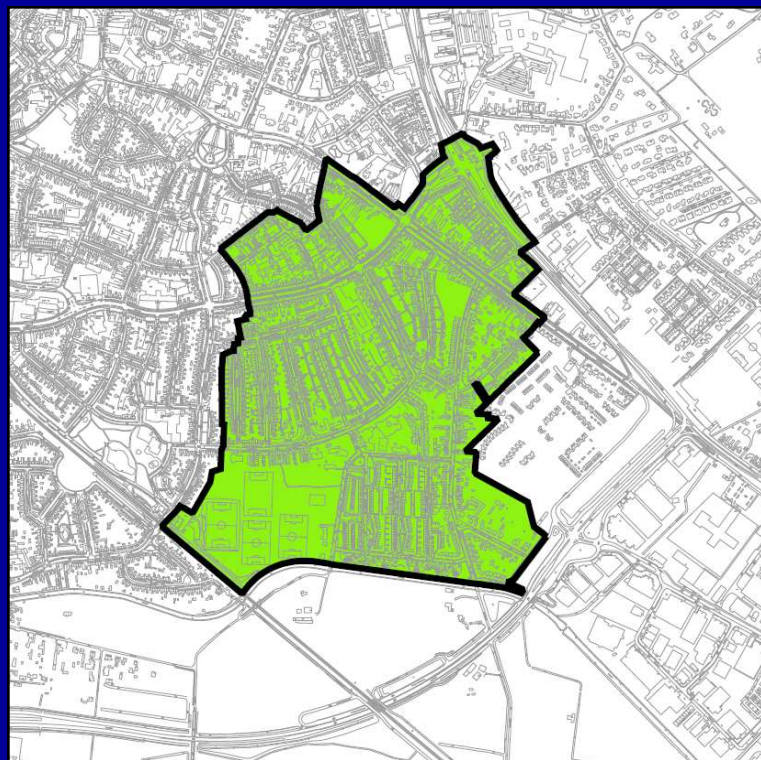


Bestemmingsplan

Nieuwland

NL.IMRO.0141.BP00018-0601



Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.: 20 september 2011

Onherroepelijk: 30 november 2011

Inhoudsopgave

Toelichting	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1 Aanleiding	2
2 Ligging van het plangebied	2
3 De bij het plan behorende stukken	4
4 Huidige planologische situatie	4
5 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	6
1 Functionele structuur	6
2 Stedenbouwkundige opzet	6
3 Verkeersstructuur	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
1 Provinciaal beleid	8
2 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten	12
1 Bedrijven en andere gelijksoortige activiteiten	12
2 Fysieke Veiligheid	14
3 Externe veiligheid	19
4 Luchtkwaliteit	19
5 Geluid	20
6 Bodem	20
7 Flora & fauna	21
8 Archeologie	22
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	24
Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten	26
Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	28
1 Inleiding	28
2 Juridische systematiek	28
3 Beschrijving per bestemming	29
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	34
Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze	35
Hoofdstuk 10 Bijlagen	36
Bijlage 1	36

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1 Aanleiding

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien. De aanleidingen hiervoor zijn in het algemeen de verouderde planregels (voorschriften) van de huidige plannen, veranderd gebruik van het terrein, gewijzigde wetgeving en nieuwe inzichten.

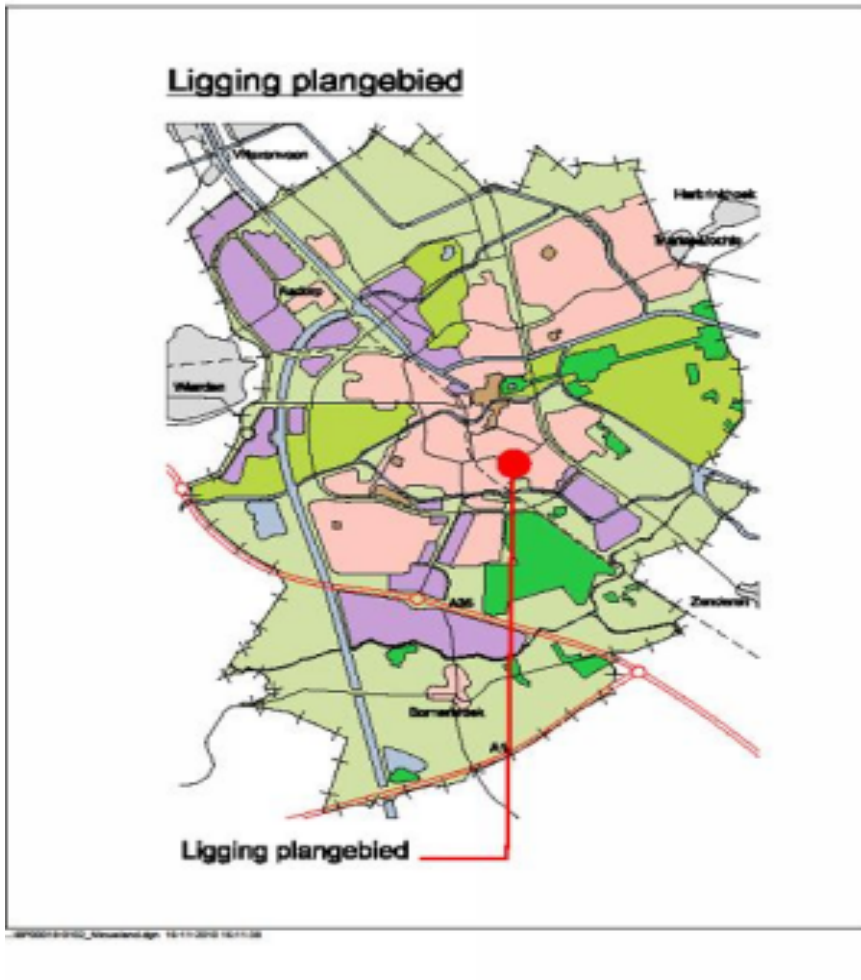
Het voorliggende bestemmingsplan omvat de wijk Nieuwland en een gedeelte van de wijk Boomshoek, gelegen in het zuidoosten van de stad Almelo. Momenteel zijn voor dit gebied meerdere bestemmingsplannen van kracht, die inmiddels gedateerd zijn. Voorliggend plan betreft een actualisatie van deze bestemmingsplannen. Hiermee ontstaat een helder kader waarin de mogelijkheden binnen het gebied zijn vastgelegd. Het plan is overwegend conserverend van karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie zoveel mogelijk is vastgelegd en behouden blijft.

Het uitgangspunt bij de actualisatie is dat de opzet en het beleid ten aanzien van dit gebied grotendeels gehandhaafd blijven. Wel wordt op onderdelen de wenselijkheid van bepaalde ontwikkelingen opnieuw afgewogen. Daar waar mogelijk zijn afwijkingen uit bestemmingsplanregels van de oude bestemmingsplannen omgezet naar bij recht toegestane mogelijkheden.

Voor de exacte ligging en begrenzing wordt verwezen naar paragraaf 2 'Ligging van het plangebied'.

2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van het Almelose stadscentrum. De wijken Boomsplaats en De Riet vormen de westgrens van het plangebied. Aan de noordkant vormt de bebouwing binnen de Violierstraat, Nieuwlandsweg, Pijlkruidstraat, Deldensestraat en Bornsestraat de grens, waarbij deze bebouwing binnen het plangebied valt. Ook de bebouwing tussen de Berkelstraat, Van Rechteren Limpurgsingel en Bornsestraat valt grotendeels binnen het plangebied, waarbij tevens een gedeelte van de Van Rechteren Limpurgsingel wordt meegenomen. De nieuw te bouwen wijk Weggeler vormt de zuidoostgrens en de Nieuwe Planthofsweg en de Weezebeek tenslotte vormen de zuidgrens.



Afbeelding 1: Ligging plangebied



Afbeelding 2: Begrenzing plangebied

3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Nieuwland" bestaat uit de volgende stukken:

1. regels;
2. verbeelding, zowel digitaal als analoog (NL.IMRO.0141.BP00018-0401);
3. bijlagen behorende bij de regels:
 - Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging.

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 weergegeven. Er is bij de toelichting één bijlage opgenomen, te weten de Nota Vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Nieuwland.

4 Huidige planologische situatie

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

- a. Bestemmingsplan "Oost, 1950 blad 2", vastgesteld op 9-2-1950 en goedgekeurd op 6-2-1951;
- b. Bestemmingsplan "Oost, Herziening XXII Nieuwland II", vastgesteld op 7-6-1956 en goedgekeurd op 16-10-1956;
- c. Bestemmingsplan "Oost, Herziening XXXI en XXXII", vastgesteld op 17-4-1958 en goedgekeurd op 30-6-1958;

- d. Bestemmingsplan "Oost, Herziening 61-I", vstgesteld op 20-12-1962 en goedgekeurd op 5-8-1963;
- e. Bestemmingsplan "Oost, Herziening 1951 III-IV", vastgesteld op 17-4-1952 en goedgekeurd op 4-11-1952;
- f. Bestemmingsplan "Oost, Herziening XXXV", vastgesteld op 17-4-1958 en goedgekeurd op 30-6-1958;
- g. Bestemmingsplan "Oost, Herziening XIV-b, omgeving Windslaan", vastgesteld op 17-5-1956 en goedgekeurd op 30-10-1953;
- h. Bestemmingsplan "Oost, Terrein Hazelaarstraat", vastgesteld op 7-7-1983 en goedgekeurd op 9-1-1985;
- i. Bestemmingsplan "Oost, Herziening XXXIX", vastgesteld op 8-8-1963 en goedgekeurd op 3-2-1964;
- j. Bestemmingsplan "Oost, XXI Boomshoek", vastgesteld op 22-12-1955 en goedgekeurd op 29-5-1956;
- k. Bestemmingsplan "Oost, Herziening 65-I, terrein aan de Violierstraat-Klimopstraat", vastgesteld op 23-2-1967 en goedgekeurd op 24-7-1967;
- l. Bestemmingsplan "Oost, Herziening 62-II", vastgesteld op 13-8-1964 en goedgekeurd op 12-4-1965.

5 Leeswijzer

De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. 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 Zienswijze

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 door een uiteenzetting van achtereenvolgens de functionele structuur, de stedenbouwkundige opzet en de verkeersstructuur. Dit wordt aangevuld met het beleid dat, voor zover van toepassing, voor (onder andere) de wijk Nieuwland is opgesteld (hoofdstuk 3).

In hoofdstuk 4 wordt de milieusituatie besproken (inclusief het aspect fysieke veiligheid). Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf.

In hoofdstuk 6 worden algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 7 staat hoe deze keuzes zijn vertaald in de juridisch bindende plantekst en verbeelding. In hoofdstuk 8 staat de financiële verantwoording van het plan en in hoofdstuk 9 staat omschreven op welke wijze de inspraak heeft plaats gevonden.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

1 Functionele structuur

In het zuidoosten van de stad Almelo ligt de wijk Nieuwland. De woonwijk omvat een aantal voorzieningen, zoals Sportpark De Riet en detailhandelsvestigingen die zich verspreid door de wijk bevinden. Daarnaast is het wijkcentrum De Schöppe in Nieuwland gelegen, met daarbij basisschool De Reigershöfte, een sporthal en een dagactiviteitencentrum. Ook is het hoofdkantoor van AWS Beter Wonen in de wijk gevestigd. Beter Wonen bezit in de wijk ruim 500 woningen, zowel in de huur- als in de koopsector.

Ten zuiden van de wijk ligt fraai natuurschoon, zoals de Weezebeek en het Nijreesbos. Ten oosten van de wijk bevindt zich het ontwikkelingsgebied Het Weggeler. Het dichtbij gelegen NS-station De Riet zorgt voor een goede bereikbaarheid van de wijk.

Aangrenzend aan Nieuwland, ten noorden van de Violierstraat, bevindt zich de wijk Boomshoek. Een gedeelte van Boomshoek valt binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Het betreft een gemengd gebied met wonen en bedrijfsmatige activiteiten, waaronder dienstverlening, autoherstelinrichtingen, kleinschalige bouwgerelateerde bedrijven en kleinschalige metaalbedrijven.

2 Stedenbouwkundige opzet

Nieuwland is een karakteristieke wijk met een veelzijdig woningbestand. Er zijn veel vooroorlogse huurwoningen te vinden, maar ook is er een grote verscheidenheid in naoorlogse eengezinswoningen in rij, herenhuizen, bungalows, nieuwbouwwoningen en moderne appartementen.

Onlangs heeft herstructurering plaatsgevonden, waarbij in een gedeelte van de wijk nieuwbouw is gerealiseerd met zowel huur- als koopwoningen. Deze zijn zo ingepast dat het karakter van de wijk is blijven bestaan.

Ten noorden van de Violierstraat ligt binnen dit bestemmingsplangebied de Boomshoek. De Boomshoek is grotendeels een verouderd bedrijfsmatig plangebied met deels een rommelige uitstraling. In de toekomst zal het voor een herontwikkeling in aanmerking komen. Om echter aan de herziening van oude bestemmingsplannen te kunnen voldoen, is dit gedeelte nu meegenomen in de herziening van het totale plangebied van Nieuwland.

3 Verkeersstructuur

Ontsluitingsstructuur en verkeersregime

Voor gemotoriseerd verkeer van of naar het plangebied vormen de Rietstraat, de Violierstraat, de Bornsestraat, de Van Rechteren Limpurgsingel en de Kiefsbeeklaan/Hospitaalweg de eerste of laatste schakel in het stedelijke net van hoofdontsluitingswegen. Via deze straten wordt dit verkeer afgewikkeld van of naar het Almeloze stadscentrum, de overige stadswijken of bestemmingen buiten Almelo. Genoemde straten kennen een maximumsnelheid van 50 km/u. De Violierstraat maakt deel uit van de toekomstige binnenstadsring die tevens zal gaan fungeren als parkeerring.

Binnen het plangebied ligt geheel of gedeeltelijk een zevental gebiedsontsluitingswegen: Van Rechteren Limpurgsingel, Laan van Kortrijk, Hospitaalweg, Berkelstraat, Bornsestraat, Violierstraat, Hoornbladstraat en Deldensestraat (tussen Hoornbladstraat en Violierstraat). Met uitzondering van de Van Rechteren Limpurgsingel (70 km/u) geldt hier een maximumsnelheid van 50 km/u. Alle overige wegen zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg en maken deel uit van 30 km-zones. De Laan van Kortrijk zal in de toekomst geheel of gedeeltelijk worden afgewaardeerd tot 30 km/u.

Fiets

In het plangebied ligt een viertal "dragers" in het stedelijke fietsnetwerk:

- de Borneroute (via onder andere Bornsestraat);
- de Leemslagenroute (via onder andere Steffensweg, Magnoliastraat, Deldensestraat en Nieuwe Planthofsweg);
- de Limpurgroute (via de Van Rechteren Limpurgsingel);
- de Schoolstraatroute (via onder andere Violierstraat).

Aan de westzijde is door het fietspad Steffensweg de wijk verbonden met de wijken Nijrees en Boomplaats en de zuidelijke groene long (het Tusveld).

Binnen de wijk zijn er fietsdoorsteeken in de Deldensestraat, tussen de Lavendelstraat en Kamperfoeliestraat en tussen de Planthofsweg en Nieuwe Planthofsweg. De Bornsestraat en de Violierstraat zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. De fietsvoorzieningen langs de Van Rechteren Limpurgsingel en Berkelstraat bestaan uit een parallelweg en een vrijliggend fietspad.

Openbaar vervoer

Nieuwland wordt bediend door bussen van de stadslijn 27 (Almelo Centraal – Almelo De Riet v.v.). De route die binnen de wijk wordt gereden, gaat over de Deldensestraat en de Hoornbladstraat. De frequentie van de buslijn is twee maal per uur. Streeklijn 51 (Almelo - Hengelo v.v.) maakt gebruik van de Bornsestraat en kent eveneens een frequentie van twee maal per uur.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor het plangebied Nieuwland zijn geen ingrijpende veranderingen op korte termijn voorzien. Er is derhalve binnen de bestaande vastgestelde beleidskaders weinig beleid vastgesteld dat gericht is op wijzigingen en ontwikkelingen in de wijk. Wel is in verschillende beleidskaders aangegeven welke positie de wijk Nieuwland binnen de stad Almelo heeft. In dit hoofdstuk volgt een omschrijving hiervan.

1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Op 1 juli 2009 is dit plan vastgesteld door Provinciale Staten.

Met de Omgevingsvisie heeft de provincie voor ogen om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit zijn de rode draden van de Omgevingsvisie.

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 sociaal-economische redenen voor zijn, mits er voldoende verzekerd is dat ruimtelijke kwaliteit conform gebiedskenmerken wordt versterkt. In de gebiedskenmerken zijn de bestaande en te ontwikkelen gebiedskwaliteiten genoemd. Onderstaand model fungeert als leidraad bij deze sturing.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 3: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

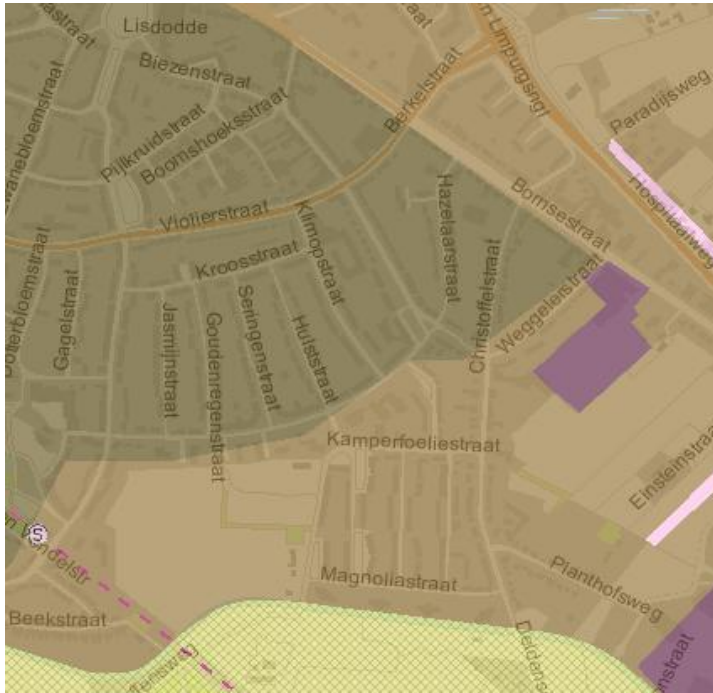
Omgevingsvisie met betrekking tot Nieuwland

In de Omgevingsvisie zijn geen generieke beleidskeuzes genoemd die voortzetting van het huidige gebruik van de gronden in Nieuwland belemmeren of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vereisen.

Het richtinggevende ontwikkelingsperspectief voor Nieuwland is in kaart en tekst weergegeven. Het

gebied is aangemerkt als woonwijk. Het betreft een bestaand woongebied, waar ruimte is voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk- en gemengde stadmilieus. Dit herstructureringsproces heeft zich onlangs voorgedaan (zie ook hoofdstuk 2 paragraaf 2). Tevens is de bestaande spoorlijn aangemerkt als spoorweg zijnde.

Voor de wijk Nieuwland zijn er in de Omgevingsvisie dus geen ontwikkelingen opgenomen die meegenomen moeten worden in voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 4: uitsnede kaart omgevingsvisie - ontwikkelingsperspectieven

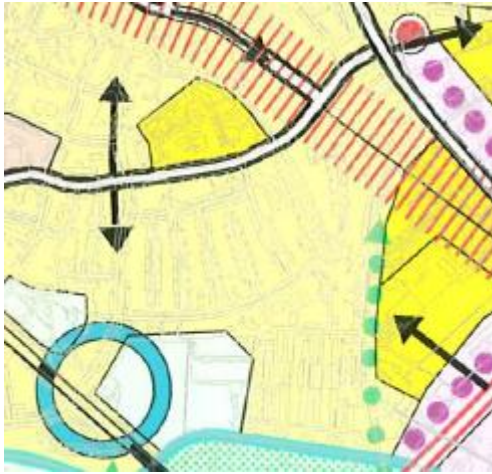
2 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Almelo, Symbiose tussen stad en land

In het "Structuurplan Almelo, symbiose tussen stad en land" (vastgesteld op 6 maart 2003) is de toekomstige ruimtelijke structuur van Almelo geschetst. In 2006, 2007 en 2008 zijn partiële herzieningen van het structuurplan vastgesteld welke geen betrekking hebben op Nieuwland. Deze zijn daarom in deze toelichting buiten beschouwing gelaten.

De in het Structuurplan beschreven randvoorwaarden en ontwikkelingen zijn onder andere weergegeven in een bij het Structuurplan behorende plankaart. Het overgrote deel van Nieuwland is gemarkeerd als een bestaande woonwijk. Het gedeelte van het plangebied dat is gelegen ten noorden van de Violierstraat, is aangeduid als wonen-ontworpen. Momenteel zijn er echter geen concrete plannen voor herstructurering van dit gebied, waardoor de huidige situatie is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Het Sportpark De Riet staat op de Structuurplankaart aangegeven als overig groen. Met de blauwe cirkel is het NS-station Almelo De Riet aangeduid.



Afbeelding 5: uitsnede plankaart Structuurplan Almelo, gedeelte plangebied Nieuwland

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. Nieuwland is een bestaande wijk met weinig toekomstige ontwikkelingen. Hiervoor is dan ook geen apart beleid opgenomen.

Wel worden de 'brede buurtscholen' als één van de kernprojecten uit het Masterplan genoemd. Een brede buurtschool is er niet alleen om onderwijs te geven, maar ook om instellingen in de wijk naar de school toe te halen. Voorbeelden van deze instellingen zijn bijvoorbeeld peuterspeelzalen, sociaal-cultureel werk, bibliotheken, speel-o-theken, volwasseneneducatie, jeugdgezondheidszorg, maatschappelijk werk en consultatiebureaus. Voor Almelo zijn locaties voor de brede buurtscholen benoemd, waarbij rekening is gehouden met een gelijkmatige spreiding over de stad. Ook voor de wijken De Riet en Nieuwland is een gezamenlijke locatie voor een brede buurtschool aangewezen, die inmiddels aan de Hoornbladstraat in Nieuwland is gevestigd.

Toekomstvisie Detailhandel Almelo 2008 - 2015

In de Toekomstvisie detailhandel Almelo 2008 - 2015 zijn de belangrijkste ambities op het gebied van detailhandel en de detailhandelsstructuur opgenomen. Er wordt aangegeven dat er naar gestreefd wordt om alle wijkwinkelcentra op een zodanig peil te brengen dat ze voor de wijkbewoners aantrekkelijk zijn om de dagelijkse boodschappen te doen. In Almelo Zuidoost, waarbij Hofkamp, de Riet, Kollenveld en toekomstig Weggeler worden genoemd, ontbreekt een wijkwinkelcentrum. Ook in Nieuwland is geen wijkwinkelcentrum gevestigd, maar is kleinschalige detailhandel op een aantal locaties in de wijk aanwezig.

In de Toekomstvisie wordt gesteld dat in wijken en buurten geen substantiële uitbreidingen van bestaande winkels of ontwikkeling van nieuwe winkelruimten zijn toegestaan, om de bestaande wijk- en buurtwinkelcentra zoveel mogelijk te versterken en versnippering tegen te gaan. In het voorliggende bestemmingsplan zijn dan ook alleen de bestaande detailhandelsvestigingen vastgelegd.

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

Grenzend aan het plangebied zal de toekomstige nieuwbouwwijk Weggeler gerealiseerd worden. Door middel van een doorsteek voor het langzaam verkeer wordt deze nieuwe wijk verbonden met Nieuwland.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

Bestemmingsplannen dienen periodiek te worden herzien. Dit 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, dienstverlening, en (klein)detailhandel gevestigd. Rond de Boomshoek is een gemengd bedrijventerrein aanwezig. De hoofdlijn van dit bestemmingsplan is in grote lijnen het conserveren van de huidige bestemmingen.

1 Bedrijven en andere gelijksoortige activiteiten

1.1 Bedrijven en andere activiteiten

Het is de bedoeling om de ruimtelijk relevante milieuhygiënische randvoorwaarden om te komen tot een duurzame woonomgeving, in relatie tot haar omgeving vast te leggen. Vanuit deze doelstelling dient in de woongebieden het accent dan ook te liggen op wonen en dienen bedrijfsmatige activiteiten te worden geweerd. Andersom dient in gebieden waar bedrijvigheid is toegestaan het accent ook hierop te liggen en dient wonen niet te worden toegestaan. Functiemenging van lichte bedrijvigheid, detailhandel en wonen kan indien goed ingericht aanvaardbaar zijn voor zover deze niet leidt tot een onleefbare situatie. Per situatie zal dit moeten worden beoordeeld.

1.1.1 Wijze van onderzoek

Onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid en de milieubelasting van de aanwezige bedrijven en de mogelijke potentiële milieubelasting van de volgens de huidige planregels toegestane bedrijven in het plangebied en in de omgeving van het plangebied. Hierbij zijn milieuvergunningen en daaruit voortvloeiende rechten, normstelling uit AMvB's en is de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" als leidraad gehanteerd. Bij dit onderzoek zijn bij enkele bedrijven in de omgeving van het plangebied zeer specifieke milieuhygiënische aspecten zoals geur en geluid nader beschouwd. Vervolgens is gekeken naar de milieuhygiënische effecten van deze bedrijvigheid op het plan. Op basis van deze informatie is dit advies opgebouwd.

1.1.2 Externe zonering

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is zoals verwoord gebruikt bij de externe zonering tot het plangebied. De handreiking geeft een systematiek waarbij bedrijven in categorieën worden ingedeeld op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per bedrijfscategorie zijn hierbij afstandcriteria tot de woonomgeving opgenomen die bij de planvorming bij voorkeur in acht dienen te worden genomen.

Onderverdeling milieucategorieën bedrijven en milieuzonering

Milieucategorie	Aan te houden afstand
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

Bij gemengde gebieden is er sprake van functiemenging. Milieubelastende en milieugevoelige functies zijn op korte afstand van elkaar gelegen. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën, zoals ook aangegeven in publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG:

- Categorie A: Toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- Categorie B: Toelaatbaar indien bouwkundig gescheiden;
- Categorie C: Toelaatbaar indien gelegen langs een hoofdweg.

In de planvorming gaan wij uit van bovengenoemd zoneringprincipe.

1.1.3 Huidige aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het plangebied

De aanwezige huidige bedrijvigheid rond dit plangebied is geïnventariseerd.

In de hiervoor relevante nabijheid van dit plangebied zijn geen bedrijven aanwezig welke een dominante milieuhygiënische invloed op het plangebied hebben.

1.1.4 Interne zonering

Voor gebieden waar in hoofdzaak sprake is van woonfuncties wordt voor de beoordeling van de wenselijkheid van bedrijfsmatige activiteiten aangesloten bij de methodiek voor externe zonering. Dit betekent dus dat de wenselijkheid van bedrijfsmatige activiteiten ook wordt beoordeeld op basis van de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG. De in de tabel genoemde richtafstanden worden hierbij gehanteerd.

Zoals gezegd is er bij gemengde gebieden sprake van functiemenging. Milieubelastende en milieugevoelige functies zijn op korte afstand van elkaar gelegen. Het gebied de Boomshoek kan worden beschouwd als een gemengd gebied. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën, zoals ook aangegeven in publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG:

- Categorie A: Toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- Categorie B: Toelaatbaar indien bouwkundig gescheiden;
- Categorie C: Toelaatbaar indien gelegen langs een hoofdweg.

1.1.5 Huidige aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten in het plangebied

De aanwezige huidige bedrijvigheid in dit plangebied is geïnventariseerd. Op basis van de bedrijfsactiviteiten heeft een indeling van deze bedrijven plaatsgevonden in de bedrijfscategorieën zoals vermeld in de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”.

In het gedeelte van het plangebied welke in hoofdzaak is te beschouwen als een gebied waar sprake is van functiemenging, vinden slechts bedrijfsactiviteiten plaats welke allen geschaard kunnen worden onder activiteiten welke zijn toegestaan in een gebied met functiemenging. Deze bedrijfsmatige activiteiten zijn allen ook conform dit bestemmingsplan toegestaan door middel van de bestemming Gemengd - 2. Gronden met de bestemming Gemengd - 2 zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging (bijlage 2) in de categorie A en B.

In het gedeelte van het plangebied dat bestemd is voor bedrijven, vinden bedrijfsactiviteiten plaats uit de VNG-categorie 1 en 2. Deze bedrijfsactiviteiten zijn gezien de ligging van het gebied en de afstand tot de woonomgeving voldoende. Deze bedrijfsmatige activiteiten zijn allen ook conform dit bestemmingsplan toegestaan door middel van de bestemming Bedrijf. Gronden met de bestemming Bedrijf zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) in de categorie 1 en 2.

1.1.6 Woongebied, oordeel aanwezige activiteiten en in het plan toegestane bedrijven

Verweving in de woongebieden van bedrijfsactiviteiten vindt in dit plangebied op beperkte schaal plaats. Deze bedrijfsactiviteiten vallen maximaal in de VNG-milieucategorie 2 en zijn milieuhygiënisch gezien in een woonomgeving inpasbaar.

2 Fysieke Veiligheid

2.1 Inleiding

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het belangrijk dat hulpverleningsdiensten adequaat op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen. Het bestemmingsplan is op fysieke veiligheidsaspecten getoetst aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving. Dit betreft de onderdelen:

1. bereikbaarheid;
2. opkomsttijd;
3. bluswatervoorziening;
4. zelfredzaamheid;
5. sirenedekking;
6. samenhang veiligheidsketen.

2.2 Bereikbaarheid

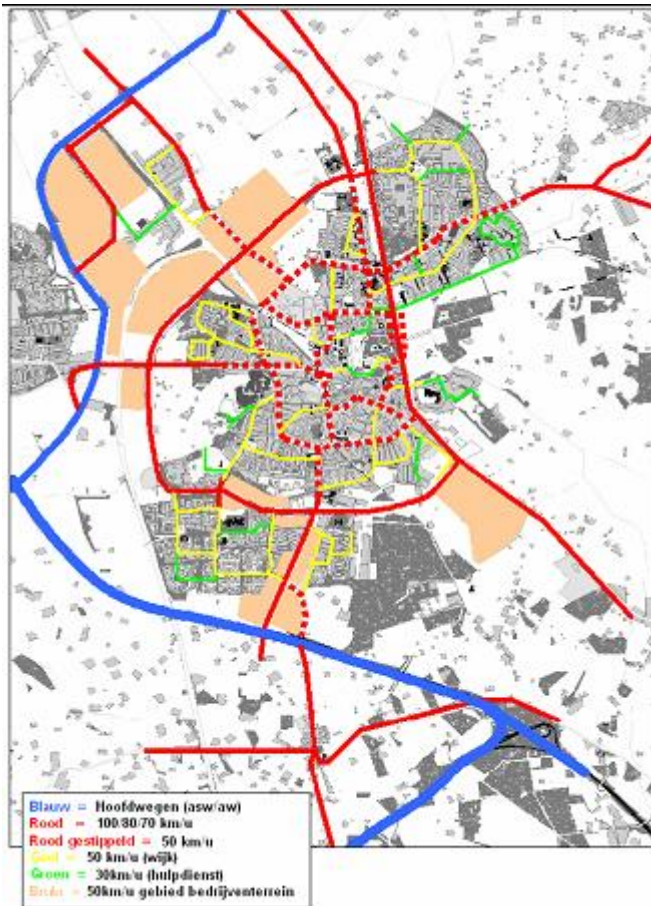
2.2.1 Bereikbaarheid algemeen

De bereikbaarheid van de brandweer bij 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 handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid geldt daarbij als uitgangspunt. Als de afstand niet voldoet aan de richtlijn en bouwverordening, dan dienen er opstelplekken gerealiseerd te worden die voldoen aan afmetingen brandweervoertuigen/opstelplekken en wegenstructuur.

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.



Abbeelding 6: Hoofdrijroutes brandweer Almelo, zoals beschreven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo

2.2.2 Bereikbaarheid Nieuwland

Het gebied Nieuwland is via meerdere toegangen bereikbaar en voldoet daarmee aan de handleiding. Er zijn enkele delen in het plangebied die via één hoofdroute toegankelijk zijn. Afhankelijk van de fysieke ruimte zijn deze gebieden ook via fietspaden te bereiken. Wanneer de hulpdiensten deze routes willen gebruiken, dan dienen uitneembare palen weggehaald te worden. Dit vraagt meer tijd.

2.3 Opkomsttijd

2.3.1 Opkomsttijd algemeen

De opkomsttijd is de optelsom van de verwerkingstijd van de melding, de uitruktijd en de aanrijdtijd (zie onderstaande figuur). De uitruktijd is daarbij de tijd tussen het alarmeren van de brandweer door de meldkamer en het tijdstip dat het eerste 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 de nieuwe Leidraad Repressieve Basisbrandweezorg staat per objectsoort een norm voor de opkomsttijd beschreven. Voor gebouwen met een hoger brandrisico, minder zelfredzame personen en/of slechte vluchtmogelijkheden geldt bijvoorbeeld een kortere opkomsttijd.

Om te bepalen of de brandweer binnen de norm ter plaatse kan zijn, is er onderscheid gemaakt tussen de dagsituatie en de avond, nacht en weekenden. 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.

2.3.2 Opkomsttijd Nieuwland

Door de Hulpverleningsdienst Regio Twente is per vakgebied een gemiddelde opkomsttijd weergegeven. Het gaat hier om theoretische berekeningen, waardoor de opkomsttijd in praktijk kan verschillen. Hierna staan de opkomsttijden voor het gebied Nieuwland beschreven.

Vaknummer	TAS1*	Tijd TAS1	TAS2*	Tijd TAS2
Avond- en nachtsituatie/weekendsituatie				
10.513	AMZ	8,50	AMN	10,93
10.516	AMZ	8,77	AMN	9,81
10.517	AMZ	7,70	AMN	10,47
Dagsituatie				
10.513	AMC	6,72	AMZ	9,00
10.516	AMC	5,87	AMZ	9,27
10.517	AMC	5,54	AMZ	8,20

*TAS: tankautospuit

De objecten in Nieuwland bestaan voornamelijk uit woningbouw. In de leidraad wordt onderscheid gemaakt in woningbouw van voor en na 2003. Dit bepaalt of er een opkomsttijd geldt van 8 of 10 minuten. De woningen zijn veelal voor 2003 gebouwd. Dit betekent een opkomsttijd van 8 minuten. Daarnaast bevinden zich in het gebied woon- en verblijfsgebouwen zoals een school. De norm voor de opkomsttijd kan per object verschillen.

De berekeningen van de Hulpverleningsdienst Regio Twente geven aan dat de brandweer over het algemeen wel binnen deze tijd ter plaatse kan zijn. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo zijn de hoofdrijdroutes van de hulpdiensten aangegeven. Op deze routes zijn verkeersremmende maatregelen niet wenselijk, omdat dit consequenties heeft voor de opkomsttijd van de brandweer.

2.4 Bluswatervoorziening

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 basiskenmerken 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 primair, 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.

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

Eisen bluswatervoorziening

2.4.2 Bluswatervoorziening Nieuwland

Primaire bluswatervoorziening

Voor woningbouw geldt volgens de richtlijn (NVBR, 2003) een primaire bluswatervraag van 30 of 60m³/per uur. Voor woningbouw na 1992 geldt een bluswatervraag van 30 m³/per uur, waarbij geen secundaire en tertiaire voorziening noodzakelijk is. Daar waar zich de bedrijven en kantoren bevinden geldt een capaciteitsvraag van minimaal 60m³/uur.

De primaire bluswatervoorziening is, met uitzondering van enkele straten, in het Nieuwland over het algemeen goed. Echter is het leidingnet in bepaalde straten van gietijzer waardoor de kans bestaat dat de capaciteit onder het gevraagde niveau ligt.

Secundaire bluswatervoorziening

Nabij het plangebied bevindt zich aan de Anjelierstraat een vijver die als secundaire bluswatervoorziening kan dienen. Echter wordt door deze vijver maar een klein deel van de wijk bediend. Daarnaast ligt aan de zuidzijde van Nieuwland de Weezebeek.

Desondanks heeft het merendeel van het Nieuwland niet de beschikking over een secundaire bluswatervoorziening, omdat de afstand van het object tot het open water meer dan 320 meter is.

Tertiaire bluswatervoorziening

De Weezebeek is momenteel ook geschikt als tertiaire bluswatervoorziening en ligt op circa een kilometer afstand van de wijk. Er wordt daarom voldaan aan de richtlijn. Voor het gebied is het van belang dit in de toekomst te waarborgen.

Conclusie

Er heeft een inventarisatie van de bluswatervoorziening plaatsgevonden.

Geconcludeerd kan worden dat de dekking van de brandkranen over het algemeen voldoende is, maar dat de capaciteit waarschijnlijk niet overal de gevraagde 60 m³/per uur levert. Er is open water in/nabij de wijk, maar dit dekt niet het hele gebied af. De tertiaire bluswatervoorziening is goed.

2.5 Zelfredzaamheid

2.5.1 Zelfredzaamheid algemeen

Voor de bestrijdbaarheid van een incident zijn onder andere de bereikbaarheid voor hulpdiensten, de opkomsttijd en de 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 globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid.

2.5.2 Zelfredzaamheid specifiek

Het gebied bestaat voornamelijk uit woningbouw, waarbij aangenomen kan worden dat deze groep mensen zelfredzaam is. In het gebied bevinden zich ook enkele kwetsbare gebouwen, zoals de school Reigershofte.

Er zijn in of nabij het gebied geen risico-objecten aanwezig en over het algemeen zijn er voldoende mogelijkheden om binnen het plangebied te vluchten.

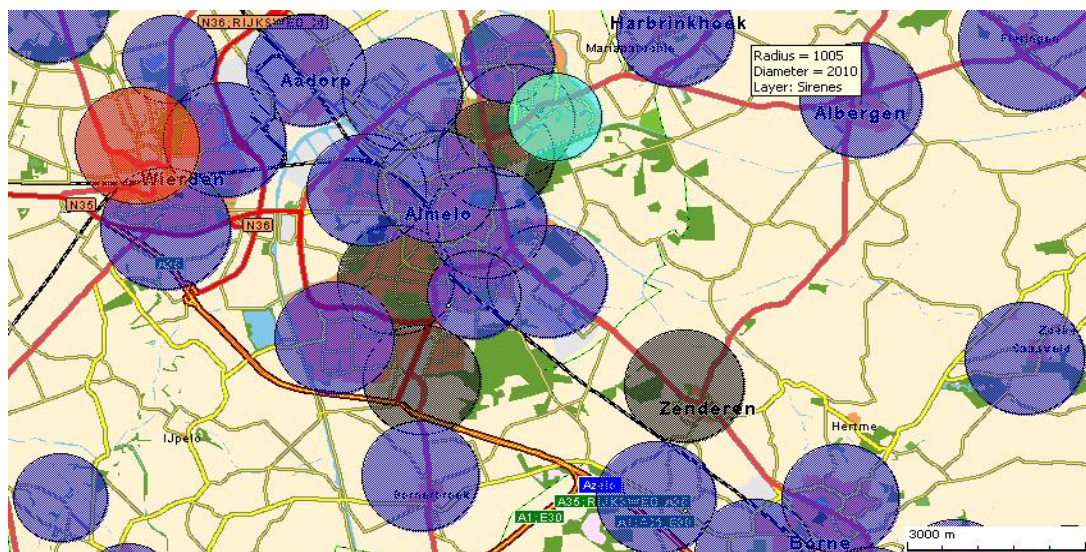
2.6 Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

2.6.1 Sirenedekking algemeen

De Regionale Brandweer Twente heeft conform artikel 3 van de Brandweerwet 1985 de wettelijke taak zich voor te bereiden op de coördinatie bij de bestrijding van rampen en zware ongevallen en het waarschuwen van de bevolking middels het sirenenet.

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

De sirenes worden eens per maand op een vast moment 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 7: Sirenedekking Nieuwland

2.6.2 Sirenedekking Nieuwland

Aan de Rietstraat bevindt zich een sirene die dekkend is voor het Nieuwland.

2.7 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.

3 Externe veiligheid

3.1 Algemeen

De risico's, gevaarbronnen binnen, maar ook in de nabijheid, van het plangebied zijn geïnventariseerd. Beoordeelde gevaarsbronnen kunnen bedrijven zijn maar ook transportroutes over de weg, rail of vaarwater en leidingroutes voor brandstoffen zoals bijvoorbeeld gasleidingen.

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

Voor het beoordelen van transportrisico's is gebruik gemaakt van de circulaire "risico normering vervoer gevaarlijke stoffen" het RNGS. Voor het beoordelen van de risico's van gasleiding is de circulaire "zoning langs hoge-druk aardgastransportleidingen 1984" als uitgangspunt gehanteerd.

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 omhelst een woongebied. De mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe risicobedrijven wordt in dit plan dan ook uitgesloten.

3.2 Plangebied

In het plangebied zijn geen inrichtingen en activiteiten aanwezig welke te beschouwen zijn als risicovolle activiteiten in de zin van de wet (Bevi) en er zijn tevens geen risicorelevante inrichtingen (geregistreerd in het RRGs) binnen het plangebied aanwezig.

3.3 Omgeving

In de omgeving van het plangebied, ook beoordeeld op grotere afstand, zijn geen inrichtingen of activiteiten aanwezig welke te beschouwen zijn als een risicovolle activiteiten in de zin van de wet (Bevi) en er zijn tevens geen risicorelevante inrichtingen (geregistreerd in het RRGs) binnen het plangebied aanwezig.

4 Luchtkwaliteit

Bij elk ruimtelijk plan moet de luchtkwaliteit in acht worden genomen. In dit geval zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan zeer beperkt en is er sprake van wijziging van niet in betekenende mate

NIBM zoals genoemd in de wet. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is om die redenen dan ook niet nodig.

Ook omdat de jaarlijkse rapportage in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit 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.

5 Geluid

Het bestemmingsplan Nieuwland is in hoofdzaak conserverend van aard. Het plan legt feitelijk de bestaande situatie vast.

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 en spoorlijnen; en
- Reeds aanwezige of in aanbouw zijnde woningen of andere geluidsgevoelige objecten.

Binnen het plangebied liggen woningen die in aanmerking komen voor geluidsanering door schermen te plaatsen of gevelisolatie aan te brengen. De woningen Scheldehof 2 , Merwedehof 1 en 2 en Lekstraat 3 en 14 zijn bij de eindmelding aangewezen als zijnde zogenaamde B-lijst woningen. De B-lijst bevat woningen die in 1986 een geluidbelasting van meer dan 60 dB(A) ondervonden. De woningen komen t.z.t. op de B-lijst te staan en komen zonodig in aanmerking voor isolatie. De woningen langs de Berkelstraat, Violierstraat en Rietstraat staan op de B-lijst, maar kregen door de aanleg van de Nijreessingel lagere geluidbelastingen. De woningen hebben een hogere waarde gekregen die in overeenstemming is met de verwachte geluidbelastingen. De geluidbelastingen vanwege de spoorlijn zijn in de toekomst lager dan de saneringsdrempel.

Gelet op het bovenstaande is een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelastingen bij woningen en andere geluidgevoelige objecten op dit moment niet nodig.

6 Bodem

6.1 Algemene bodemkwaliteit

Het bestemmingsplan Nieuwland is in principe een conserverend bestemmingsplan. Vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan is voor diverse bouwplannen met toepassing van artikel 19 WRO vrijstelling verleend van de vigerende regels en is bebouwing gerealiseerd in overeenstemming met de in dit plan beschreven regels.

In beginsel is geen bodemonderzoek noodzakelijk, als een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande situatie. Bij bestemmingsplannen met een wijzigings- en of afwijkingsbevoegd dienen in principe 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 bij wijze van uitzondering mee worden ingestemd dat de noodzakelijke gegevens pas beschikbaar zijn in het kader van het wijzigings- of afwijkingsplan. Wel zal via een op te nemen voorwaarde in de planregels worden geregeld dat ten behoeve van de wijziging/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/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 afwijkingsmogelijkheid. De reden hiervan is dat niet bekend is of, en wanneer van de bevoegdheid

gebruik gemaakt zal worden en dat de wettelijke eisen ten aanzien van bodemonderzoeken en/of saneringen in de loop der jaren wijzigen. Onderzoeken in het kader van de omgevingsvergunning hebben een beperkte geldigheidsduur van maximaal 5 jaar.

6.2 Kosten

In principe is de eigenaar van de grond verantwoordelijk voor noodzakelijke onderzoeken en eventuele saneringen. Uitgangspunt is dan ook dat deze kosten conform de wettelijke eisen in het kader van de milieuwetgeving ten laste van de eigenaar komen. De kosten worden dan ook betrokken bij een sluitende exploitatieopzet.

7 Flora & fauna

Onderzoek naar flora en fauna

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

In de flora- en fauna wet 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 vestigingen 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 voortbestaansmogelijkheden van aanwezige flora en fauna en zullen dan op basis van een omgevingsvergunning 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 voor de realisatie van nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd moeten zijn. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Er vinden op basis van het plan geen ingrijpende 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 groenstructuren in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming Groen. Daarnaast is via de dubbelbestemming "Waarde - Waardevolle bomen" een beschermingsregime voor de aanwezige waardevolle bomen opgenomen. Er zijn binnen deze bestemming verboden opgenomen voor het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waardoor schade zou kunnen worden aangebracht aan de waardevolle bomen.

Een 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. Een nader onderzoek en/of een aanvraag om omgevingsvergunning in het kader van de flora- en faunawetgeving kan noodzakelijk zijn. Onderdelen van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn de te nemen compenserende maatregelen ter beperking c.q. voorkoming van schade aan flora en fauna. Een aanvraag om omgevingsvergunning kan worden aangevraagd op basis van artikel 75, vierde lid of vijfde lid onderdeel c, of artikel 75a, van de Flora en faunawet.

8 Archeologie

Archeologische waarden

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) dient de gemeente 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 de aanvrager van een aanvraag om omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan 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 verwachtingswaardenkaart van de gemeente Almelo is deze wijk als een grijze zone aangeduid omdat op bodemkaarten en geomorfologische kaarten dit gebied niet is gekarteerd vanwege de bebouwing. Derhalve was het niet mogelijk om op basis van de ontbrekende gegevens een archeologische verwachting van het woongebied op te stellen. Voor grijze gebieden op de archeologische verwachtingskaart geldt het uitgangspunt dat er per geval beoordeeld moet worden of er in het kader van ontwikkelingen archeologisch onderzoek nodig is.

Het plangebied omvat een gebied dat van nature bestaat uit grotendeels laag gelegen dekzandvlaktes met lage dekzandkoppen. Vanwege de relatief lage ligging zullen de gronden onder sterke invloed van de beken hebben gestaan die door en langs het plangebied liepen (o.a. de Lolee). Op de historische kaarten is te zien dat het cultuurlandschap voor de bebouwing voor het merendeel uit hooi- en weilanden bestond en dat er in enkele zones bouwlanden waren. Deze bouwlanden zullen zijn ontstaan uit ontginningen op de wat hoger liggende dekzandkoppen en –ruggen die grotendeels in het noordelijk deel van het plangebied hebben gelegen. Het laat zich niet goed vaststellen in hoeverre dit ook echt hoge koppen zijn geweest. Op grond van de huidige hoogtegegevens (Actueel Hoogtebestand van Nederland; AHN), lijkt het erop dat dit niet significant. De ontginningen tot bouwlanden zullen waarschijnlijk relatief laat zijn begonnen, in elk geval na de middeleeuwen. Dit lijkt ook te worden bevestigd door de afwezigheid van oude boerderijen die in de late middeleeuwen in registers voorkomen. Bovendien duidt een naam als 'Nieuwland' ook al in die richting.

In principe kunnen op de relatief lage dekzandkoppen en –ruggen in een bekenlandschap vindplaatsen worden verwacht uit de steentijd (tussen circa 12.000 en 7.000 jaar geleden). De kans dat deze aanwezig zijn (geweest) is redelijk hoog. Bewoningssporen in de vorm van nederzettingen en grafvelden uit latere perioden worden doorgaans op hogere en grotere dekzandruggen aangetroffen. De kans daarop wordt laag ingeschat.

De enige archeologische verwachtingen die op de huidige archeologische verwachtingswaardenkaart in het grijze gebied staan aangegeven zijn cirkels die zijn getrokken rond de op de oudste kadastrale kaart uit 1832 voorkomende gebouwen. Binnen deze cirkels geldt een hoge archeologische verwachting. Het uitgangspunt voor het trekken van cirkels ten tijde van het opstellen van de verwachtingskaart was dat zich in de directe omgeving van deze gebouwen ook oudere middeleeuwse bewoningssporen konden bevinden. Uit onderzoek elders blijkt dit maar ten dele juist te zijn. Alleen bij de op de oudste kadastrale kaart aangeduide boerderijen die in middeleeuwse registers al werden vermeld, kunnen oudere middeleeuwse voorgangers hebben gelegen waarvan de sporen in de directe omgeving nog aanwezig kunnen zijn. Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn die echter niet bekend.

In de huidige situatie blijkt het plangebied praktisch geheel te zijn ingenomen door een vrij dichte bebouwing. De sportvelden in het zuidwestelijke deel liggen op een voormalige vuilstort. Vanwege de bebouwing en de infrastructuur zal er een behoorlijke bodemverstoring hebben plaatsgevonden die gemiddeld op circa een halve meter diepte wordt geschat. Daarbij zal het merendeel van de

natuurlijke bodemprofielen op dekzandkoppen waarop nog steentijdvindplaatsen aanwezig kunnen zijn geweest, tot in het gele zand zijn geroerd. De kans dat er dan nog redelijk intacte archeologische vindplaatsen aanwezig zijn is daardoor erg klein.


Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd dat aan het gehele plangebied een lage archeologische verwachting toegekend kan worden. Aan toekomstige bodemingrepen hoeft geen archeologisch onderzoek vooraf te gaan.



Afbeelding 8: uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Almelo

LEGENDA

-  Archeologisch monument, beschermd
-  Archeologische waarde
-  Hoge archeologische verwachting
-  Lage archeologische verwachting
-  Geen archeologische verwachting
-  Bebouwde kom
-  Water
-  Gemeentegrens
-  Kader kaartbijlage 4
-  ARCHIS waarnemingen

 Historische waterlopen



Afbeelding 9: legenda archeologische verwachtingskaart gemeente Almelo

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

In het bebouwde (woon)gebied zijn de afwikkeling van het regenwater en de verwerking van het afvalwater in rioleringen van belang. De gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van deze gebieden staan in het Actieplan Milieubeleid, het Waterplan Almelo, het Gemeentelijk Rioleringsplan en het Grondwaterplan.

Actieplan Milieubeleid 2007 - 2010

Het actieplan Milieubeleid overbrugt de periode tussen het gemeentelijk milieubeleidsplan welke eindigde in 2007 en het duurzaamheidsplan. Voor het beleidsveld 'Water' zijn ondermeer de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Het creëren van een duurzame waterketen en een gezond watersysteem.
- Het tegengaan van verdroging.
- Het voorkomen van een oppervlaktewaterverontreiniging en verontreiniging van het grondwater.
- Een duurzaam beheer van het gemeentelijke rioolstelsel.

Daarnaast zijn duurzaamheidsstrategieën geformuleerd:

- Bij de (her)inrichting van gebieden is duurzaamheid vanaf het begin van de planvorming een even belangrijk uitgangspunt als andere uitgangspunten.
- Bij bouwen en verbouwen concrete duurzaamheidsmaatregelen toepassen, zoals vastgelegd in het Almelose convenant Duurzaam Bouwen.
- Het behouden van de huidige natuurkwaliteiten en een duurzaam watersysteem.

Waterplan Almelo (2002)

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 tenslotte afgevoerd.

In stedelijke in- of uitbreidingen 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 arfgewenteld en de ontwikkelingen mogen geen negatieve beïnvloeding van waterkwaliteit en -kwantiteit met zich meebrengen. Bij nieuwbouw dient grondwaterneutraal gebouwd te worden.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2006 - 2010

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

- Doelmatige inzameling van het afvalwater. Bijvoorbeeld door het aanleggen van verbeterde gescheiden rioolstelsels of compleet gescheiden rioolstelsels in stadsuitbreidingen en in bestaand stedelijk gebied.
- Doelmatige inzameling van hemelwater, onder andere:
 - zo min mogelijk hemelwater op de riolering door afkoppelen/niet aansluiten 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 (onder andere grond- en oppervlaktewater en stank).
- Effectief rioleringsbeheer.
- Goede waterkwaliteit door baggeren.

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

Gebiedsaspecten met betrekking tot riolering:

- Ter plaatse van riolering mogen geen bomen worden gepland. Door wortelgroei kan het functioneren van de riolering nadelig worden beïnvloed.
- Gemeentelijke riolering mag ten gevolge van ontwikkelingen niet onder particulier terrein komen te liggen.
- Ter plaatse van de Steffensweg en tussen de Magnoliastraat - Weezebeek ligt gemeentelijk hoofdriool op particulier terrein. Deze stroken zijn aangewezen als strook waar niet gebouwd mag worden, omdat deze binnen de beschermingszone Leiding - Riool vallen.
- Op het sportcomplex Rietvogels ligt een (ondergronds) bergbezinkbassin inclusief aanvoerriolen. Dit bassin is op de verbeelding buiten het bouwvlak gelegen, waardoor op deze strook niet gebouwd kan worden.
- In het gebied liggen een tweetal overstorten van het gemengde riool op de Weezebeek. Deze overstorten kunnen overlast veroorzaken, bijvoorbeeld stank en fecaliën in oppervlaktewater.
- Bij nieuwe ontwikkelingen moet het terrein waterbewust en klimaatbestendig worden ingericht om in noodgevallen (bij extreme buien) de straat en de overige openbare ruimte te benutten als tijdelijke berging. Hierbij kan vooral worden gedacht aan niet te lage vloerpeilen en het toepassen van trottoirbanden langs de wegen.
- In het gebied zijn een aantal verharde oppervlakken afgekoppeld van de riolering. Door nieuwe ontwikkelingen mag de kwaliteit van het afstromende water niet negatief worden beïnvloed.

Grondwaterplan 2010 - 2015

De gemeentelijke doelstellingen op het gebied van grondwater staan in het Grondwaterplan 2010 - 2015. Relevante doelstellingen zijn:

- De gemeente Almelo streeft een grondwaterstand na, welke geen structurele overlast veroorzaakt bij bewoners en bedrijven.
- Bij oplossingen/maatregelen voor bestaand en nieuw stedelijk gebied geldt de volgende voorkeursvolgorde:
 - ophogen van het maaiveld;
 - aaleggen van oppervlaktewater;
 - aanleggen van grondwatertechnische maatregelen.
- Bij nieuwbouw is in beginsel het aanleggen van grondwatertechnische maatregelen niet toegestaan.
- Voor de ontwatering gelden de volgende criteria:
 - wegen minimaal 0.70 meter boven de GHG;
 - openbaar groen minimaal 0.50 meter boven de GHG;
 - vloerpeilen minimaal 0.90 meter boven de GHG.

Gebiedsaspecten met betrekking tot grondwater:

- Bij nieuwe ontwikkelingen moet het terrein zodanig worden ontworpen en ingericht, dat de (toekomstige) gebruikers geen hinder ondervinden van (te) hoge grondwaterstanden. Het oplossen van grondwaterproblemen achteraf kost een veelvoud van maatregelen tijdens de bouwfase.
- Binnen het plangebied ligt een zogenaamd grondwataandachtsgebied. In dat gebied komen (te) hoge grondwaterstanden voor. Conform het grondwaterplan zal er nader onderzocht worden of deze problemen opgelost kunnen worden.
- Binnen het plangebied liggen een aantal peilbuizen van het gemeentelijke grondwatermonitorsnetwerk. Deze peilbuizen mogen ten gevolge van ontwikkelingen niet onder particulier terrein komen te liggen.

Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten, welke ten grondslag aan het bestemmingsplan hebben gelegen, aan de orde.

Actualisatie

Doordat het plan onderdeel uitmaakt van de algehele herziening van alle bestemmingsplannen, is aangehaakt bij de algemene bestemmingswijze van percelen in de gemeente Almelo. Dit om een zo uniform mogelijk beleid te voeren, waardoor inzichtelijker is voor de gebruiker (zowel de plantoetser vanuit de gemeente, als ook de inwoners van Almelo) wat de mogelijkheden zijn voor het gebruik en de 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 zijn tussen soortgelijke bestemmingen in verschillende wijken/gebieden van Almelo.

Het doel van het bestemmingsplan is de hoofdstructuur van het plangebied te handhaven en verder te ontwikkelen. Ongewenste ontwikkelingen moeten worden voorkomen; nieuwe ontwikkelingen, die overeenstemmen met de uitgangspunten, moeten worden gestimuleerd.

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

Op een tweetal locaties in het plangebied zijn ontwikkelingen voorzien, waarvoor de plannen nog niet concreet zijn. Het gaat hierbij om de locatie van de voormalige kerk aan de Christoffelstraat en de locatie van de voormalige taxicentrale op de hoek Bornsestraat – Violierstraat. In beide gevallen is het niet mogelijk om ontwikkelingsgericht te bestemmen, omdat de toekomstige ruimtelijke uitgangspunten niet duidelijk zijn. Toch is het van belang om beide locaties mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan voor Nieuwland, om te voldoen aan de doelstelling om voor 1 juli 2013 te beschikken over een geactualiseerd bestand aan bestemmingsplannen. Beide locaties zijn daarom bestemd op dezelfde wijze als in de vigerende bestemmingsplannen het geval was.

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, weer in dit bestemmingsplan op te nemen. Naar aanleiding hiervan is besloten om indien mogelijk, zoveel mogelijk de afwijkingsmogelijkheden (welke in de praktijk altijd werden verleend) bij recht toe te staan. Dit heeft geleid tot de volgende belangrijke wijzigingen:

Aan huis verbonden beroep

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 de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt 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. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten. Deze regels zijn gelijk aan de voorheen geldende toetsingscriteria welke golden bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor dergelijke activiteiten. Op deze wijze is eventuele overlast te voorkomen.

Bijbehorende bouwwerken

Doorgaans is er in bestemmingsplannen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een extra oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Deze afwijkingsmogelijkheid is verdwenen. Doordat in de praktijk een dergelijke omgevingsvergunning standaard wordt verleend, is deze afwijkingsmogelijkheid nu bij recht toegestaan. Dit heeft tot gevolg dat de toegestane gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken welke buiten het bouwvlak zijn gelegen, is verhoogd met 25 m². Vereiste blijft 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.

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.

1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Nieuwland" bestaat uit een verbeelding (plankaart), planregels en een 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. 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.

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 het bestemmingsplan. Dit is vastgelegd in 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 (begrippen en wijze van meten);
- *Bestemmingsregels*: bevat per bestemming, indien van toepassing, een 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 en wijzigingsbevoegdheid;
- *Algemene regels*: bevat algemeen geldende regels zoals bijv. algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene procedureregels;
- *Overgangs- en slotregels*: bevat overgangs- en slotregels.

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 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 zijn gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en 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.

3 Beschrijving per bestemming

3.1 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten Wonen, Wonen - Garageboxen, Wonen - Gestapeld wonen, Bedrijf, Detailhandel, Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3, Groen, Kantoor, Maatschappelijk - 1, Maatschappelijk - 2, Maatschappelijk - 3, Maatschappelijk - 4, Sport, Tuin, Verkeer, Verkeer - Railverkeer, Water, Leiding - Riool, Leiding - Water en Waarde - Waardevolle bomen.

Hierna volgt een korte beschrijving van deze bestemmingen.

Wonen, Wonen - Garageboxen en Wonen - Gestapeld wonen

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

De hoofdbebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten, de maximaal aaneen te bouwen woningen en de afstand tot de perceelsgrenzen voor zowel de hoofdbebouwing als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

De grootte van het perceel bepaald het toegestane aantal m² aan bijbehorende bouwwerken. De volgende regel is van toepassing:

De gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:

- 75 m²;
- 100 m² voor percelen groter dan 500 m²;
- 125 m² voor percelen groter dan 1000 m².

Vereiste 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 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hier zijn echter wel regels aan verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten. Daar waar specifieke functies binnen de woonbestemming voorkomen, is er een aanduiding op de verbeelding opgenomen (bijvoorbeeld voor kantoor, praktijkruimte en detailhandel).

Een afwijkende bestemming is de bestemming Wonen - Garageboxen. Deze bestemming beoogt niet de functie wonen mogelijk te maken, maar is bedoeld voor de stalling van voertuigen en het gebruik als berging. Doordat deze functie gerelateerd is aan de woningen, is gekozen voor deze bestemmingswijze.

Bedrijf

Gronden met de bestemming Bedrijf zijn bestemd voor bedrijven die voorkomen in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Tevens zijn groothandelsactiviteiten toegestaan. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen bedrijven, die niet op de voornoemde bijlagen voorkomen, maar die naar hun aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met in de bijlagen genoemde bedrijven, worden toegestaan.

Detailhandel

Deze bestemming staat detailhandel en wonen toe. Door middel van een aanduiding wordt horeca van categorie 5 mogelijk gemaakt. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak.

Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3

Gronden met de bestemming Gemengd zijn bestemd voor verschillende functies.

Gemengd - 1 is bestemd voor detailhandel, horeca van categorie 1, dienstverlening, een kapsalon en woningen op de bovengelegen verdiepingen. Door middel van een aanduiding worden magazijnruimte en groothandel mogelijk gemaakt. Gronden met de bestemming Gemengd - 2 zijn bestemd voor woningen en bedrijven die voorkomen in milieucategorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging. Een gedeelte van de Boomshoek is hiermee bestemd. Gemengd - 3 tenslotte is bestemd voor een garagebedrijf met bijbehorende toonzalen en kantoren, beide alleen op de begane grond en woningen op de bovengelegen verdiepingen. Het gaat hier om de locatie van de voormalige taxicentrale op de hoek Bornsestraat – Violierstraat. Omdat de toekomstige ruimtelijke uitgangspunten voor dit perceel niet duidelijk zijn, is deze locatie op dezelfde wijze bestemd als in het vigerende bestemmingsplan het geval was.

In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de situering van de bebouwing en de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bij Gemengd - 1 en Gemengd - 2 bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak.

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. De bestemming is tevens bedoeld voor de instandhouding van structurele houtopstanden. Buiten nutsvoorzieningen met een maximale inhoudsmaat van 36 m³ zijn er geen gebouwen toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Door middel van een aanduiding wordt een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk en een nutsvoorziening specifiek toegestaan.

Kantoor

Gronden met de bestemming Kantoor zijn bestemd voor kantoren (voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden) en (maatschappelijke) dienstverlening. Door middel van een aanduiding worden opslag en een werkplaats mogelijk gemaakt. Het betreft hierbij opslag en een werkplaats bij het kantoor van Beter Wonen. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak.

Maatschappelijk - 1, Maatschappelijk - 2, Maatschappelijk - 3 en Maatschappelijk - 4

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

- Maatschappelijk - 1 zijn bestemd voor een wijkgebouw, sporthal, onderwijsdoeleinden, dagactiviteitencentrum, maatschappelijke dienstverlening en kinderopvang;
- Maatschappelijk - 2 zijn bestemd voor een low-care zorgcentrum, maatschappelijke dienstverlening en kinderopvang;
- Maatschappelijk - 3 zijn bestemd voor religieuze doeleinden;
- Maatschappelijk - 4 zijn bestemd voor een gebouwen ten behoeve van het verenigingsleven, een spel- en sportuitleen en maatschappelijke dienstverlening.

De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak.

Sport

De gronden met de bestemmings Sport zijn bestemd voor sportvoorzieningen, met de daarbij behorende voorzieningen als kleed- en wasgelegenheden, kantines, clubgebouwen en materiaalbergingen. Het Sportpark De Riet is onder deze bestemming gebracht. Ook zijn gebouwen ten behoeve van het verenigingsleven toegestaan, zoals bijvoorbeeld de scheidsrechtersvereniging en horeca van categorie 5. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de regels en/of op de verbeelding zijn voorwaarden opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten en het maximale bebouwingspercentage. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals een ballenvanger of een goal mogen buiten het bouwvlak worden opgericht. Binnen de bestemming Sport zijn een zendmast en een speeltuin aanwezig, die middels een aanduiding op de verbeelding zijn weergegeven.

Tuin

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

Verkeer

De bestemming Verkeer is bedoeld voor de in het plangebied opgenomen wegen en straten en fiets- en voetpaden. De gronden zijn (onder andere) ook bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ter wering van het verkeerslawaaai, parkeervoorzieningen en straatmeubilair. Buiten nutsvoorzieningen met een maximale inhoudsmaat van 36 m³ zijn er geen gebouwen toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer - Railverkeer

De op de verbeelding voor Verkeer - Railverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten gunste van het spoorwegverkeer. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de spoorbaan, geleidende voorzieningen en voorzieningen ter wering van het verkeerslawaaai. Ook zijn wegen, straten, fiets- en voetpaden toegestaan die de spoorbaan kruisen. Er zijn alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m².

Water

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

Leiding - Riool en Leiding - Water

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

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.

3.2 Overige regels

Inleidende bepalingen / 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 bepalingen / wijze van meten

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

Anti-dubbelregel

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond, welke 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 de nutsbedrijven worden toegestaan. Ook de realisatie van erkers wordt middels deze bepaling mogelijk gemaakt.

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. Op het perceel gelegen tussen Planthofsweg 14 en Planthofsweg 20 wordt een bouwmogelijkheid toegevoegd voor de bouw van een vrijstaande woning. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk, omdat de exploitatiekosten worden vereffend in de uitgifteprijs. Het kostenaspect is derhalve anderszins verzekerd. Omdat het bestemmingsplan verder conserverend van karakter is en niet is 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.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze

1 Vooroverleg

Het plan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan:

- VROM-Inspectie
- Provincie Overijssel
- Waterschap Regge en Dinkel
- Het Oversticht
- Hulpverleningsdienst Regio Twente
- Kamer van Koophandel Oost Nederland
- Woningstichting St. Joseph
- Woningstichting Beter Wonen
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- Vitens
- Gasunie

De ontvangen adviezen in het kader van het vooroverleg en de gemeentelijke reactie zijn opgenomen in bijlage 1.

2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Nieuwland heeft van 15 december 2010 gedurende zes weken (derhalve tot en met 25 januari 2011) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van ter inzage legging is één inspraakreactie ingediend, die echter ruim buiten de ter inzage termijn is binnengekomen en daarom niet als inspraakreactie wordt aangemerkt.

3 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuwland en de bijbehorende stukken hebben van 30 maart 2011 tot en met 10 mei 2011 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Er heeft op 20 juni 2011 een hoorzitting plaatsgevonden. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Verwezen wordt naar de zienswijzenreactienota welke onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit.

Hoofdstuk 10 Bijlagen

Bijlage 1

Nota Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende instanties verzocht advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan:

- VROM-Inspectie
- Provincie Overijssel
- Waterschap Regge en Dinkel
- Het Oversticht
- Hulpverleningsdienst Regio Twente
- Kamer van Koophandel Oost Nederland
- Woningstichting St. Joseph
- Woningstichting Beter Wonen
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- Vitens
- Gasunie

Een aantal van de benaderde instanties heeft een reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan ingediend. Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende vooroverlegreacties en, indien van toepassing, de gemeentelijke reactie hierop.

1. VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie coördineert de reactie van verschillende rijksdiensten. Het voorontwerpbestemmingsplan Nieuwland geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

2. Provincie Overijssel

De Provincie geeft aan dat aan de burgers en ondernemers in het plangebied een actueel en eigentijds ruimtelijk kader wordt geboden. Met dit actuele bestemmingsplan wordt niet alleen meer rechtszekerheid geboden, maar ontstaat er ook een goede basis voor het handhavingsbeleid. Door dit alles juicht de Provincie de actualisering van het bestemmingsplan "Nieuwland" toe. De provincie constateert dat het voorontwerpbestemmingsplan Nieuwland ook bijdraagt aan hun ruimtelijk beleid. Daarnaast mag er vanuit worden gegaan dat, wanneer het plan in overeenstemming met het voorontwerp in procedure wordt gebracht, Gedeputeerde Staten van Overijssel geen reden zullen zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

3. Waterschap Regge en Dinkel

De manier waarop in het plan wordt omgegaan met oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater, geschiedt in overeenstemming met het vigerende beleid van Het Waterschap Regge en Dinkel. Het Waterschap stemt daarom in met het voorontwerpbestemmingsplan Nieuwland.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

4. Het Oversticht

Het Oversticht deelt mee geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan te hebben.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

5. Gasunie

De Gasunie geeft aan dat er geen gasleidingen van hun bedrijf nabij het plangebied liggen. De Gasunie heeft dan ook geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.