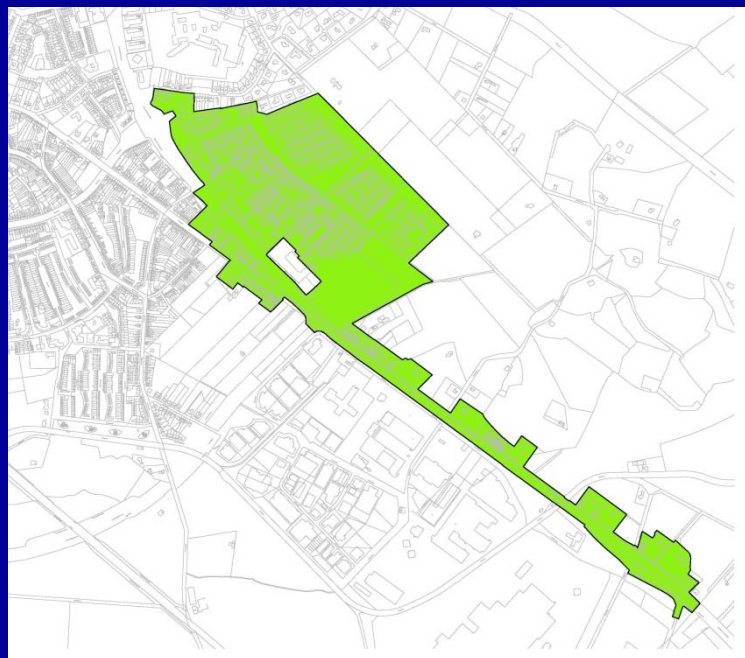




Bestemmingsplan

Kollenveld- Bornsestraat

NL.IMRO.0141.BP00026-0601



Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.: 12 Maart 2013

Onherroepelijk: 15 mei 2013

Inhoudsopgave

Toelichting	1
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	3
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	5
2.1 Functionele structuur	5
2.2 Stedenbouwkundige opzet	5
2.3 Verkeersstructuur	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten	10
4.1 Bedrijven en andere activiteiten	10
4.2 Fysieke veiligheid	11
4.3 Externe veiligheid	15
4.4 Luchtkwaliteit	16
4.5 Geluid	16
4.6 Bodemkwaliteit	17
4.7 Flora en fauna	18
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	18
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	23
Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten	25
Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	28
7.1 Inleiding	28
7.2 Juridische systematiek	28
7.3 Beschrijving per bestemming	29
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	34
Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze	35

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien. De 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 Kollenveld en een gedeelte van de Bornsestraat. 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

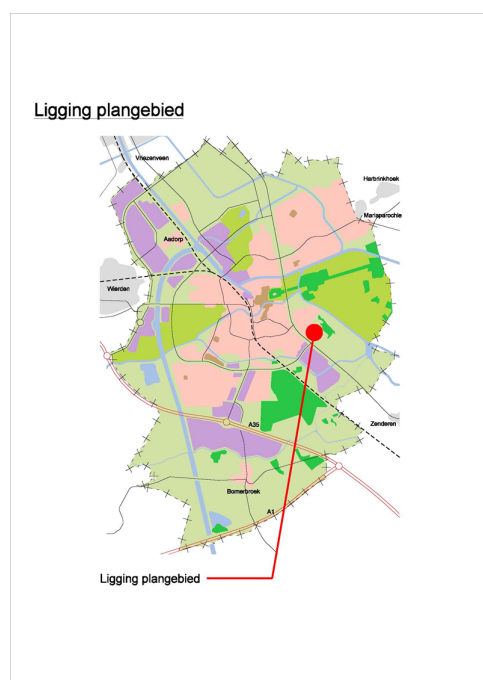
Het bestemmingsplan "Kollenveld-Bornsestraat" bestaat uit de volgende stukken:

1. regels;
2. verbeelding;
3. bijlagen bij de regels.

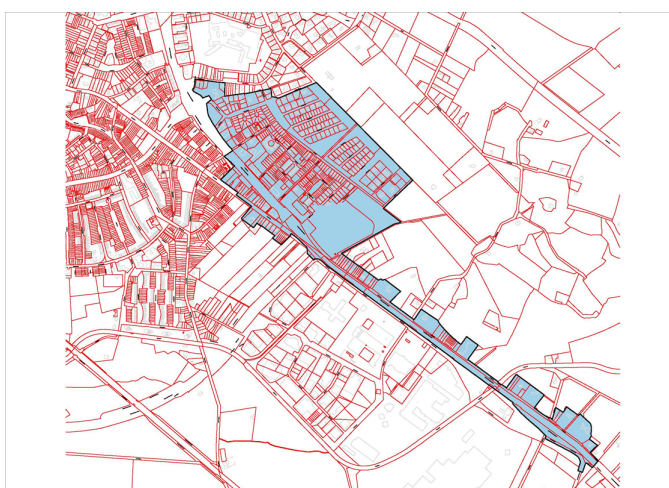
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende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

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied Kollenveld-Bornsestraat is ten zuidoosten van het Almelose stadscentrum gesitueerd. Het gebied ligt ingeklemd tussen de bestaande wijken Nieuwland/Weggeler (ten westen) en Paradijs (ten noorden), het buitengebied (ten oosten en ten zuiden) en het bedrijventerrein Bornsestraat (eveneens ten westen).



Afbeelding 1: Ligging plangebied



Afbeelding 2: Begrenzing plangebied

Begrenzing plangebied

Het in plan heeft betrekking op het gebied, dat globaal omsloten wordt door:

- De Kieftsbeeklaan-Oude Paradijsweg aan de noordzijde;
- De bebouwing grenzend aan het Paradijsbos/Buitengebied aan de oostzijde;
- De Bornsestraat/Van Rechteren Limpurgsingel aan de westzuidzijde.

1.4 Huidige planologische situatie

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

- Bestemmingsplan Nijreessingel, vastgesteld 8 juli 2004, goedgekeurd 22 maart 2005;
- Bestemmingsplan in Hoofdzaak, vastgesteld 19 november 195, goedgekeurd 4 december 1954;
- Bestemmingsplan Buitengebied, terrein aan de Bornsestraat ten behoeve van Rossmark, vastgesteld 9 april 1978, goedgekeurd 25 september 1987;
- Bestemmingsplan Oost, herziening XIV-B omgeving Windslaan, vastgesteld 7 mei 1956, goedgekeurd 30 oktober 1956;
- Bestemmingsplan Oost Kollenveld, vastgesteld 27 januari 2000, goedgekeurd 21 maart 2000;
- Bestemmingsplan Oost Kollenveld, 1e uitwerking, vastgesteld 5 augustus 2004, goedgekeurd 23 november 2004;
- Buitengebied Almelo, vastgesteld 19 november 1953, goedgekeurd 4 december 1954;
- Bestemmingsplan Bornsestraat-Drienemanslanden, vastgesteld 3 april 2007, goedgekeurd 4 december 2007.

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 en wordt hierbij ook herzien.

1.5 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 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 Kollenveld-Bornsestraat al is opgesteld (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt de milieusituatie, inclusief de aspecten fysieke veiligheid, archeologie en cultuurhistorie, 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 plangebied is grofweg op te delen in een tweetal gebieden; de bedrijvenzone langs de Van Rechteren Limpurgsingel en de woonwijk Kollenveld. Tussen de Bornsestraat en de Van Rechteren Limpurgsingel ligt van oudsher een transportbedrijf. Er zijn plannen dit transportbedrijf te verplaatsen. Naast dit terrein is onlangs een supermarkt met woningen en kantoorruimten gerealiseerd. Tevens is in deze zone enkele woningen en praktijkruimten en een restaurant gelegen.

Aan de overzijde van de weg ligt de diensten/bedrijvenzone van Kollenveld. Ten tijde van de opstelling van dit bestemmingsplan wordt gebouwd aan een maatschappelijk dienstencentrum bij de invalsweg van de wijk (Kieftbeeklaan). Tevens zijn in deze zone verschillende andersoortige bedrijven zoals een tandtechnisch laboratorium, een installatiebedrijf en een caravanverkoopbedrijf gelegen. De dienstenzone vormt geluidstechnisch tevens een afscherming naar de achterliggende woonbebouwing. De bedrijven ontsluiten via de Hospitaalweg. In het zuidelijk gedeelte van het plangebied is het sportcomplex van AVC Heracles gelegen. Naast het clubgebouw is de aanwezigheid van de monumentale tribune van belang.

2.2 Stedenbouwkundige opzet

Kollenveld

Kollenveld grenst aan de noordkant aan het woongebied Paradijs, aan de westkant wordt Kollenveld begrensd door de Van Rechteren Limpurgsingel. Aan de oost- en zuidkant grenst het gebied het Paradijsbos en de Bolkshoek, de oostelijke groene long.

Stedenbouwkundig gezien is Kollenveld op te delen in drie zones:

- een stedelijke kant;
- een landschappelijke kant;
- een confrontatiezone.

De stedelijke kant is uitgewerkt is een stelsel van stadslinten en stadshoven. Bestaande straatjes, de stadslinten zijn verder verdicht en er zijn nieuwe linten toegevoegd. De bestaande woningen zijn ingepast. De terreinen tussen de stadslinten zijn bebouwd en ontsloten via de stadslinten. Deze terreinen hebben de vorm van en hof gekregen. De bebouwing is afwisselend: twee onder een kap, geschakelde woningen, rijwoningen en vrijstaande woningen. Tussen de "stedelijke kant" van Kollenveld en de Van Rechteren Limpurgsingel is een bedrijvenstrook gelegen.

De landschappelijke kant is uitgewerkt in woonvlekken die omgeven zijn door groen. De woonvlekken zijn als het ware wooneilanden in het landschap en daarom middels een bijzonder element, bijvoorbeeld een brug, bereikbaar. De bebouwing is niet dominant aanwezig. Het groen krijgt een nat en open karakter, met inpassing van bestaande bomen, voor waterretentie bij zware buien en voor het vrije zicht op het paradijsbos vanaf de stedelijke kant.

De confrontatiezone is uitgewerkt als een helder vormgegeven centrale groene as, die dienst doet als hoofdontsluiting van Kollenveld. De as wordt vormgegeven als een ruime groene laan, welke aan de stedelijke kant begeleid wordt door bebouwing met een stedelijk karakter en aan de landschappelijke kant begeleid wordt door open water en groene waterretentie.

2.3 Verkeersstructuur

Ontsluitingsstructuur en verkeersregime

Voor gemotoriseerd verkeer van of naar het plangebied vormen de Van Rechteren Limpurgsingel en de Bornsestraat de eerste of laatste schakels in het stedelijke net van hoofdontsluitingswegen. Via deze wegen wordt het verkeer afgewikkeld van of naar het Almelose stadscentrum, de overige stadswijken of bestemmingen buiten Almelo. Genoemde wegen liggen gedeeltelijk binnen het plangebied. Kollenveld is door middel van de Kieftbeeklaan aangesloten op de Van Rechteren Limpurgsingel. Het kruispunt van genoemde wegen is geregeld met verkeerslichten. De Van Rechteren Limpurgsingel is tevens bereikbaar via de parallel aan de Van Rechteren Limpurgsingel

gelegen Bornsestraat. Vanwege de lengte en de beperkte breedte is de verkeersfunctie van deze verbinding echter van ondergeschikt belang.

De Oude Windslaan verbindt de wijken Kollenveld en Paradijs. De Bolkshoeksweg geeft toegang tot het oostelijk en zuidelijk van het Kollenveld gelegen buitengebied.

Behalve de Kieftsbeeklaan (gelegen tussen de Van Rechteren Limpurgsingel en Hospitaalweg), Hospitaalweg en Bornsestraat liggen binnen het plangebied uitsluitend (toekomstige) erftoegangswegen in de vorm van woonerven en wegen deeluitmakend van een 30 km/u-zone.

Langzaam verkeer

In het plangebied liggen twee dragers in het stedelijke fietsnetwerk. Het betreft de Borneroute (Almelo Centrum – gemeentegrens via de Bornsestraat) en de Limpurgroute (Sluitersveldsingel – Nijreessingel via de Van Rechteren Limpurgsingel). Twee andere dragers van datzelfde netwerk, de Leemslagenroute (Leemslagen – Kollenveld) en de Schoolstraatroute (Kerkelanden – Kollenveld) hebben hun begin- of eindpunt aan de rand van het plangebied.

De Bornsestraat is door middel van een fietstunneltje (onder de Nijreessingel) verbonden met de Drienemansweg. In het verlengde van de Hospitaalweg is een gelijkvloerse fietsoversteek (van de Van Rechteren Limpurgsingel) die het zuidelijk gedeelte van de Bornsestraat verbindt met diezelfde Drienemansweg.

Openbaar vervoer

Binnen het plangebied wordt uitsluitend de aan weerszijden van de Bornsestraat gelegen bebouwing ontsloten door het openbaar vervoer (streeklijn 51, Almelo-Hengelo v.v.). Voor bewoners van Kollenveld is de dichtstbijzijnde halte de halte "Violierstraat" aan de Bornsestraat. Deze halte wordt eveneens uitsluitend aangedaan door bussen van streeklijn 51. De frequentie van deze lijn is twee keer per uur.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor het plangebied Kollenveld-Bornsestraat 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 plangebied binnen de stad Almelo heeft.

In dit kader wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat een aantal gronden gelegen langs de Hospitaalweg buiten dit plan zijn gelaten. Momenteel wordt gewerkt aan de herontwikkeling van deze percelen. Voor de herontwikkeling zal echter een separaat plan worden ontwikkeld. Aangezien het gebied geen onderdeel uitmaakt van dit plan wordt hierop niet verder ingegaan.

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.

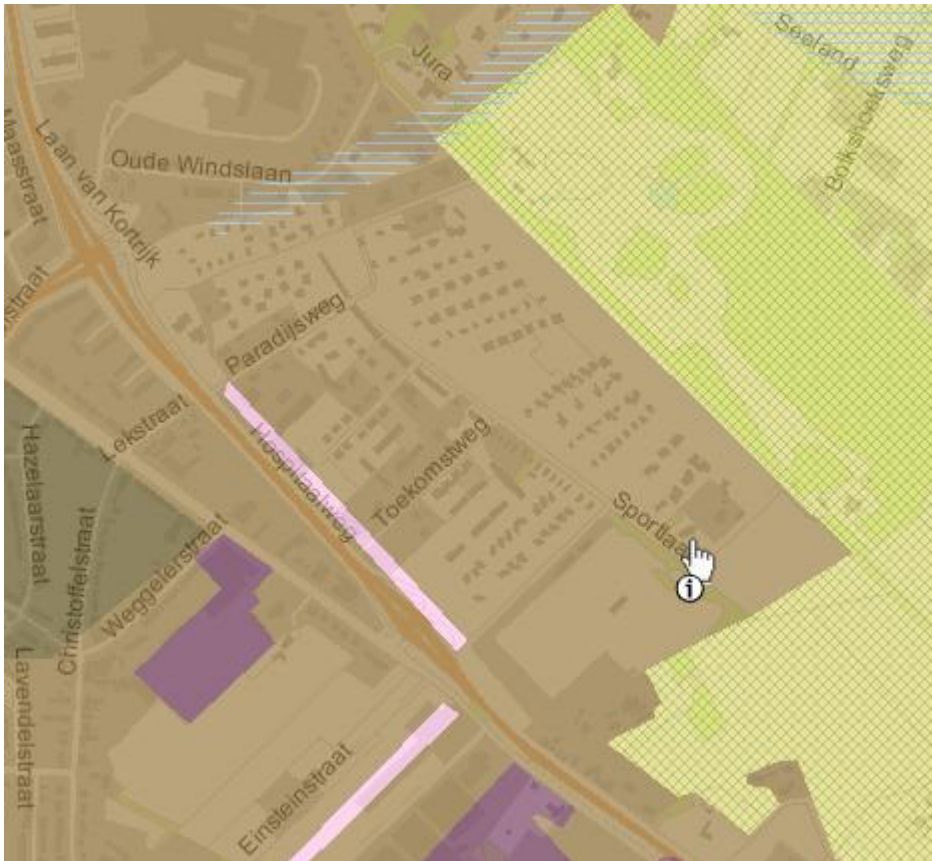
Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Omgevingsvisie in relatie tot Kollenveld-Bornsestraat

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

Het belangrijkste ontwikkelingsperspectief binnen Kollenveld- Bornsestraat is het perspectief "Steden als motor". Het ontwikkelingsperspectief richt zich op verdere doorontwikkeling het woon-werkgebied in de wijk. De wijk Kollenveld met langs de Hospitaalweg gesitueerde bedrijvigheid is de afgelopen jaren ontwikkeld. Op verscheiden plekken binnen de wijk is nog ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid. De komende jaren zal Kollenveld zich verder ontwikkelen, het betreft hier bestaande planologische mogelijkheden welke onverkort in dit nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen. Het bestemmingsplan en het ontwikkelingsperspectief zijn daarom met elkaar in overeenstemming.



Afbeelding 3: uitsnede kaart omgevingsvisie-ontwikkelingsperspectieven

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 een aanvulling toegevoegd die betrekking heeft op Buitenhaven West. De laatste wijziging (2010) van het structuurplan heeft betrekking gehad op het Indiëterrein.

In de eerste versies van het Structuurplan was het gebied Kollenveld aangeduid als ontworpen (te ontwikkelen) woon-werkgebied. Het gebied is inmiddels grotendeels ontwikkeld. Om deze reden is Kollenveld nu in het structuurplan aangewezen als bestaand woon-werkgebied. Ten zuiden van de bedrijvenzone langs de Hospitaalweg is een locatie aangewezen ten behoeve van de realisatie een nieuw oriëntatiepunt. Dit is echter in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant, het plan voorziet hier niet in. Er zijn hiertoe ook geen concrete plannen.



Afbeelding 4: 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. Kollenveld is reeds ontwikkeld.

De woningen langs de Bornsestraat (zuidelijk plangedeelte) liggen in een zone waarbinnen zich woningbouwontwikkelingen (suburbaan en landelijk wonen) kunnen voordoen. Het bestemmingsplan voorziet hier echter niet in.

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.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

4.1 Bedrijven en andere 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 detailhandel en wonen, kan gewenst zijn voor zover deze niet leidt tot een onleefbare situatie en deze bedrijvigheid direct is gerelateerd aan de woonomgeving (bv. buurtsuper, schoolgebouw). Het plangebied Kollenveld Bornsestraat omvat woongebieden aan de rand van de stad met daarin verspreid liggende bedrijven.

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 voortvloeiende 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 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 geïncventariseerd 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.

De bestaande woningen worden per definitie beschermd op grond van de Wet milieubeheer.

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

De volgende bedrijfsactiviteiten worden met name nader toegelicht:

1. Winkels en detailhandel; In het plangebied zijn winkels en detailhandel gevestigd. Deze vallen in milieucategorie 1 en hebben in principe een afstand van 10 meter nodig tot woonwijken. Op Bornsestraat 222 is een bedrijf met goederenwegvervoer (SBI 2008: 494) gevestigd. Dit is een categorie 3.1 bedrijf. Binnen 50 meter van de inrichting staan woningen van derden. De intentie is om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Op Hospitaalweg 2b staat een loodgieters-, fitters- en sanitairinstallateurs bedrijf (SBI 2008: 952); Het bedrijf valt onder categorie 1 en heeft ongeveer 10 meter nodig. Op het perceel Hospitaalweg 4 is een detailhandel in caravans (SBI 2008: 47). Ook dit bedrijf valt onder categorie 1. De afstand tot woningen is ongeveer 10 meter. Hoewel de afstand van 10 meter niet overal wordt gehaald, is de bedrijfsvoering bij de winkels en bedrijven zodanig dat er geen hinder ontstaat bij woningen.
2. Hospitaalweg ongenummerd; lege kavels; De lege kavels langs de Hospitaalweg zijn bedoeld voor bedrijfsgebouwen die geluidongevoelig zijn en de woningen in Kollenveld afschermen van het

wegverkeersgeluid van de Van Rechteren Limpurgsingel. Gelet op de afstand tot woningen ligt het voor de hand om op die kavels alleen categorie 1 of 2 bedrijven toe te staan.

3. Verlengde Sportlaan 1; Voetbalvereniging (SBI 2008: 931); Een veldsportcomplex met verlichting valt in de categorie 3.1 en heeft een richtafstand tot woningen van 50 meter. De afstand tussen de rand van het veld en de gevel van de woningen is 50 meter.
4. Het bedrijventerrein Bornsestraat kent een inwaartse zoning waardoor de afstand van individuele bedrijven tot omliggende woningen voldoende is om hinder te voorkomen. In de toelichting van het bestemmingsplan Bornsestraat-Drienermanslanden wordt vermeld dat de bedrijven Urenco Nederland, ETNL, Cirex en VDL Enabling Technologies Group niet in de gewenste categorie-indeling liggen welke gewenst zouden zijn gezien de omliggende woonbebouwing. Echter via inpassing door milieuvergunningverlening met de daarbij behorende milieuonderzoeken, is aantoonbaar onderbouwd dat inpassing van deze bedrijven niet leidt tot onaanvaardbare hinder naar de omgeving toe. Bij verandering van activiteit kan een nieuwe activiteit van dezelfde categorie, niet gewenst zijn vanwege andere milieuaspecten. Derhalve zijn deze bedrijven in het plangebied dan ook specifiek benoemd, ofwel positief bestemd. Bij bedrijfsbeëindiging, kan zich op deze locatie alleen bedrijven uit de gewenste categorie vestigen.

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. 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:

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

4.2.2 Bereikbaarheid

4.2.2.1 Bereikbaarheid algemeen

De bereikbaarheid van een incident heeft invloed op de bestrijdbaarheid. Het uitgangspunt is dat een gebied/object 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 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. Daarnaast geldt dat over het algemeen dat een (brandweer)toegang tot op maximaal 40 meter voor de tankautospuiter toegankelijk is. Als de afstand niet voldoet aan de richtlijn en bouwverordening, dan dienen er opstelplekken gerealiseerd te worden die voldoen aan afmetingen brandweervoertuigen.

Voor de mogelijke opstelplekken gelden de volgende eisen:

- o locatie: tot op 20 meter van brandweertoegang (hoogwerker)
- o lengte: 10 meter
- o breedte: 6 meter (hoogwerker)
- o 5 meter (tankautospuiter)
- o totaalgewicht: 30.000 kg
- o zwaarste aslast: 11.500 kg
- o stempeldruk: 100 ton/ m2

Bereikbaarheid specifiek

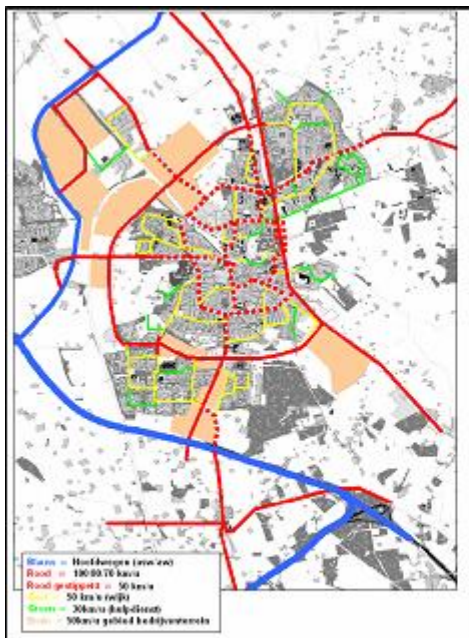
De wijk Kollenveld is in principe via een hoofdroute bereikbaar. Daarnaast zijn er diverse doodlopende wegen in het plangebied. Bij bijvoorbeeld wegwerkzaamheden zullen daarom extra maatregelen worden geadviseerd om de bereikbaarheid te optimaliseren.

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

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. Wanneer er veranderingen plaatsvinden op de hoofdroutes, zoals beschreven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo heeft dit consequenties voor de opkomsttijd van de brandweer.



Afbeelding 5: Hoofdrijroutes brandweer Almelo

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. 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/portiekflats, 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, 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 zoals Borne (BRN).

4.2.3.2 Opkomsttijd Kollenveld-Bornsestraat

Door de Veiligheidsregio 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 plangebied beschreven.

Vaknummer	TAS1*	Tijd TAS1
Avond- en nachtsituatie/weekendsituatie		
10577	AMZ	10,1
10573	BRN	10,0
Dagsituatie		
10577	AMC	6,5
10573	AMC	8,0

*TAS1: Eerste tankautospuut

De berekeningen van de Veiligheidsregio Twente geven aan dat de brandweer in theorie met de eerste tankautospuut overdag in 7 of 8 minuten ter plaatse kan zijn en in de 's avonds, 's nachts en in de weekenden in dit 10 minuten.

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 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

4.2.4.2 Bluswatervoorziening Kollenveld-Bornsestraat

Over het algemeen is de bluswatervoorziening toereikend en wordt voldaan aan de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR.

4.2.5 Zelfredzaamheid

4.2.5.1 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 door bijvoorbeeld te schuilen of te vluchten. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke factor om grotere effecten bij een incident te voorkomen. Ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid.

4.2.5.2 Zelfredzaamheid specifiek

Het betreft voornamelijk een woonwijk waarbij de meeste mensen zelfredzaam zijn of in staat zijn elkaar in veiligheid te brengen.

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. 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.

4.2.6.2 Sirenedekking Kollenveld-Bornsestraat

Het gehele plangebied valt binnen het theoretische dekkingsgebied van de sirene aan de Bornsestraat 280a.

4.2.7 Samenhang veiligheidsketen

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

Pro-actie: De schakel pro-actie gaat bijvoorbeeld over bluswatervoorziening en de bereikbaarheid van het plangebied.

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.

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 vastgesteld. Bij het realiseren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met de in dit 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 RRGs, 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 RNGS en het basisnet. Voor het beoordelen van de risico's van gasleidingen is naar het Besluit externe veiligheid buisleidingen gekeken.

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 gebied met voornamelijk woongebieden. 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 welke te beschouwen zijn als een risicovolle inrichting in de zin van de wet (Bevi) en er zijn tevens geen risicorelevante inrichtingen (geregistreerd in het RRGs) binnen het plangebied aanwezig.

Transportassen

Er bevinden zich in het plangebied geen transportassen van gevaarlijke stoffen. Nadere aandacht is daarom niet nodig.

4.3.3 Risicobronnen in de omgeving

Naast het feit dat er risicobronnen in het plangebied zelf aanwezig kunnen zijn, kunnen er tevens risicobronnen buiten het plangebied liggen, die wel invloed hebben op het plangebied.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn enkele risicovolle inrichtingen gelegen. Het gaat dan om de volgende risicovolle inrichtingen:

- Preston palace
- Cirex
- ETNL

Na een quickscan van deze risicobronnen blijkt dat zij op dermate afstand van het plangebied gelegen zijn, dat zij geen significante invloed hebben op het plangebied. Een nadere beschouwing van deze inrichtingen is dan ook niet nodig.

Buiten het plangebied kan in de toekomst mogelijk wel een risicovolle inrichting worden geplaatst. De realisering van een risicovolle inrichting buiten het plangebied is afhankelijk van de daar geldende bestemming. Wanneer de bestemming de realisering van de risicovolle inrichting mogelijk maakt (bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Bornsestraat), geldt dat de inrichting zich in principe kan vestigen. Aan een dergelijke inrichting zal echter, wanneer er sprake is van kwetsbare objecten binnen de PR 10⁶ contour (PR = plaatsgebonden risico), geen milieuvergunning worden verleend.

Gezien het ontbreken van risicobronnen in het plangebied en buiten het plangebied, welke met hun plaatsgebonden risicocontouren en invloedsgebieden tot in het plangebied reiken, is nadere aandacht niet nodig. Gesteld kan worden dat er sprake is van een verwaarloosbaar risico.

Transport gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich in de nabije omgeving geen transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen die invloed hebben op het plangebied. Als gevolg hiervan hoeft verder geen rekening te worden gehouden met risico afstanden veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4 Luchtkwaliteit

Bij elk ruimtelijk plan moet de luchtkwaliteit in acht worden genomen. In dit geval zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan zeer beperkt en mocht er al sprake zijn van een wijziging dan is het begrip "Niet in betekende 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.

4.5 Geluid

Het Bestemmingsplan Kollenveld-Bornsestraat ligt binnen de wettelijke geluidzones van de Van Rechteren Limpurgsingel, de Bornsestraat, de Nijreessingel en de Drienemansweg. Binnen het plangebied liggen geen geluidzones van industrieterrein of spoorlijnen. Het bedrijventerrein Bornsestraat staat geen luidruchtige bedrijven toe en is niet gezoneerd.

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 geluidgevoelige objecten op dit moment niet nodig is.

De relevante wegen in en rond het plangebied zijn hierboven genoemd. Langs de genoemde wegen staan woningen waarvan de geluidbelastingen hoger liggen dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

Langs de Bornsestraat staan een aantal woningen op de zogenaamde B-lijst. Die woningen komen misschien nog voor geluidsanering in aanmerking. De sanering houdt in dat de isolatie van de woningen wordt getoetst en dat zonodig geluidsisolerende maatregelen worden getroffen.



Afbeelding 6: Woningen met oranje stippen staan op de B-lijst.

4.6 Bodemkwaliteit

Bestemmingsplan Kollenveld-Bornsestraat is een conserverend bestemmingsplan. De wijk Kollenveld ten noorden van de van Rechteren Limpurgsingel is vanaf eind jaren '90 gerealiseerd als een zgn VINEX-locatie waarbij bestaande bebouwing (o.a. langs de Paradijsweg en Kollenveldweg) is ingepast in het plangebied. Vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan is voor diverse bouwplannen met toepassing van artikel 19 WRO vrijstelling verleend van de vigerende voorschriften en is bebouwing gerealiseerd in overeenstemming met de in dit plan beschreven voorschriften. Het voorliggende bestemmingsplan Kollenveld-Bornsestraat bevat naast de Vinex locatie tevens bebouwing tussen de Bornsestraat en de van Rechteren Limpurgsingel alsmede lintbebouwing langs de Noordzijde van de Bornsestraat ten zuiden van de kruising met de Nijressingel

Beschikbare bodeminformatie.

In het gebied zijn voorafgaand aan de ontwikkeling van de Vinex-wijk Kollenveld de nodige bodemonderzoeken uitgevoerd. In een aantal gevallen heeft dat geleid tot een bodemsanering (zie bijgevoegde kaart). Hiervoor zijn destijds Vinex bodemsaneringsmiddelen ingezet.

Ten behoeve van de uitbreiding van woningen en andere gebouwen in het plangebied zijn in voorkomende gevallen eveneens bodemonderzoeken uitgevoerd.

Ter plaatse van de Bornsestraat 198-204 (oude huisnummers) is op basis van de Subat-regeling een verkooppunt voor motorbrandstoffen gesaneerd; ondergrondse tanks met bijbehorende verontreinigingen zijn verwijderd. Ook bij andere panden/woningen langs de Bornsestraat zijn o.a. HBO-tanks verwijderd.

Als uitvloeisel van de Wet milieubeheervergunning is een zgn. nulsituatieonderzoek uitgevoerd bij een bedrijf aan de Bornsestraat 358. Uit het bodeminformatiesysteem is bekend is dat de bodem ernstig verontreinigd is en dat voor 2015 moet worden gestart met een sanering. Tot die tijd wordt de kwaliteit van de grondwater gemonitord.

Bodemonderzoeksverplichting.

Bodemonderzoek is niet noodzakelijk, als een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande situatie. Dat is bij dit actualisatieplan het geval. 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 in het kader van het wijzigings- of afwijkingsplan.

Bodemkwaliteitskaart.

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 vrijstelling van onderzoek en geeft de mogelijkheden aan van grondverzet.

4.7 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 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 overwinteringplaats 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 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 voor de nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd moeten zijn. Dit 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 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 verboden 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 wateren, 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.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie**4.8.1 Archeologische waarden****4.8.1.1. Algemeen**

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied

behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Beschrijving geomorfologische opbouw plangebied

Het plangebied bestaat grotendeels uit een stedelijk gebied dat vrijwel geheel is ontstaan in het begin van de 21e eeuw. Op de geomorfologische kaart is het plangebied gedeeltelijk gekarteerd en worden hoofdzakelijk laaggelegen grondmorenewelvingen aangeduid. De grondmorene is afgedekt met dekzand waarin lichte verhogingen in de vorm van dekzandruggen en koppen aanwezig moeten zijn geweest. Op basis van historische kaarten is te herleiden dat het gebied bestond uit een relatief laag gelegen dekzandlandschap. Hoewel op de bodemkaart enkeerdgronden staan aangeduid (gronden met esdekken die doorgaans als oude ontginningen gelden) blijkt uit de kadastrale minuutplan rond 1830 dat vrijwel het gehele plangebied toen nog bestond uit heidevelden. Dit gebied dat als Kollenveld is aangeduid, kent een rechthoekige verkaveling die vanaf het midden van de 19e eeuw na de heideontginning tot stand is gekomen. De aangeduide enkeerdgronden betreffen dan zeker geen esdekken die doorgaans op de hogere zandruggen zijn ontstaan. Tot aan de ontginning moeten het veldpodzolgronden zijn geweest. Alleen in het meest noordelijke deel van het plangebied, dat als Tusveld op historische kaarten terug te vinden is, is op de historische kaarten te zien dat daar bouwlanden aanwezig zijn. Deze zijn als zodanig ook op de kadastrale minuut te zien. Met een globale oost-west oriëntatie loopt hier een beek die in oostelijke richting in de Loolee uitmondt.

Op het AHN zijn dekzandruggen beter te onderscheiden dan op de geomorfologische kaart. Ook aan de hand van historische kaarten is mede op basis van het landgebruik duidelijk te zien dat er hogere ruggen aanwezig zijn. Dit heeft zich in de verwachtingskaart vertaald in het aanduiden van dekzandruggen. De hogere ruggen hebben een hoge archeologische verwachting, de lagere ruggen een middelhoge verwachtingswaarde. Op dekzandruggen kunnen in principe archeologische vindplaatsen worden verwacht uit de periode vanaf de Oude Steentijd tot en met de Late middeleeuwen.

4.8.1.3 Archeologische verwachtingswaarden plangebied

De gemeente Almelo heeft een archeologische verwachtingskaart waarop is aangegeven wat de kans op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen is aangegeven. Deze kaart is in 2012 herzien. Op de archeologische kaart zijn binnen het plangebied meerdere archeologische verwachtingszones onderscheiden. Het merendeel van het plangebied kent een lage archeologische verwachting. Het betreft van oorsprong relatief laag gelegen beekvlakte- en beekdalgronden waar wel enkeerdgronden aanwezig zijn maar die niet als plaggendecken aangemerkt kunnen worden en hoofdzakelijk in jonge ontginningen liggen.

Alleen het meest noordelijke deel van het plangebied, ten noorden van de Kieftstbeeklaan, heeft een hoge archeologische verwachting vanwege de aanwezigheid van vermoedelijk nog deels intacte esdekken. Vanwege de bebouwing in dit gebied is er een middelhoge verwachting (-stedelijk gebied).



4.8.1.4 Terreinen van archeologische waarde

Binnen het plangebied liggen geen terreinen van archeologische waarde.

4.8.1.5 Overige archeologische gegevens

Er zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen in de landelijke database ARCHIS geregistreerd. Ook zijn er in deze database binnen het plangebied geen archeologische onderzoeken geregistreerd. In het gebied gelegen tussen de Van Rechteren Limpurgsingel en de Bornsestraat heeft een windmolen gestaan. Deze is gebouwd in 1833 en gesloopt in 1877. Het was een standerdmolen voor het malen van koren. Gezien de geringe ouderdom geen bijzondere archeologische waarde van eventuele restanten in de bodem.

4.8.1.6 Archeologische waarden in het bestemmingsplan

De zones met een middelhoge verwachtingswaarde worden op de verbeelding aangeduid als (mede-)bestemming “Archeologische verwachtingswaarde middelhoog”.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

Vanaf 1 januari 2012 is het verplicht om in ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond (archeologische waarden), maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten waarop tot voorheen vaak alleen de aandacht lag in bestemmingsplannen. Bij conserverende plannen kan volstaan worden met een beschrijving op hoofdlijnen. Door middel van een historisch-geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappelijke structuren en elementen in beeld gebracht moeten worden, zoals oude infrastructuur, verkavelingsstructuren en elementen daarin zoals houtwallen, beeklopen en essen, en moet ook gedacht worden aan het stedenbouwhistorische karakter van wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het ‘eigene’ van een gebied is en om dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen. De resultaten van de inventarisatie worden gewogen, om een antwoord te geven op de vraag welke ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied toelaatbaar worden geacht.

De gemeente Almelo heeft nog geen specifiek beleid dat de aanpassing van de Bro regelt. In dit bestemmingsplan wordt met de inventarisatie van cultuurhistorische waarden echter voorzien in de eisen volgens het Bro.

4.8.2.2 Cultuurhistorie in het plangebied

De naam Kollenveld komt in de 19e eeuw voor bij een gebied dat lange tijd nog tot de woeste gronden van de buurtschap Bolkshoek hoorde. In het begin van de 19e eeuw ligt het plangebied vooral in een omgeving met lage gronden en natte heide. In de loop van de 19e eeuw zijn die gronden in ontginning genomen en bestaat het gebied uit weilanden en kleine akkers. Aan de verkavelingen die merendeels rechthoekig zijn is de jonge ontginning nog goed af te lezen. De weg tussen Almelo en Borne, de tegenwoordige Van Rechteren Limpurgsingel, is een oude landweg waarvan mag worden aangenomen dat die al in de middeleeuwen moet zijn ontstaan. Vanaf het einde van de 19^e eeuw ontwikkelt deze weg zich tot een rechte straatweg en ontstaat er langs weerszijden van deze weg een lintbebouwing. Pas aan het einde van de 20e eeuw wordt het gebied ten oosten van de Van Rechteren Limpurgsingel verder ontwikkeld tot het woongebied Kollenveld.

In grote lijnen zijn de historisch geografische structuren uit de jonge ontginningen uit het midden van de 19^e eeuw alleen nog in het stratenpatroon herkenbaar. Bijzondere cultuurhistorische waarden kunnen in het plangebied niet onderscheiden worden.

Langs de Bornsestraat is een scala aan woningtypes uit alle perioden sinds het begin van de 20^e eeuw aanwezig waarvan er veel kenmerkend zijn.

4.8.2.3 Beleid en aanbevelingen cultuurhistorie

Voor cultuurhistorische waarden in het plangebied zijn geen specifieke maatregelen nodig.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

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.

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.

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.

Gemeentebeleid

Waterplan Almelo (2002)

Het Waterplan Almelo is in 2002 vastgesteld. Het Waterplan Almelo beschrijft de gezamenlijke, samenhangende visie op het integrale watersysteem en de waterketen in de omgeving. Het waterplan is een soort “parapluplan” voor andere plannen voor water in het stedelijk gebied, zoals het vGRP, het baggerplan en het grondwaterplan.

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2011 t/m 2015

De gemeentelijke doelstellingen op gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater staan in het verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan (vGRP) 2011-2015. Met dit vGRP geeft de gemeente Almelo invulling aan een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en een duurzaam beheer van het gemeentelijk rioolstelsel.

Water in Kollenveld-Bornsestraat

De visie op het stedelijk gebied bestaat uit een samenhangende aanpak waarbij de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Hierdoor wordt het stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar, terwijl een bijdrage wordt geleverd aan een klimaatbestendige inrichting van Nederland. In het Waterplan wordt de combinatie van groen en water als kansrijk gezien om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken. Ook verbindingen tussen stedelijk watersysteem en het landelijk gebied dragen bij aan de kwaliteit van water en landschap. Het plangebied ligt in hoog Nederland. De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn: watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

Bij deze hoofdpunten kan als voorbeeld concreet gedacht worden aan het afkoppelen/niet aansluiten van verhard oppervlak op het riool, een duurzame en watervriendelijke inrichting van bebouwde gebieden en het (her)gebruiken van regen- en afvalwater. In Kollenveld is aan de uitgangspunten vorm en inhoud gegeven.

Kollenveld is een woonwijk van recente datum en is op sommige punten nog in ontwikkeling. Vanuit oogpunt van duurzaamheid is in overleg met het Waterschap Regge en Dinkel een watersysteem ontworpen waarin op grote schaal hemelwater in het gebied wordt geïnfiltrerd. Binnen de groenstructuur van de wijk is daarom ook ruimte gereserveerd voor droge retentie (wadi).

Het afgekoppelde regenwater wordt vanaf de verharde oppervlakken (daken, inritten, tuinverharding, straat, etc.) verzameld en afgevoerd naar de wadi's. Hierdoor wordt er minder regenwater naar de RWZI afgevoerd. Dit heeft een positief effect op het rendement van de RWZI.

Naast de droge retentie zijn er in de wijk waterpartijen gelegen om het hemelwater te bufferen.

De waterpartijen worden als zodanig bestemd in dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn de regels binnen de bestemming 'Groen' zodanig geredigeerd dat wadi's hierin mogelijk zijn.

Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen in het gebied zijn voorzien of mogelijk worden gemaakt, wordt op de aanbevelingen en doelstellingen zoals geformuleerd in de verschillende beleidsdocumenten niet verder ingegaan.

Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten

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

Het plan is onderdeel van de actualisatie van alle bestemmingsplannen in Almelo

Doordat het plan onderdeel uitmaakt van de algehele actualisatie van alle bestemmingsplannen, is aangehaakt bij de algemene bestemmingswijze van percelen in de gemeente Almelo. Dit om een zo uniform mogelijk beleid te voeren in de mogelijkheden voor het gebruik en de bebouwing binnen heel Almelo. Er wordt daarbij voor vergelijkbare situaties een uniformiteit gezocht in zowel de inhoud (wat er mogelijk is) als de manier waarop de bestemming geregeld wordt. Hierbij wordt echter wel opgemerkt dat er ook altijd sprake is van maatwerk. Dit betekent dat er altijd verschillen aanwezig kunnen zijn tussen soortgelijke bestemmingen in verschillende wijken/gebieden van Almelo.

Vigerend beleid is het uitgangspunt

Voor het bestemmingsplan Kollenveld-Bornsestraat zijn de vigerende bestemmingsplannen het uitgangspunt. Dit betekent dat overwegend de bestaande planologische situatie (opnieuw) wordt vastgelegd. Meerdere bestemmingsplannen worden vervangen door één (groter) plan. Daarbij kan het niet anders dan dat de bestemmingsregels op een aantal punten (in enige mate) afwijken van de nu geldende regels. Maar het uitgangspunt blijft daarbij overeind dat de bestaande regelingen overgenomen worden. Daarbij overwegen we wel altijd of de bestemming en bouw mogelijkheden nog mogelijk, actueel en/of wenselijk zijn (zie hiervoor de volgende uitgangspunten).

Het huidige gebruik is betrokken

Wanneer de huidige situatie afwijkt van de vigerende bestemming overwegen we of het bestemmingsplan hierop aangepast wordt, of dat het vigerende bestemmingsplan leidend blijft. Wanneer een bestaande afwijkende situatie al lang bestaat (doorgaans meer dan 10 jaar) en hier geen ruimtelijke bezwaren tegen zijn, kan deze nieuwe situatie in het bestemmingsplan worden overgenomen. Vaak is in het verleden met een afwijking van het bestemmingsplan al medewerking hieraan verleend.

Nieuwe regelgeving en inzichten zijn maatgevend

Het uitgangspunt van de actualisatie is dus een continuering van de bestaande situaties, zowel de planologische rechten als feitelijke situatie. Echter, er moet in het voorliggende bestemmingsplan ook rekening gehouden worden met de nieuwe wet- en regelgeving en nieuwe inzichten over een goede ruimtelijke ordening die zijn ontstaan na de vaststelling van de vigerende bestemmingsplannen. Met deze nieuwe omstandigheden wordt bij het opstellen van het plan ook rekening gehouden. Dit speelt bijvoorbeeld een rol bij de milieuwetgeving en de invloed die dit heeft op de mogelijkheden voor bedrijven in het plangebied en de spreiding van detailhandel en supermarkten in het gebied.

Flexibiliteit waar mogelijk

Het uitgangspunt is een bestemmingsplan vast te stellen waarin ook toekomstige (kleinschalige) ontwikkelingen mogelijk zijn, zonder dat hiervoor een afzonderlijke planologische procedure gevolgd moet worden. Het gaat hier om wijzigingen in het gebruik of de bebouwing waarvan op voorhand al kan worden vastgesteld dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Hierdoor wordt de regeldruk naar beneden gebracht en wordt voorkomen dat onnodig procedures moeten worden gevoerd die tijd en geld kosten. In sommige gevallen zijn ontwikkelingen bij recht toegestaan.

In dit kader 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.

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 rijtjes 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 afwijkingmogelijkheid 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 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 afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een extra oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Deze afwijkingmogelijkheid is verdwenen wordt nu standaard verleend. Dit heeft tot gevolg dat de toegestane gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken (buiten het bouwvlak), is verhoogd met 25 m². Het vereiste dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt moet blijven blijft gehandhaafd. Dit maximumpercentage is van toepassing, omdat anders de kleinere percelen (nagenoeg) volgebouwd kunnen worden. Dit is echter ruimtelijk en stedenbouwkundig onaanvaardbaar.

Geen nieuwe bedrijfswoningen

Het voorgaande bestemmingsplan kende de op een aantal plekken de mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfswoning. Van deze mogelijkheid is weinig gebruik gemaakt. Veelal is een bedrijfswoning niet meer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. De mogelijkheid voor het bouwen van nieuwe bedrijfswoningen is komen te vervallen. Aan de percelen is een andere bestemming toegekend. In dit kader wordt specifiek ingegaan op een tweetal percelen:

Het perceel gelegen achter de Hospitaalweg 4-6 heeft de bestemming 'Gemengd – 4' gekregen waarbij geen bebouwingsmogelijkheden zijn toegestaan. Het stallen van caravans behoort wel tot de mogelijkheden.

In het verleden heeft het stallen van caravans op bedoeld perceel tot bezwaren van omwonenden geleid. Om de overlast nu te beperken is er voor gekozen om de gronden achter de woningen (Kollenveldsweg 8 t/m 16) te bestemmen als 'Tuin' waar stalling niet is toegestaan. Zo wordt de stalling in haar omvang beperkt.

Het perceel gelegen achter de Hospitaalweg 2b heeft de bestemming 'Gemengd -2' gekregen. Op dit perceel zijn wel bouwmogelijkheden toegekend. Dit is aanvaardbaar gezien de afstand tot de omliggende woonbebouwing.

Mobiele verkooppunten

Binnen Almelo wordt op verschillende punten vanuit een verrijdbare wagen of keet producten te koop aangeboden. Het kan gaan om detailhandel, zoals een bloemenkraam, of om horecagerelateerde

verkoop, zoals een snackwagen van waaruit fastfood wordt verkocht. De verkooppunten zijn slechts één of enkele dagen aaneen op dezelfde locatie aanwezig. Er is een standplaatsenbeleid opgesteld waarbinnen de afwegingen omtrent de vergunningverlening voor dergelijke mobiele verkooppunten zijn vastgelegd. In het bestemmingsplan wordt geen ruimtelijk afwegingskader voor vastgelegd, omdat de omstandigheden voor mogelijke toekomstige verzoeken nu niet zijn te overzien. Wel wordt er planologische ruimte geboden om binnen de bestemming Verkeer en Groen de mobiele verkooppunten toe te staan. Hier is doorgaans voldoende ruimte aanwezig. Daarnaast is er een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan er een omgevingsvergunning kan worden verleend om een mobiel verkooppunt ook binnen een andere bestemming toe te staan. De afweging óf medewerking verleend wordt, vindt plaats op basis van het vastgestelde standplaatsenbeleid van de gemeente.

Kinderdagverblijf

Het bestemmingsplan kent voor alle bestemmingen een afwijkingsmogelijkheid voor de vestiging van een kinderdagverblijf. Hier zijn echter wel regels aan verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen kinderopvang als primaire activiteit en als een ondergeschikte activiteit. Op deze wijze is eventuele overlast te voorkomen.

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 Kollenveld-Bornsestraat 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 gebruiks(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 bouw mogelijkheden 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

Agrarisch, Bedrijf, Dienstverlening, Gemengd 1 tot en met 4, Groen, Horeca, Sport, Tuin, Verkeer, Water, Wonen, Wonen – Stadsrand, Leiding- Riool en Water, Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 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. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. De regeling spitst zich qua bouwen vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maar sleufsilos, silos, 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.

Bedrijf

Binnen het plangebied is de bestemming 'Bedrijf' toegekend aan het perceel Bornsestraat 358. Dit kunststofverwerkend bedrijf valt in milieucategorie 3 en heeft normaliter een afstand nodig tot woningen van 50 meter. Die afstand is er niet. Er is hier echter sprake van een bestaande situatie. In beginsel zijn er op het perceel bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toe te staan. Dit levert geen knelpunten op met de naastgelegen woningen. Daarnaast is op basis van behoud van rechten het reeds aanwezige kunststofverwerkend bedrijf op het perceel toegestaan. Dit is echter het enige toegestane bedrijf in de milieucategorie 3.

Er is tevens een afwijkingsbevoegdheid in de regels opgenomen voor het toestaan van bedrijven die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven zoals toegelaten in Bijlage I, Staat van bedrijfsactiviteiten, maar in deze bijlage niet staan vermeld.

De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Dienstverlening

Gronden met de bestemming 'Dienstverlening' zijn bestemd voor dienstverlening 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken is bovendien een maximaal aantal m² bebouwing gegeven.

Gemengd 1 tot 4

Het plan kent een viertal gemengde bestemmingen:

- De gronden met de bestemming 'Gemengd - 1' zijn bestemd voor bedrijven in de categorie 1 en 2, dienstverlening en de reeds bestaande woningen;
- De gronden met de bestemming 'Gemengd - 2' zijn bestemd voor bedrijven in de categorie 1 en 2, maatschappelijke dienstverlening en reeds bestaande bedrijfswoningen;
- De gronden met de bestemming 'Gemengd - 3' zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening en de reeds bestaande woningen;
- De gronden met de bestemming 'Gemengd - 4' zijn bestemd voor bedrijven in de categorie 1 en 2, dienstverlening en de reeds bestaande woningen.

De bestemmingen zijn gebaseerd op bestaand gebruik en de voorheen geldende mogelijkheden. Bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken waarbij in sommige gevallen een maximumbebouwingspercentage is gegeven. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogte voor zowel hoofdbebouwing als voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken is bovendien een maximaal aantal m² bebouwing gegeven.

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. Bebouwing is enkel toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen. De maximale inhoudsmaat van een gebouw voor nutsdoeleinden is 36 m³ toegestaan. Ook zijn regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast zijn mobiele verkooppunten toegestaan ten behoeve van detailhandel en/of horeca, voor zover hier een vergunning voor is verleend. De afweging of een mobiel verkooppunt wenselijk is vindt plaats op basis van het gemeentelijk standplaatsenbeleid en deze afwegingen zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Horeca

Gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor horeca van categorie 3 en 4 (cafés restaurants, koffiehuisen, ijssalons, tearoom) en de reeds bestaande woning(en).

Bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogte voor zowel hoofdbebouwing als voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken is bovendien een maximaal aantal m² bebouwing gegeven.

Tuin

Deze bestemming is voor een belangrijk deel geprojecteerd vóór woningen en vormt veelal de voortuin. Met uitzondering van een aantal gevallen waarbij met de bouw van het hoofdgebouw al bijgebouwen voor de voorgevel mochten worden gebouwd, zijn binnen deze bestemming geen bouwmogelijkheden 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, 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 m³ zijn gebouwen niet toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tot slot zijn mobiele verkooppunten toegestaan ten behoeve van detailhandel en/of horeca, voor zover hier een vergunning voor is verleend. De afweging of een mobiel verkooppunt wenselijk is vindt plaats op basis van het gemeentelijk standplaatsenbeleid en deze afwegingen zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Water

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

Wonen, Wonen-Stadsrand 1 & 2

Gronden met een bestemming **Wonen en Wonen-Stadsrand 1 & 2** zijn bestemd voor de handhaving en eventuele herontwikkeling van grondgebonden 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 bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor het maximaal toegestane oppervlakte aan 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 500m²;
- 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 worden. Dit is ruimtelijk echter 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 daarbij behorende bijgebouwen wordt 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.

Een afwijkende bestemming is de bestemming **Wonen-Stadsrand 1 & 2**. De woningen vallen weliswaar in het plangebied, maar doordat deze woningen aan het buitengebied gerelateerd zijn is hieraan een andere bestemmingssystematiek toegekend.

De bestemmingssystematiek volgt in hoofdlijnen de gekozen systematiek zoals deze wordt gehanteerd voor woningen in het buitengebied van Almelo. Binnen de bestemming mag bij recht een bed- en breakfast worden gerealiseerd. Tevens wordt er ruimte geboden voor de aanleg van een paardenbak. Woningen binnen deze bestemming zijn gelimiteerd aan een maximale inhoudsmaat

(Wonen Stadsrand 1: 750 m³, Wonen Stadsrand 2: 1250 m³). Er is daarnaast een grotere hoeveelheid aan bijbehorende bouwwerken toegestaan (150 m²). Ook is er een herbouwing voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. Hiermee wordt beoogt het bebouwde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken terug te brengen. De wijze van bestemmen is mogelijk door de solitaire ligging van de bedoelde woningen.

Wonen-Garageboxen

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 wijze van bestemmen.

Leiding - Riool en Water

Deze dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van de (hoofd)leidingen van Riool en Water. 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.

Waarde- Archeologische verwachting middelhoog

Om versterking en vernietiging van mogelijke aanwezige waarden te voorkomen worden deze dubbelbestemmingen opgenomen. In het plangebied zijn percelen aanwezig welke een middelhoge archeologische verwachting kennen. Bouwplannen welke kleiner zijn dan 5000 m² of minder diep steken dan 50 cm zijn toegestaan. Bij grotere bouwinitiatieven moet eerst worden aangetoond indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Waarde - Waardevolle bomen

In het plangebied komen bomen voor die vanwege hun ligging en verschijning op de verbeelding als waardevol zijn aangeduid. De bomen die als waardevol worden weergegeven kennen in het gemeentelijk bomenbeleid de aanduiding 'bijzonder' of 'monumentaal'. 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-dubbelregel

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, mobiele verkooppunten en zendmasten 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.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken ligt met ingang van woensdag 30 mei 2012 tot en met dinsdag 10 juli 2012 ter inzage gelegen. Op maandag 25 juni 2012 is er inloopmiddag/avond gehouden. Er zijn in totaal 4 inspraakreacties binnengekomen.

Per inspraakreactie wordt een samenvatting van de reactie weergegeven met daarbij de gemeentelijke reactie. Daar waar reacties aanleiding geven het plan te wijzigen wordt dit aangegeven. In het tweede deel worden de binnengekomen overlegreacties besproken. Ook hier wordt daar waar reacties aanleiding geven het plan te wijzigen dit aangegeven.

Mevrouw A.G.M. Holsink-Vloedveld
Bornsestraat 378 a
7601 PE Almelo

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker maakt bezwaar tegen de huidige bestemming van het perceel Bornsestraat 378a. De woning is groter dan 1000 m³ en daarom te laag ingeschaald.

Gemeentelijke reactie

Binnen de systematiek van Almelo worden aan woningen in de stadsrandzone van Almelo de bestemming "Wonen-Stadsrand" toegekend. Binnen de bestemming "Wonen-Stadsrand" wordt een onderscheid gemaakt van woningen tot 750 m³ (Wonen-Stadsrand-1) en woningen tot 1250 m³ (Wonen Stadsrand-2). Bestaande afmetingen van woningen binnen de toegekende bestemming worden gerespecteerd. Om die reden wordt volledigheidshalve opgemerkt dat de bewoners momenteel door de huidige bestemming niet worden gedupeerd. De bedoelde woning (exclusief bijbehorende bouwwerken) heeft een inhoud 1200 m³. Het is daarom redelijk om de woning in te delen in de bestemming welke woningen tot 1250 m³ mogelijk maakt.

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Mevrouw B. J. Elzink
Bornsestraat 382
7601 PE Almelo

Mede namens de heer A. de Gooyer, Bornsestraat 380, de heer A.F. Denneboom, Bavinksweg 2

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers maken bezwaar tegen de huidige bestemming van hun woonpercelen. De methodiek wijkt af van de gehanteerde methodiek in het buitengebied. Door de gekozen methodiek maakt dat er alleen woningen zijn toegestaan met een maximale inhoud tot 750 m³. Hierdoor wordt men ernstig gedupeerd daar de woningen groter zijn dan deze maximale inhoud.

Gemeentelijke reactie

Binnen de systematiek van Almelo worden aan woningen in de stadsrandzone van Almelo de bestemming "Wonen-Stadsrand" toegekend. De term "Wonen-Villa" wordt niet gehanteerd. Binnen de bestemming "Wonen-Stadsrand" wordt een onderscheid gemaakt van woningen tot 750 m³ (Wonen-Stadsrand-1) en woningen tot 1250 m³ (Wonen Stadsrand-2). Bestaande afmetingen van woningen binnen de toegekende bestemming worden gerespecteerd. Om die reden wordt volledigheidshalve opgemerkt dat de bewoners momenteel door de huidige bestemming niet worden gedupeerd. Voor het perceel Bornsestraat 380 (inhoud circa 2950 m³) is het alleszins redelijk om de woning in te delen in de bestemming welke woningen tot 1250 m³ mogelijk maakt. Omdat het hier een nog grotere woning betreft wordt hierbij opgemerkt dat de bestaande inhoud door deze bestemming positief wordt bestemd. De bestemming "Wonen Stadsrand -2" staat voor de inhoud van woningen

gelijk aan de bestemming "Wonen-Villa" zoals deze wordt gehanteerd in het bestemmingsplan Buitengebied.

Het perceel Bornsestraat 382 heeft een inhoud van circa 860 m³ (exclusief bijbehorende bouwwerken) Het voert te ver om aan deze woning de bestemming 'Wonen-Stadsrand -2' toe te kennen. De bestaande inhoud wordt middels de bestemming gerespecteerd, door het toekennen van de bestemming 'Wonen-Stadsrand – 2' zou een uitbreidingsruimte van circa 300 m³ worden geboden. Hier is geen aanleiding toe. Dit zeker gezien het feit dat het voorgaande bestemmingsplan een woning van maximaal 400 m³ toestond. Voor het perceel Bavinksweg 2 geldt hetzelfde. Deze woning heeft een inhoud van 625 m³ (exclusief aangebouwd bijbehorend bouwwerken) en het is daarom niet gerechtvaardigd aan dit perceel de bestemming Wonen-Stadsrand-2 toe te kennen.

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*AVC Heracles
de heer W.B.M. Gerritsen
Hedeveld 88
7603 TK Almelo*

Samenvatting zienswijze

Inspreker verzoekt tot aanpassing van de rooilijn van het bestemmingsvlak voor het sportterrein voor het realiseren van kleedkamers. Door het verleggen van de rooilijn wordt het mogelijk om deze kleedkamers in het verlengde van de huidige bouwwerken te realiseren.

Gemeentelijke reactie

Voor AVC Heracles is de rooilijn het bouwvlak gebaseerd op de huidige bebouwing. Het bouwvlak is in principe zeer ruim maar kent haar beperkingen door de aanwezige sportvelden. Het is daarom geen bezwaar een kleine aanpassing door te voeren.

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

*Jeejar
De heer Eshuis
Terras 36
7609 XR Almelo*

Namens Topland Caravans B.V en Topland Beheer B.V.

Door inspreker is een tweetal inspraakreacties ingediend. Er bestond over de interpretatie inspraakreacties onduidelijkheid. Er heeft hierover met inspreker een gesprek plaatsgevonden. Dit heeft er toe geleid dat inspreker kan instemmen met de huidige wijze van bestemmen van de in zijn eigendom zijnde percelen. Hierbij wordt wel uitdrukkelijk opgemerkt dat inspreker een verruiming wenst van de detailhandelsmogelijkheden op zijn perceel. Hoewel het standpunt van inspreker vanuit zijn optiek begrijpelijk is geeft hiervoor het huidige detailhandelsbeleid geen ruimte. Het detailhandels beleid wordt echter herzien. Hiervoor zal eerst een evaluatie van het huidige beleid plaatsvinden waarna er een nieuwe detailhandelsvisie wordt opgesteld. Inspreker wordt geadviseerd in deze discussie ook haar wensen in te brengen zodat ook haar belangen bij het vaststellen van het nieuwe beleid kunnen worden meegewogen.

Voor de helderheid en duidelijkheid wordt op de verbeelding voor de kampeerwinkel, waar middels een ontheffing al toestemming voor is verleend, een aanduiding opgenomen.

Vooroverleg

Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan heeft extern overleg plaatsgevonden. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp opgestuurd naar alle overlegpartners die belang kunnen hebben in het plan, zoals het Waterschap Regge en Dinkel en Brandweer Twente. Hierna zijn de overlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop verwoord. Het plan is niet toegestuurd aan de Inspectie Leefomgeving en Transport, gelet op de

ationale belangen in de RNRB (Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid) en is ook niet toegestuurd aan de Provincie Overijssel gezien het feit dat er geen provinciaal belang aanwezig is.

- *Waterschap Regge en Dinkel*

Het waterschap constateert dat de wijze waarop in het plan wordt omgegaan met oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater geschiedt in overeenstemming met het vigerende beleid van het waterschap. Binnen de relevante bestemmingsregels wordt de mogelijkheid geboden voor de afvoer, berging en infiltratie van hemelwater.

- *Brandweer Twente*

Door de conserverende aard van het plan en de beperkte personendichtheden ter hoogte van het industrieterrein Bornsestraat is er geen aanleiding voor een advies voor aanvullende maatregelen. Brandweer Twente kan instemmen met voorliggend plan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken heeft met ingang van woensdag 14 november 2012 tot en met dinsdag 25 december 2012 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

