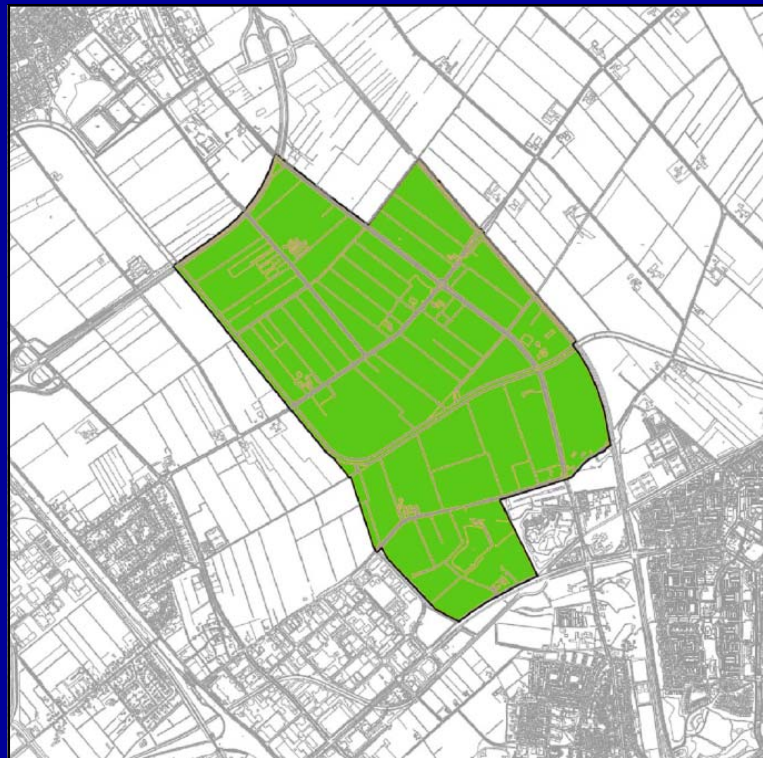


Bestemmingsplan

Waterrijk

NL.IMRO.0141. BP0030-0601



Vastgesteld door Gemeenteraad d.d. 17 januari 2012

Onherroepelijk: 23 augustus 2012

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1 Aanleiding	2
2 Bij het plan behorende stukken	2
3 Plangebied	4
4 Vigerende bestemmingsplannen	5
5 Relatie met het MER	5
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	6
1 Archeologie en cultuurhistorie	6
2 Bodemopbouw en geohydrologie	6
3 Ruimtelijke en functionele structuur	7
4 Bebouwing en functies	7
5 Verkeer	7
6 Flora en fauna	8
7 Kabels en leidingen	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
1 Rijkbeleid	10
1.1 Nota Ruimte (2006)	10
1.2 Nota Mensen, Wensen, Wonen (2000)	10
1.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)	11
1.4 Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21, 2003)	11
1.5 Vierde Nota Waterhuishouding en Nationaal Waterplan	11
1.6 Nota Mobiliteit	12
1.7 Boswet	12
2 Provinciaal beleid	13
2.1 Omgevingsvisie (2008)	13
2.2 Omgevingsverordening	16
3 Regionaal beleid	18
3.1 Netwerkstad Twente-Ruimtelijke Oriëntatie 2030 (2001)	18
3.2 Netwerkstad Twente- Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 2030 (2007)	18
3.3 Ruimtelijke ontwikkelingsagenda	18
3.4 De Twentse woningmarkt in verandering (2010)	19
3.5 Regionaal Mobiliteitsplan (RMP) (2007)	21
3.6 Convenant Duurzaam Bouwen Twente (1997)	21
4 Beleid Waterschap Regge en Dinkel	21
4.1 Waterbeheersplan 2010-2015	21
5 Gemeentelijk beleid	21
5.1 Structuurplan Almelo, symbiose tussen stad en land (2003)/Partiële herziening Structuurplan Almelo 2006 (2006)	21
5.2 Masterplan Almelo: Stad in balans (2004)	22
5.3 Woonvisie Almelo 2005-2009 (2005)	24
5.4 Milieubeleidsplan Almelo 2002	24
5.5 Waterplan Almelo (2002)	24
5.6 Grondwaterplan 2010-2015	24
5.7 Gemeentelijk rioleringsplan 2006 t/m 2010	25
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en verantwoording	26
1 Inleiding	26
2 Raamwerk	26
3 Verkeer	26
3.1 Inleiding	26
3.2 Fietsstructuur	26
3.3 OV-structuur	27
3.4 Autostructuur	27
3.5 Parkeren	27
3.6 Invloed op N36	27
4 Fysieke veiligheid	28
4.1 Inleiding	28
4.2 Bereikbaarheid	28
4.3 Opkomsttijd	28

4.4	Bluswatervoorziening	29
4.5	Zelfredzaamheid	29
4.6	Waarschuwings- en alameringsysteem	30
4.7	Samenhang veiligheidsketen	30
5	Flora en Fauna	30
6	Natuur	31
6.1	Grondwater	31
6.2	Stikstofdepositie	32
7	Boswet	33
8	Speelruimtebeleid	33
9	Duurzaamheidsambitie	34
9.1	Inleiding	34
9.2	Duurzame systemen	34
9.3	Duurzaamheidsmogelijkheden op woonniveau	37
10	Fasering	38
11	Woningmarktonderzoek Waterrijk	40
Hoofdstuk 5	Milieu-aspecten	42
1	Bodem	42
2	Geluid	43
3	Luchtkwaliteit	44
4	Externe veiligheid	44
4.1	Algemeen	44
4.2	Risicoverantwoording	46
5	Bedrijven en milieuzonering	49
6	Geur	50
7	Waterhuishouding	52
Hoofdstuk 6	Waterparagraaf	53
1	Inleiding	53
2	Waterbeleid	53
3	Bestaande situatie	53
4	Toekomstige situatie	54
4.1	Streefbeeld	54
4.2	Afval- en hemelwater	54
4.3	Oppervlaktewater	55
4.4	Grondwater	56
Hoofdstuk 7	Planuitgangspunten	57
1	Water- en groenuitgangspunten	57
1.1	Watersystemen	57
1.2	Oevers	58
1.3	Oeverprofielen	59
1.4	Civieltechnische kunstwerken en toegankelijkheid water	59
1.5	Groen	60
2	Verkeersuitgangspunten	61
2.1	Fietsstructuur	61
2.2	OV-structuur	63
2.3	Autostructuur	63
2.4	Ontsluiting autoverkeer in de tijdelijke situatie	64
2.5	Ontsluiting voor hulpdiensten	65
2.6	Parkeernormen	66
3	Principes buurten	67
3.1	Identiteit van de buurten	67
3.2	Parkbuurt	69
3.3	Singelbuurt en Kleine Plas	71
3.4	Familie Eiland	74
3.5	Buitenarchipel	77
3.6	Rieteiland	78
Hoofdstuk 8	Juridische bestuurlijke aspecten	81
1	Inleiding	81
2	Juridische systematiek	81
3	Beschrijving per bestemming	82
3.1	Inleidende regels	82

3.2 Bestemmingsregels	82
3.3 Algemene regels	83
Hoofdstuk 9 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	85
1 Economische uitvoerbaarheid	85
2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	85
2.1 Demografische ontwikkeling en ramingen	85
2.2 PRIMOS 2007 en woningbouwprogramma	85
2.3 Woonvoorkeuronderzoeken	86
2.4 Vertaling naar het woningbouwprogramma	86
2.5 Waterrijk, ideevorming, regionale inbedding, kwaliteiten	88
2.6 Verdiepingsslag wonen	88
Hoofdstuk 10 Inspraak en vooroverleg	89
1 Inspraak	89
2 Vooroverleg	89

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1 Aanleiding

In het Masterplan Almelo en het Structuurplan Almelo, symbiose tussen stad en land, wordt uitgegaan van een grootschalige woningbouwontwikkeling aan de noordzijde van de stad. De woningbouwopgave is de toevoeging van maximaal 4.500 woningen. De ambitie is tweeledig, namelijk enerzijds het creëren van bijzonder hoogkwalitatieve (suburbane) woonmilieus met alle mogelijke woonkeuzen, en anderzijds het gebruik van grootschalig water als basis voor de ontwikkeling van dit toekomstige stadsdeel. Als belangrijke derde peiler is daarbij gesteld dat Waterrijk een zeer duurzame gebiedsontwikkeling moet zijn.

De totale ontwikkeling is, met het oog op gewijzigde demografische gegevens en een gewijzigde financiële markt, uitgestreken tot circa 40 jaar. Vanwege de ruime verlegging van de horizon en de onzekerheden over het slagen van het hele plan is gekozen voor een 1e opzet, welke ook een afgerond geheel vormt. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van circa 1100 woningen over een periode van 10 jaar. Daarbij komen alle ruimtelijk kwaliteiten en duurzame principes van het plan tot uitdrukking. Doel van deze ontwikkeling is een "stevige" kwalitatieve start te maken met het plan Waterrijk, om zo richting te geven aan de beoogde kwaliteiten van het eindplan indien dit zich zou voordoen.

2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- Toelichting
- Regels
- Digitale verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0141.BP00030-0401);

Daarnaast hebben ook de Milieueffectrapportage Waterrijk en het Exploitatieplan Waterrijk als zelfstandige documenten een relatie met het bestemmingsplan Waterrijk. Deze documenten zijn weergegeven in de "bijlagen toelichting".

De regels en de verbeelding vormen het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan. Op de verbeelding is de bestemming van de gronden binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan.

Bij de toelichting zijn de volgende bijlagen opgenomen.

- [1. Bureauonderzoek Almelo Noord, Synthegra, 2005](#)
- [2. Bureauonderzoek, uitbreiding Almelo Noord, Synthegra, 2006](#)
- [3. Plangebied Almelo Noord, inventariserend veldonderzoek, Synthegra, 2006](#)
- [4. Vrijgavebrief archeologie, 2006;](#)
- [5. Brief Oversticht 2005](#)
- [6. Brief Oversticht, 2006;](#)
- [7. Brief Oversticht, 2006](#)
- [8. Hydrologisch onderzoek Waterrijk, Royal Haskoning, 2005;](#)
- [9. Veldonderzoek woningbouw Almelo-Noord 2005, Ecogroen advies, 2008;](#)
- [10. Inventarisatie Waterrijk en Witzand te Almelo, Ecogroen advies, 2008;](#)
- [11. Globale effectbeoordeling beschermde natuurwaarden in Waterrijk Almelo, Ecogroen Advies, 2010;](#)
- [12. Stikstofdepositieonderzoek Waterrijk, Royal Haskoning, 2011;](#)
- [13. Ecologische beoordeling stikstofdepositie Waterrijk, 2011;](#)
- [14. Waterrijk N36 verkeer](#)
- [15. Woningmarktonderzoek, Smart Agent Company, 2010;](#)
- [16. Kennisdocument Bodemkwaliteit Waterrijk, Verhoeven milieu, 2010;](#)
- [17. Tekeningen behorende bij kennisdocument Waterrijk, Verhoeve milieu, 2010;](#)
- [18. Geluidscontouren fase I Waterrijk, Goudappel Coffeng, 2010](#)
- [19. Aanvullende berekening akoestisch onderzoek Bleskolksingel, Tauw, 2010;](#)
- [20. Akoestisch onderzoek locaties WG-1 en WG-2 in Waterrijk te Almelo, Tauw, 2009;](#)
- [21. Luchtkwaliteitsberekeningen, Goudappel Coffeng, 2009;](#)

- [22. Waterrijk Almelo, onderzoek externe veiligheid, Oranjewoud, 2006;](#)
- [23. Risicoberekening bestemmingsplan Waterrijk, Save, 2011.](#)
- [24. Geuronderzoek Waterrijk, Oranjewoud, 2007](#)
- [25. Quickscan Waterrijk Almelo, Royal Haskoning, 2005;](#)
- [26. Waarderijk Almelo, duurzaamheid als vitale groeikwaliteit, Dennies Moet, 2009;](#)
- [27. Waterplan Waterrijk Almelo, kansen creëren met een nieuw watersysteem, Arcadis, 2009;](#)
- [28. Peil en peilregime Waterrijk, Neelen en Schuurmans, 2007;](#)
- [29. Waterplan Waterrijk Almelo, fase 1, 2011;](#)
- [30. De verstedelijkingsopgave van Almelo, van binnen naar buiten, gemeente Almelo, 2010;](#)
- [31. Wonen in Almelo, focus op kleinschaligheid en gemeenschappelijkheid, INBO, 2009;](#)
- [32. Prestatieafspraken Wonen gemeente Almelo, 2010;](#)
- [33. Verdiepingsslag wonen, INBO, 2011](#)
- [34. Nota van Beantwoording inspraak, gemeente Almelo, 2011.](#)
- [35 Nota zienswijzen bestemmingsplan](#)
- [36 Nota van Beantwoording bestemmingsplan](#)
- [95 Activiteitenplan Flora en faunawet Waterrijk Almelo eindrapport](#)
- [96 Flora fauna maatregelen](#)

MilieuEffectRapportage (MER) Waterrijk

- [37. Milieueffectrapport](#)
- [38. Samenvatting MER](#)
- [39. Raadsbesluit aanvaarding Almelo](#)
- [40. Raadsbesluit aanvaarding Twenterand](#)

Startnotitie en Richtlijnen

- [41. Startnotitie](#)
- [42. Almelo vaststellen startnotitie](#)
- [43. Twenterand vaststellen startnotitie](#)
- [44. Publicatie startnotitie](#)
- [45. Nota zienswijzen startnotitie](#)
- [46. Nota van Beantwoording startnotitie](#)
- [47. Richtlijnen advies](#)
- [48. Almelo vaststellen richtlijnen](#)
- [49. Twenterand vaststellen richtlijnen](#)

Bijlagen bij het MER

- [50. Procedures](#)
- [51. Behoeftonderbouwing](#)
- [52. Verkeer - teksdeel](#)
- [53. Verkeer 1](#)
- [54. Verkeer 2](#)
- [55. Verkeer 3](#)
- [56. Verkeer 4](#)
- [57. Geur 1](#)
- [58. Geur 2](#)
- [59. Geur 3](#)
- [60. Geur 4](#)
- [61. Geur 5](#)
- [62. Bodem en Water](#)
- [63. Natuur](#)
- [64. Landschap, cultuurhistorie en archeologie](#)
- [65. Duurzame energievoorziening](#)
- [66. Ontwerpatelier](#)
- [67. Luchtonderzoek](#)
- [68. Peil en Peilomschrijving](#)
- [69. Geluid](#)
- [70. Externe veiligheid](#)

[71. Toetsingsadvies MER commissie.](#)

Exploitatieplan Waterrijk.

[72. Exploitatieplan Waterrijk](#)

Bijlagen bij het exploitatieplan

[73. Kaart exploitatiegebied en bestaande situatie](#)

[74. Kaart bestemmingsplangebied](#)

[75. Verwervingskaart](#)

[76. Faseringskaart](#)

[77. Kaart grondgebruik](#)

[78. Kaart tijdelijke voorzieningen en tijdelijke inrichting](#)

[79. Kaart eigendommen](#)

[80. Programma van eisen openbare ruimte](#)

[81. Programma van eisen verkeer en vervoer](#)

[82. Programma van eisen milieu](#)

[83. Programma van eisen fysieke veiligheid](#)

[84. Programma van eisen beeldkwaliteitplan openbare ruimte](#)

[85. Tekening verkeersmodel verlenging Burgemeester Schneiderssingel](#)

[86. Handboek inkoopvoorwaarden gemeente Almelo, januari 2006](#)

[87. Kaart bovenwijkse voorzieningen](#)

[88. Kaart exploitatiehoogten](#)

[89. Onderbouwing bovenwijkse voorzieningen](#)

[90. Invulling verkeersmodel](#)

[91. Kosten en opbrengsten](#)

A. Uitgangspunten civiel- en cultuurtechnische kostenraming

B. Invulling plankostenscan

C. Opbrengstenpotentie per eigenaar

D. Aantallen uitgiftecategorieën per woonbuurt in de tijd uitgezet

E. Exploitatieopzet

[92. Taxatierapport](#)

[93. Nota zienswijzen exploitatieplan](#)

[94. Nota van Beantwoording exploitatieplan](#)

3 Plangebied

De eerste fase van Waterrijk is gelegen binnen de gemeentegrens van de gemeente Almelo. Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door de N36 en de gemeentegrens, aan de oostzijde door de Van Rechteren Limpurgsingel, aan de zuidzijde door de Bleskolksingel, en aan de westzijde door het Lateraalkanaal. Op de zuidelijke helft van het plangebied wordt de 1e fase woningbouw gerealiseerd. Op de noordelijke helft worden een aantal watervakken gerealiseerd, welke nodig zijn voor de landschapvorming/ophoging in het zuidelijk woningbouwgebied.



4 Vigerende bestemmingsplannen

De vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Almelo zijn bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening 1993" vastgesteld d.d. 14-12-1995 en goedgekeurd 07-03-1996 en bestemmingsplan "Buitengebied" vastgesteld d.d. 11-10-1984 en goedgekeurd d.d. 25-03-1986.

5 Relatie met het MER

Voor het gehele plan Waterrijk, wat eerder in voorontwerp is gebracht maar vanwege gewijzigde demografische gegevens en financiële markten uit de procedure is gehaald, was een inrichtings-MER opgesteld en aanvaard. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij de besluitvorming over grote projecten / ingrepen. Het doel van m.e.r. is, om in de besluitvorming het milieubelang - tussen alle andere belangen - een volwaardige rol te laten spelen. De procedure is wettelijk geregeld in de Wet milieubeheer en diverse uitvoeringsbesluiten.

Het milieueffectrapport (MER) is een belangrijk onderdeel van de m.e.r.-procedure. Hierin worden op een samenhangende, objectieve en systematische wijze de milieueffecten beschreven die naar verwachting zullen optreden als gevolg van de voorgenomen activiteit. In dit geval de aanleg en de inrichting van de woningbouwlocatie Waterrijk Almelo.

Het bestemmingsplan "Waterrijk Almelo, fase 1" maakt deel uit van een omvangrijker gebied ten noorden van Almelo, waarbinnen de bouw van ongeveer 3000 (en misschien in de verre toekomst ongeveer 4500 woningen) zijn voorzien. De ontwikkeling van Waterrijk zal gefaseerd worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

1 Archeologie en cultuurhistorie

Het Europees Verdrag van Malta (1992) beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt te behouden. Het verdrag dwingt alle ondertekenaars (waaronder Nederland) om archeologische belangen in een vroegtijdig stadium mee te wegen in de besluitvorming rond ruimtelijke planvorming. Het Verdrag van Malta is in de Nederlandse wetgeving vertaald in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

Archeologie.

Ten behoeve van het plangebied Almelo-Noord zijn 3 archeologische onderzoeken uitgevoerd door Synthegra:

- een archeologisch bureauonderzoek, weergegeven in rapportnummer 175091;
- een uitbreiding van het bureauonderzoek naar aanleiding van een uitbreiding van het plangebied, weergegeven in rapportnummer 176109;
- tenslotte een inventariserend veldonderzoek, beschreven in rapportnummer 176108.

Op grond van verzamelde gegevens werd naar aanleiding van de bureauonderzoeken een deel van het plangebied door middel van veldonderzoek onderzocht. Het veldonderzoek heeft aangetoond dat er geen archeologische vindplaatsen in het gebied aanwezig zijn. Op 29 oktober 2008 heeft de provinciale archeoloog een selectiebesluit tot vrijgave gegeven.

Cultuurhistorie.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig. Aan de Almeloseweg is een rijksmonument gelegen. Het betreft een boerderij met zadeldak, welke gedeeltelijk met pannen en riet is gedekt. Het rijksmonument wordt ingepast in het plangebied.

2 Bodemopbouw en geohydrologie

Door Royal Haskoning is in 2005 hydrologisch onderzoek uitgevoerd (Hydrologisch onderzoek Waterrijk, Royal Haskoning, 2005). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Bodemopbouw

De locatie Waterrijk kent weinig hoogteverschillen. De gemiddelde maaiveldhoogte van Waterrijk is 9,42 m+NAP.

Diepte m-mv	Samenstelling	Formatie	Geohydrologische eenheid
0 - 3	Fijn zand	Formatie van Twente	deklaag
3 - 5	Matig fijn zand met plaatselijk leem en veen	Formatie van Twente	
5 - 15	Grof zand	Formaties van Drente, Urk en Enschede	Watervoerend pakket
15 - 30	Matig fijn tot zeer grof zand	Scheemda-Weerselo	
30 - 45	Zeer fijn tot matig fijn zand	Scheemda-Lieveelde	

'Geohydrologische bodemopbouw'

De geohydrologische basis bevindt zich op 45 m –mv. Er bevinden zich op basis van de aanwezige geohydrologische gegevens naar verwachting geen aaneengesloten kleilagen die functioneren als scheidende laag in de ondergrond. Plaatselijk zijn er in de deklaag tot 5 m –mv wel leem- en veenlagen van geringe dikte aanwezig. De bodemsoort ter plaatse van het onderzoeksgebied is van nature veengrond.

Kwel en infiltratie.

Door het relatief lage peil van het Lateraalkanaal van 8 m +NAP treedt in het gebied van Waterrijk altijd kwel op in en langs het Lateraalkanaal. Het water dat opkwelt is afkomstig van infiltratie op het Twents plateau. De kwelstroming bedraagt hier meer dan 1 mm/d. In de overige watergangen treedt alleen kwel op in de winterperiode wanneer de grondwaterstanden en stijghoogtes relatief hoog zijn. Buiten de watergangen zal hemelwater dat vanaf maaiveld infiltreert altijd wegzijgen. Dit water zal in de winter opkwellen in de belendende watergangen. In de zomer vindt infiltratie naar de diepere ondergrond plaats (en mogelijk opkwellen in het Lateraalkanaal).

Grondwaterstanden en oppervlaktewater.

De grondwaterstroming is gericht van oost naar west. Ter plaatse van het gebied Waterrijk, fase 1, buigt de grondwaterstroming af in zuid-westelijke richting, waarschijnlijk als gevolg van de kwel in het Lateraalkanaal. In de winter bevinden de gemiddelde grondwaterstanden zich op circa 8,8 m +NAP. In de zomer zijn de gemiddelde grondwaterstanden lager en bevinden deze op circa 8,2 m +NAP.

Het gebied valt in zijn geheel in het stroomgebied van de Stadsregge. Het bestemmingsplan Waterrijk wordt aan de westzijde begrenst door het Lateraalkanaal. Deze vormt de belangrijkste afvoer van oppervlaktewater vanuit de stedenband (Enschede-Hengelo-Borne-Almelo). Doordat het Lateraalkanaal het stedelijk water uit de stedenband afvoert, is het water van een matige kwaliteit.

3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het landschap in het plangebied draagt vooral de kenmerken van de plaatsgevonden hoogveenontginning. Het is een relatief jong landschap met grote langwerpige percelen, kanalen en vaarten voor noodzakelijke ontwatering. De bestaande wegen worden begeleid door bomenrijen.

Het plangebied van Waterrijk, fase 1 wordt aan de westzijde begrenst door het Lateraalkanaal. Deze vormt de belangrijkste afvoer van oppervlaktewater vanuit de stedenband (Enschede-Hengelo-Borne-Almelo). De stromingsrichting van het kanaal is van zuid naar noord.

Ten westen ligt landelijk gebied met op enige afstand de kern Aadorp en het bedrijvenpark Twente. Ten zuiden is de Bleskolsingel, de Bleskolk en Het Meulenbelt gelegen. Aan de noordkant is, op enige afstand, de tot gemeente Twenterand behorende kern Vriezenveen gelegen. Ten oosten ligt het landelijk gebied van de gemeente Twenterand.

Het plangebied wordt aan de noordzijde van het plan begrensd door de N36 en de gemeentegrens, aan de oostzijde door de Van Rechteren Limpurgsingel, aan de zuidzijde door de Bleskolsingel, en aan de westzijde door het Lateraalkanaal.

4 Bebouwing en functies

De voornaamste functie in het plangebied is momenteel nog landbouw. Bestaande bebouwing is voornamelijk gelegen aan de Westermaatweg, het betreffen agrarische bedrijven en een hoeveniers-/tuincentrum.

5 Verkeer

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde ontsloten door de N36 van Almelo naar Ommen/Hardenberg, deze rijksweg sluit aan op de A35/N35 (Enschede - Zwolle). Aan de oostzijde van het plangebied loopt de Oosterweilandweg/Van Rechteren Limpurgsingel, die het centrum van Almelo met Borne verbindt. Aan de noordkant van het plangebied sluit de Oosterweilandweg ook aan op de N36. Aan de zuidkant van het plangebied ligt de Bleskolsingel als onderdeel van de stadsring van Almelo.

In het plangebied is de Westermaatweg de belangrijkste oost-westverbinding. De Westermaatweg verbindt Aadorp met het landelijke gebied ten oosten van de Oosterweilandweg, maar heeft geen directe aansluiting op de Oosterweilandweg. In het gebied zijn twee noord-zuidverbindingen : de Schout Doddestraat en de Almelseweg/Vriezenveenseweg.

In het plangebied rijdt op dit moment één buslijnen: lijn 80. Deze lijn vormt de verbinding tussen Almelo en Hardenberg en rijdt twee maal per uur via de Vriezenveenseweg. Op enige afstand ten

westen van het plangebied is de spoorlijn Almelo-Mariënberg gelegen, waarover 2 x per uur treinen in beide richting een trein rijdt. Er is geen station in of in de directe nabijheid van het plangebied.

6 Flora en fauna

Binnen het plangebied liggen geen terreinen die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS) of onder de bescherming van de Habitatrictlijn en/of Vogelrichtlijn vallen. In het plangebied zijn er ook geen beschermde natuurmonumenten aanwezig. Wel is het meest oostelijk gebied door de provincie in de Omgevingsvisie aangewezen als 'Ganzengebied'.



Kaartfragment Omgevingsvisie Overijssel.

Uit veldonderzoek door Ecogroen (oktober 2005 en juli 2008) blijkt echter dat deze soorten hier nauwelijks of niet worden aangetroffen

Er hebben diverse veldonderzoeken plaatsgevonden van 2005 tot en met 2010 naar de aanwezige flora en fauna. In het voorjaar van 2011 wordt aanvullend onderzoek verricht naar vogelsoorten. Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied momenteel een vrij marginale betekenis voor natuur heeft, de aangetroffen soorten komen nog vrij algemeen in Nederland voor. Een deel van de aangetroffen soorten is echter beschermd en/of zwaarbeschermd.

Zo leven in het gebied 'Het Meulenbelt', direct ten zuiden van het plangebied, enkele kolonies van vleermuizen. Vleermuizen zijn allen strikt beschermd. Het plangebied fungeert vooral als foerageerruimte voor deze vleermuizen. Er zijn ook enkele belangrijke vlieg- en jachtroutes in het plangebied aanwezig van strikt beschermde vleermuissoorten. De aanwezige houtwal richting een voormalige zandwinput vormt een belangrijke vliegroute. Deze houtwal zal in het bestemmingsplan ook als zodanig worden bestemd.

Er leven er in het plangebied enkele broedvogelsoorten waarvan de vogelnesten jaarrond beschermd zijn. De steenuil, buizerd en sperwer zijn in deze categorie aangetroffen in het gebied. Daarnaast zijn van de rode lijst (4) de volgende soorten aangetroffen: huismus, ringmus, boerenzwaluw, graspieper,

grutto, tureluur, en gele kwikstaart. Van rode lijst (3) zijn aangetroffen de steenuil, patrijs, groene specht, slobend en tureluur. De waargenomen aantallen zijn relatief laag.

Tevens is onderzoek verricht naar het voorkomen van beschermde insectensoorten, reptielen, amfibieën en vissen. Beschermde insectensoorten en reptielen zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. Wat betreft amfibieën zijn de licht beschermde bruine kikker en middelste groene kikker aangetroffen. De gewone pad is ook in het plangebied te verwachten. Voor vissen geldt dat de kleine modderkruiper en het biermpje in het plangebied zijn aangetroffen. Het Biermpje is sinds 1 juli 2010 niet meer beschermd.

Als vervolg op het veldonderzoek is nog een onderzoek uitgevoerd naar de effecten en eventueel te nemen mitigerende maatregelen per soort en de aan te vragen ontheffingen (Globale effectbeoordeling ten aanzien van beschermde natuurwaarden in Waterrijk, Almelo", Ecogroen advies, juni 2010). Ten aanzien van de flora is geconcludeerd dat het aanvragen van ontheffing niet nodig is. De Flora en Faunawet staat aan de voorgestelde ontwikkeling niet in de weg.

7 Kabels en leidingen

Er bevinden zich gasleidingen langs de Aadijk, de Oosterweilandweg en ten oosten van de Almeloseweg. Aan de noordzijde van de N36 loopt een hoogspanningsleiding, die ter hoogte van de Schout Doddestraat afbuigt in oostelijke richting en het noordoostelijk deel van het plangebied doorsnijdt. Voor de gasleidingen geldt een beschermingszone van 5 meter aan weerszijde en voor de hoogspanningsleiding een zone van 50 meter aan weerszijden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

1 Rijkbeleid

1.1 Nota Ruimte (2006)

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' in werking getreden. In de Nota Ruimte wordt het ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkt oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat, onderverdeeld in vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden
- Borging van de veiligheid

Voor verstedelijking gaat de Nota Ruimte uit van de bundelingsstrategie. Bundeling vereist een in onderlinge samenhang geplande optimale benutting van het bestaande bebouwde gebied en tegelijk nieuwe ontwikkeling daarbuiten. Een belangrijk uitgangspunt, ook bij de ontwikkeling van ruimtelijk beleid is dat milieu- en veiligheidsaspecten naast andere belangen vroegtijdig, gebiedsgericht en geïntegreerd in de planvorming worden betrokken. Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Om een eenzijdige samenstelling van de bevolking te voorkomen, stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod. Om de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad te voorkomen zijn volgens de Nota Ruimte meer hoogstedelijke woonmilieu's nodig om de leefbaarheid te vergroten.

Bij de bundeling van de verstedelijking moet optimaal aangesloten worden op het watersysteem (grond- en oppervlaktewater). Provincies en gemeenten kunnen bij locatiekeuzen en (her)inrichting van bestaand en nieuw bebouwd gebied door uitwerking te geven aan de uitgangspunten van het ruimtelijk waterbeleid, nadelige effecten op kwantiteit en kwaliteit van grond en oppervlaktewater voorkomen, verminderen dan wel compenseren.

Waar mogelijk wordt optimaal gebruik gemaakt van mogelijkheden die water biedt voor verbetering van de stedenbouwkundige structuur en voor wonen, werken en recreëren aan het water en wordt dit als een gecombineerde meervoudige ontwerpopgave met bovenstaande waterbeheerdoelen opgepakt.

1.2 Nota Mensen, Wensen, Wonen (2000)

Eind 2000 is in de Nota Mensen, Wensen, Wonen de visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. Het algemene motto van de nota is: de burger centraal.

Het woonbeleid richt zich op vijf kernopgaven:

- Vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving;
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- Bevorderen van wonen en zorg op maat;
- Verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit;
- Tegemoet komen aan de groene woonwensen.

De stad moet meer aantrekkelijk worden om in te wonen. Mensen moeten uit eigen vrije wil voor de stad kiezen. Dit is des te belangrijker omdat de noodzaak om in de stad te wonen in de toekomst zal afnemen.

Er is bij burgers een grote belangstelling om ruim en groen te wonen. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad.

1.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

Het milieubeleid moet een bijdrage leveren aan een gezond en veilig leven, in een aantrekkelijke woonomgeving, temidden van een vitale natuur, zonder de mondiale biodiversiteit aan te tasten of natuurlijke hulpbronnen uit te putten, hier en nu en elders en later.

1.4 Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21, 2003)

De kern van het waterbeleid 21e eeuw is dat water ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het landschap en in de stad moet ruimte gemaakt worden om water op te slaan, bijvoorbeeld door het aanleggen van vijvers in woonwijken.

Ons klimaat verandert en dit heeft gevolgen voor de waterhuishouding. Het weer wordt extremer met korte maar hevige regenbuien, meer smeltwater dat via de rivieren ons land binnenkomt en stijging van de zeespiegel. Om te voorkomen dat dit ook tot meer wateroverlast leidt hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het waterbeleid 21 eeuw ontwikkeld.

Dit beleid wordt op de volgende manieren uitgevoerd:

- Anticiperen in plaats van reageren.
Door nu al maatregelen te nemen wordt overlast in de toekomst voorkomen.
- Techniek en ruimte worden slim gecombineerd.

Het is én zoeken naar ruimte voor water én zorgen dat onze dijken en gemalen technisch gezien voldoen.

- Vasthouden, bergen, afvoeren.

Een overvloed aan water wordt nu opgevangen op de plaats waar deze ontstaat. Het bergen vindt plaats in speciaal daarvoor bestemde gebieden. Daardoor kan het uiteindelijk ook op een meer gecontroleerde wijze worden afgevoerd.

Bij stedelijke uitbreiding, bij de herstructurering van naoorlogse woonwijken en bij het ontwikkelen en herinrichten van bedrijventerreinen zijn er mogelijkheden om water en stedelijke functies te combineren. Dit is allereerst van belang voor een goed kwantitatief en kwalitatief waterbeheer. Het biedt echter ook de kans om kwaliteit toe te voegen aan stadsuitbreiding en de stedelijke herstructurering, bijvoorbeeld voor het wonen aan het water en daarmee de directe beleving van water.

1.5 Vierde Nota Waterhuishouding en Nationaal Waterplan

De Vierde nota waterhuishouding legt de belangrijkste beleidsdoelstellingen voor waterbeheer vast voor met name de periode 1998-2006. Het beleid vervat in de Nota is een directe voortzetting van het beleid geformuleerd in de Derde nota waterhuishouding die in 1989 is vastgesteld. Veranderingen in beleid zijn met name het gevolg van recente ontwikkelingen en te verwachten ontwikkelingen zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging en voorgaande bodemdaling.

Centrale doelstelling is "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd".

In de nota is beleid geformuleerd ten aanzien van verschillende watersystemen, waarbij ondermeer veiligheid (beheer waterkeringen) en kwaliteit centraal staan. Ook wordt gestreefd naar goede afstemming tussen verschillende overheden en daarbij behorende (ruimtelijk) plannen.

In de Vierde Nota Waterhuishouding is het water in de stad benoemd, door middel van zeven aangrijpingspunten.

- het uitvoeren van een knelpuntenonderzoek stedelijk waterbeheer;
- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen.
- een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning en de verstedelijking;
- aandacht voor de waterketen in relatie tot duurzaam bouwen;
- voortgaan met het opstellen en uitvoeren van gemeenschappelijke rioleringsplannen, het terugdringen van overstortingen en het verwijderen van vervuilende waterbodems;
- het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op 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 Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota voortzetten. 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. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Bij besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging krijgen, dan onder het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding het geval was. Dit is noodzakelijk om op de korte en lange termijn te kunnen beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

1.6 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoerplan tot 2020. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Deze nota schetst de ruimtelijke strategie om te komen tot een sterke economie, een veilige samenleving, een goed leefmilieu en aantrekkelijk land. De samenhang tussen ruimte, verkeer en vervoer en economie wordt op ieder niveau (gemeentelijk, regionaal en nationaal vergroot).

In de Uitvoeringsagenda staat beschreven hoe uitvoering wordt gegeven aan de Nota Mobiliteit. Het beleid heeft betrekking op aanpassingen aan de hoofdwegenstructuur en het spoornetwerk alsmede landelijke maatregelen als rekeningrijden en de OV-Chipkaart.

Het voorliggende bestemmingsplan is weliswaar hoofdzakelijk gericht op ontwikkeling, maar voorziet niet in aanpassingen van Rijks- en provinciale wegen dan wel het spoorwegennet.

1.7 Boswet

De Boswet heeft tot doel om bossen te beschermen. In het kort zegt de Boswet: wat bos is, moet bos blijven.

Bos dat wordt gekapt, moet worden herplant. Als dat niet kan op dezelfde plaats, dan elders (compensatie).

Wanneer valt bos onder de Boswet?

Onder de Boswet vallen alle beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are of, als het een rijbeplanting betreft, uit meer dan 20 bomen bestaan. Alleen bos dat buiten de bebouwde kom ligt valt onder de Boswet. De gemeente kan een "bebouwde kom boswet" vaststellen die afwijkt van de bebouwde kom verkeerswet (de "gewone" bebouwde kom).

Een aantal boomsoorten valt niet onder de boswet. Dit zijn linde, paardekastanje, Italiaanse populier en treurwilg. Ook eenrijige beplantingen van populier en wilg langs landbouwgronden vallen niet onder de Boswet, net als boomgaarden en kwekerijen van kerstbomen of van bosplantsoen.

De Boswet kent drie belangrijke instrumenten:

1. Meldingsplicht
2. Herplantplicht
3. Kapverbod

Meldingsplicht

Voordat een perceel bos dat onder de Boswet valt wordt gekapt, moet een kapmelding gedaan worden. Een kapmelding moet ten minste een maand voor de kap worden gedaan. Binnen een jaar na melding moet de kap worden uitgevoerd. Gebeurt dat niet, dan moet opnieuw melding worden gedaan. De kapmelding is geen kapvergunning. In sommige gemeenten is een kapvergunning vereist. veel gesteld. Het antwoord op deze vraag verschilt per provincie. De provincie is de handhaver van de

Herplantplicht

Binnen drie jaar nadat een bos is gekapt moet het worden herplant. Deze termijn van drie jaar geldt ook als het bos door een calamiteit (brand, storm, ziekten of plagen) verloren gaat. Na drie jaar moet er een geslaagde herbebossing zijn uitgevoerd. Een herbeplanting die niet goed is aangeslagen moet, binnen 3 jaar na kap, worden ingeboet. Niet nakomen van de herplantplicht is een economisch delict.

Kapverbod

De minister van LNV kan in uitzonderingsgevallen een kapverbod opleggen als het natuur- en landschapsschoon ernstig geschaad dreigt te worden door de voorgenomen kap.

2 Provinciaal beleid

2.1 Omgevingsvisie (2008)

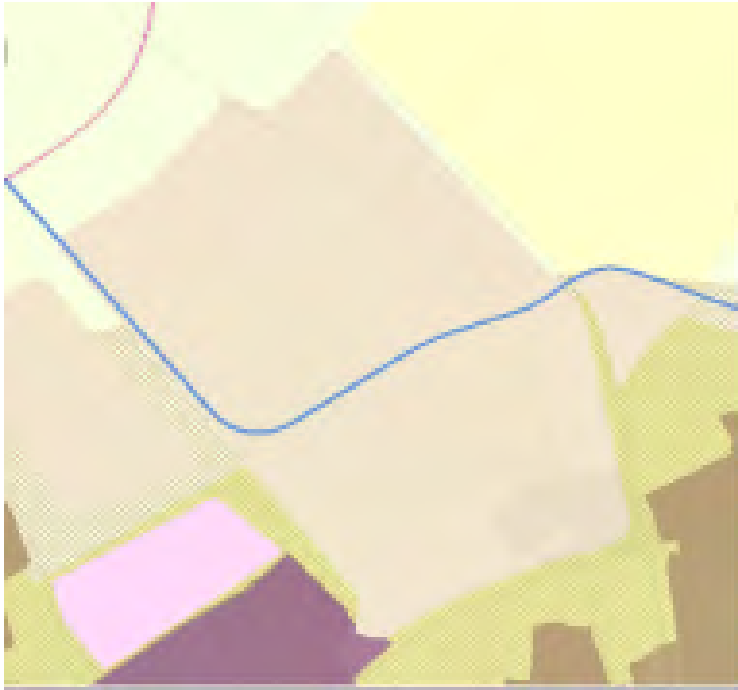
Op 1 juli 2009 is de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn het Streekplan, het Verkeer- en Vervoersplan en het Milieubeleidsplan samengevoegd. De Omgevingsvisie is het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

De provincie Overijssel zet met de Omgevingsvisie vooral in op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij de gebiedskenmerken van provinciaal belang als uitgangspunt dienen. Onderstaand model fungeert als leidraad bij de provinciale advisering.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



De Omgevingsvisie gaat uit van een onderbouwing van de woningbehoefte die is afgestemd. De Omgevingsvisie geeft een ruimtelijke vertaling van het principe "inbreiding gaat voor uitbreiding" middels de zogenaamde SER-ladder (generieke beleidskeuze). Deze "of-vraag" zal in de volgende paragraaf over de Omgevingsverordening nader worden verwoord. Aangezien het gebied volgens de gebiedskenmerkenkaart als "geplande woonwijk" wordt aangemerkt is in onderhavig geval de "waar-vraag" volgens het uitvoeringsmodel minder relevant.



	woonwijk		
	geplande woonwijk		bijzondere gebiedscondities
	bedrijventerrein		stadsrandgebied
	gepland bedrijventerrein		kenniscentrum
	glastuinbouw		stadsas

Kaartfragment Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsverordening.

Rest de "hoe-vraag". Wanneer in een bepaald gebied een verandering aan de orde is, dan geven de gebiedskenmerken richting aan de manier hoe dit moet plaatsvinden, welke kenmerken en kwaliteiten moeten worden behouden, versterkt en ontwikkeld. Per laag wordt een omgeving van de gebiedskenmerken gegeven. Samen met de planuitgangspunten (hoofdstuk 7) wordt aangegeven op welke wijze met de gebiedskenmerken is omgegaan.

Natuurlijk laag.

Almelo ligt op de overgang van 2 landschapstypen, namelijk het beekdal-dekzandlandschap en het jonge veenontginningslandschap, oorspronkelijk ontstaan in de laatste ijstijd. Door de werking van een gletsjertong is een soort bekken ontstaan omgeven door heuvels die door ijs opgestuwd zijn, de stuwwallen. Na jaren van een slecht klimaat met zand en stofstormen ontstond een dikke dekzandlaag. Door de druk van het ijs, met name in het bekken, ontstond een vrij ondoordringbare kleileemlaag. Een en ander heeft geresulteerd in een systeem van beken en een beekdallandschap. Het ontstane landschap wordt getypeerd door het naar het noorden verbredende bekken met daarin een laag en nat landschapstype en op de omliggende stuwwallen een hoger gelegen kleinschalig landschapstype.

In de Middeleeuwen zijn de wat hoger gelegen woeste gronden gecultiveerd. Dit heeft geleid tot esdorpen met door houtwallen omgeven kleine akkers. In het noorden/noordwesten heeft zich in het verwijdende deel van het bekken, mede door de slechte afwatering, op de lange duur een veenpakket gevormd. Dit hoogveen is in recentere tijden ontgonnen, hetgeen uiteindelijk tot het huidige, grootschalige cultuurlandschap heeft geleid.

Meer recentere landschapsvormende ontwikkelingen hebben zich vanaf de 50-er jaren in de vorige eeuw voorgedaan door een sterke mechanisatie van de landbouw. Hierdoor is de scherpe differentiatie van open, halfopen en gesloten landschap langzaam maar zeker minder geworden en zijn de landschappen doorgaans opener en grootschaliger van karakter geworden. Het noordelijk uitloopgebied van Almelo is qua landschap een schoolvoorbeeld van een jong veenontginningsgebied (voornamelijk hoogveen) met een grootschalig, open karakter. Het landschap is na de ontvening opnieuw ingericht middels een grote ruilverkaveling in de 70-er jaren. Het verkavelde landschap kent een strenge orthogonale ordening in de zuid-west noord-oost richting. De overgang tussen dit ontgonnen en verkavelde landschap en het beekdal en dekzandlandschap wordt gevormd door de Aadijk, dit is de kade van het voormalig veenriviervtje de Aa.



Fragment gebiedskenmerkenkaart "Natuurlijke laag".

Volgens de gebiedskenmerkenkaart van de Omgevingsvisie beslaat het gebied grotendeels hoogveengebied dat in cultuur is gebracht. In het gebied zijn geen waardevolle hoogveenrestanten, zodat voor dit onderdeel geen planologische bescherming opgenomen hoeft te worden. Verder is er aan de zuidzijde van het plangebied sprake van een laagveengebied dat in cultuur is gebracht en dekzandruggen. Het veen in het gebied is grotendeels afgegraven. Er bevinden zich nog wel hoogveenresten in de ondergrond. Deze zijn deels vermengd met de zandige ondergrond waardoor moerige gronden ontstaan.

Het ontwerp is geïnspireerd op de huidige landschappelijke structuur en kenmerken van het plangebied, lange smalle rechte percelen en daaraan grenzend smalle rechte sloten voor de ontwatering en voornamelijk noord-zuid georiënteerde wegen. Lange rechte smalle kavels worden eilanden en lange vaarten vervangen de sloten.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap.

De laag van het agrarisch landschap beslaat voor het gebied Waterrijk hoogveenontginningen. Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels optrekkende verkavelingen, vrij kleinschalig grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal. In het plangebied "Waterrijk" zijn geen waardevolle hoogveenrestanten, zodat voor dit onderdeel geen planologische bescherming opgenomen hoeft te worden. Het landschap is open en grootschaliger van karakter. Er is in het gebied geen sprake van een kenmerkende afwisseling in de mate van openheid, elzensingels, reliëf en verkavelingspatroon met een relatief grillig patroon van wegen en paden. Om de boerderijen langs de Westermaatweg zijn wel houtsingels gelegen. De erven van deze boerderijen zullen als kamers ontwikkeld worden, waarbij de houtwallen behouden zullen blijven.



Fragment Gebiedskenmerkenkaart "Laag van het agrarische landschap".

Voor de overige lagen is het plangebied Waterrijk niet gespecificeerd.

2.2 Omgevingsverordening

In de toelichting op de verordening is aangegeven dat voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering naast een sterke gemeentelijke regie, afstemming met buurgemeenten nodig is. De provincie ziet erop toe dat deze afstemming plaatsvindt, zodat vraag en aanbod in evenwicht zijn. De afstemming met buurgemeenten is dan ook als verplichting opgenomen in de omgevingsverordening.

Op 28 januari 2010 is overeenstemming bereikt over de "Prestatieafspraken wonen gemeente Almelo 2010-2015". De belangrijkste beleidskaders voor de afspraken waren de provinciale omgevingsvisie en de provinciale omgevingsverordening. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de uitgangspunten, zoals verwoord in de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de trendmatige ontwikkeling van de huishoudens, zoals verwoord in bijlage A van de Omgevingsvisie, ertoe leiden dat er in Overijssel tot 2030 nog vraag is naar circa 60.000 woningen, bovenop de bestaande voorraad. Voor het bepalen van dit aantal is gebruik gemaakt van IPB-PRIMOS 2007. (bron: Omgevingsvisie Overijssel, digitaal raadpleegbaar via www.overijssel.nl) De provincie en de gemeenten richten hun beleid op netto 13.000 woningen in het gebied van de Regio Twente. De gemeente Almelo richt haar beleid op een toename van de woningvoorraad voor de hele gemeente van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 met circa 1.210. In deze aantallen zijn de woningen voor bijzondere doelgroepen en de ontwikkeling als gevolg van extramulering niet meegenomen. Voor Almelo gaat om circa 150 woningen voor bijzondere doelgroepen.

Onderstaand is de kern van deze afspraken omschreven.

<i>toelichting bouwprogramma</i>	
Geprognosticeerde groei op basis van Primos van 2010 tot 2015:	1210
<i>bouwprogramma obv Primos 2007</i>	
netto toevoeging aan de woningvoorraad	1210
opgave sloop / vervangende nieuwbouw	500
Bijzondere doelgroepen	150
totaal bruto programma 2010 – 2015	1860
Waarvan binnenstedelijk (inspanningsverplichting 60% / minimaal 50%)	1116
waarvan uitleg (40%)	744

De gemeente streeft er naar de bestemmingsplancapaciteit niet meer te laten zijn dan 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad. De provincie zal de haar ter beschikking staande instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening inzetten om de voorkomen dat deze capaciteit wordt overschreden.

In de prestatieafspraken met de provincie wordt uitgegaan van 148 woningen per jaar (744:5) in uitleggebieden. Bij een bestemmingsplancapaciteit van 130% mogen dan 1.92,4 (148x1.3) woningen in een bestemmingsplanperiode van 10 jaar worden bestemd.

Ingevolge de gemeentelijk woningbouwprogrammering "Marsroute2 " Waterrijk behoort, samen met Nijrees Noord, Nijrees Midden, Leemslagen en Noord Oost tot de uitleggebieden.

PROJECT	Totaal tot 2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Almelo Noord Oost	139	7	13	14	15	15	15	15	15	15	15
Leemslagen	50						10	10	10	10	10
Waterrijk	680			85	85	85	85	85	85	85	85
Nijrees Noord	173		1	1	1	37	34	34	34	31	
Nijrees Midden	58					16	16	14	12		
Totaal	1.100	7	14	100	101	153	160	158	156	141	110

In de planperiode van Waterrijk 2010 t/m 2019 staan de volgende aantallen:

Bestemmingsplan	Beschikbare capaciteit	Plancapaciteit
Noord-Oost	139 woningen	427 (harde capaciteit)
Leemslagen	50 woningen	70
Nijrees Noord	173 woningen	169
Nijrees Midden	58 woningen	58
<u>Waterrijk</u>	<u>680 woningen</u>	<u>1100 (maximale capaciteit)</u>
Totaal	1100 woningen	1824

Aangezien Noord Oost een onherroepelijk plan is met een capaciteit van 427 woningen dient deze in totaliteit meegenomen te worden. De aantallen voor Nijrees Noord en Midden zijn vaste gegevens. De ontwikkeling Leemslagen is nog een onzekere factor maar dient wel meegewogen te worden. Om deze reden is hier geen extra 30% aan toegekend. Waterrijk heeft een hogere plancapaciteit, mede omdat dit een project met hoge prioriteit is. De in het Masterplan beschreven ambitie om Almelo fysiek en sociaal in balans te brengen blijft vertrekpunt. Het revitaliseren van de binnenstad en de sociale versterking van de stad zijn daarbij belangrijke opgaven. Residentiestad en waterstad zijn daarbij de onderscheidende (ruimtelijke) kwaliteiten. Deze komen tot uiting in de Binnenstadsplannen en Waterrijk.

1924 woningen is de maximale capaciteit op basis van prestatieafspraken in de periode 2010 t/m 2019. Waterrijk past daarmee binnen de prestatie-afspraken met de provincie.

De planperiode Waterrijk loopt van 2012 t/m 2021. In deze periode worden 1100 woningen gebouwd. Om te kunnen beoordelen of Waterrijk past binnen "Marsroute 2" (looptijd tot 2020) moet worden uitgegaan van de capaciteit – 30% extra bestemmingsplancapaciteit = $1100 - (1100 * 0,3) = 770$ woningen = 77 woningen/jaar. Deze aantallen zijn gebaseerd op de lokale behoefte. Waterrijk is daarmee passend binnen de gemeentelijke marsroute 2. In Marsroute 2 wordt uitgegaan van 85 woningen per jaar.

Zoals in paragraaf 9.2 "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" staat beschreven is er volgens het woonvoorkeuronderzoek tot 2020 behoefte is aan 1400 suburbane woningen. Een vergelijk met de geplande woningaantallen lijkt op een overcapaciteit van circa 500 woningen in 10 jaar, uitgaande van de PRIMOS als basis. Met Waterrijk worden mogelijk ook mensen uit de regio aangetrokken. Dit blijkt namelijk uit het marktonderzoek van Smart Company (zie par. 4.10 van de toelichting).

3 Regionaal beleid

3.1 Netwerkstad Twente-Ruimtelijke Oriëntatie 2030 (2001)

Op basis van de Twentse potenties en de ambitie voor de netwerksteden zijn de belangrijkste doelen en ontwerpogaven voor de komende jaren gedefinieerd:

- Versterken van de economische positie
- Optimaliseren bereikbaarheid (extern en intern)
- Versterken kwaliteit landschap
- Versterken identiteit en kwaliteit steden en dorpen
- Versterken internationale positie

Om deze doelstellingen te bereiken kiest Twente voor het toepassen van vier ruimtelijke strategieën:

- Intensiveren in plaats van uitbreiden
- Transformatie stedelijk gebied
- Combineren van functies
- Ontwerpen met water

3.2 Netwerkstad Twente- Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 2030 (2007)

De Ruimtelijke ontwikkelingsvisie is een richtinggevend document dat de toon zet voor werkzaamheden aan de ruimtelijke ontwikkeling van de netwerkstad.

Wat betreft wonen is Waterrijk aangewezen als pijplijnplan uitleglocatie.

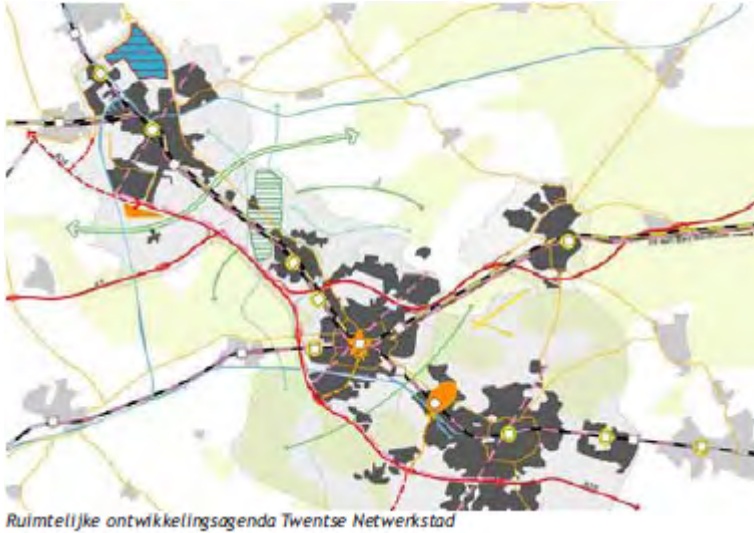
3.3 Ruimtelijke ontwikkelingsagenda

Enkele jaren geleden, in het kader van de Nota Ruimte, dienden gebiedsagenda's te worden vervaardigd. Tijdens de opstellen van deze agenda is, onder meer van provinciale zijde, naar voren gebracht dat Twente meer differentiatie zou moeten betrachten in aan te bieden woonmilieu's. Wonen in het groen werd algemeen niet toereikend als concept beschouwd. Met het afwijkende concept Waterrijk i.c. "wonen aan het water" kan, naast regionale attractie ook attractie ontstaan voor belangstellenden buiten de regio.

In de Ruimtelijke ontwikkelingsagenda van de Netwerkstad staan de volgende afspraken vermeld inzake Waterrijk:

- Netwerkstad Twente benoemt Waterrijk als prioritair project voor de ontwikkeling van een nieuw woonmilieu in de vorm van hoogwaardig watergeoriënteerd wonen.
- De netwerkstadpartners hebben de intentie financieel te participeren in de ontwikkeling van Waterrijk, uitgaande van overeenstemming over projectinhoud en -programma. Daarmee ondersteunen zij de ambitie om dit project tot een gezamenlijke verantwoordelijkheid te maken en hoogwaardig watergeoriënteerd dáár te realiseren.
- Ten behoeve van de hoogwaardige kwaliteit van Waterrijk zullen de Netwerkstadpartners, indien overeenstemming over projectinhoud en programma is bereikt, nadere afspraken maken over het investeren in het creëren van groot water dat optimaal ontsloten is naar het (te verbeteren) kanalenetwerk.

Vervolgens is de Ruimtelijke Ontwikkelingsagenda onlangs getransformeerd naar een ruimtelijk-economische ontwikkelingsagenda. Aangegeven is dat de afspraken uit de ruimtelijke ontwikkelingsagenda, zoals voorgaand beschreven, onverkort blijven gelden.

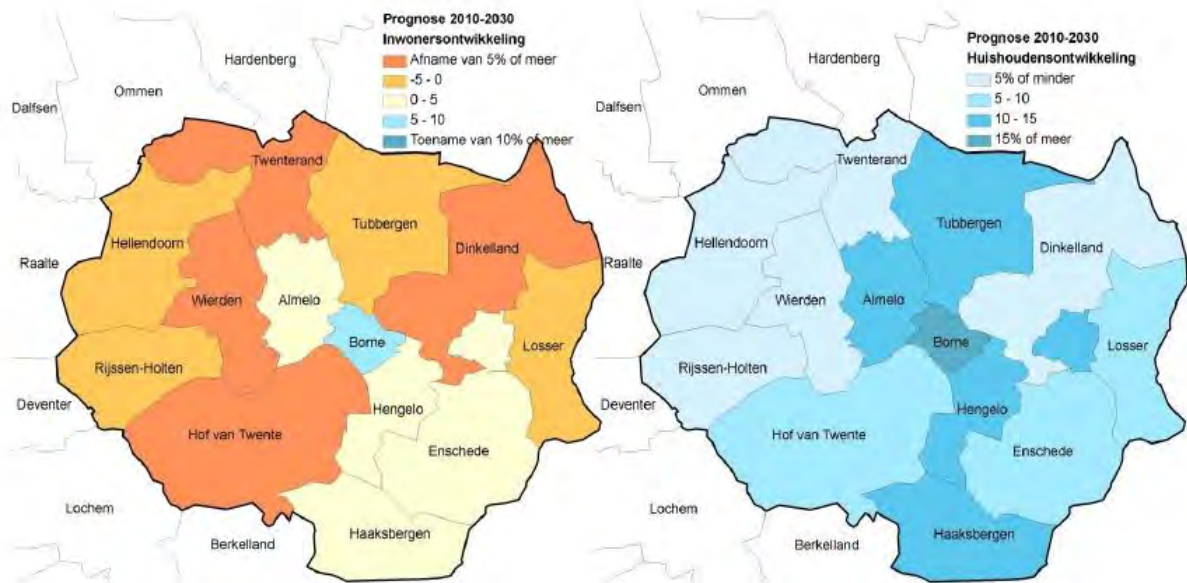


3.4 De Twentse woningmarkt in verandering (2010)

In de Regio Twente werken veertien gemeenten samen aan projecten, verdeeld over drie domeinen: gezondheid, veiligheid en leefomgeving. Onder het laatste domein valt ook het beleidsterrein wonen. De samenwerking op dit terrein omvat verschillende elementen, waaronder gezamenlijke informatieverzameling. Het Twentse WoningmarktOnderzoek (TWO) is een gezamenlijk initiatief van de Regio Twente en de Twentse woningcorporaties - verenigd in Vereniging Woon.

Bevolkingskrimp.

In 8 van de 14 gemeenten zal de bevolking in de periode 2010-2030 volgens de meest recente Primosprognose is aantal afnemen. Alleen in de netwerkstad (en Haaksbergen) blijft de bevolking in aantal toenemen. Voor wonen geldt dat het aantal huishoudens belangrijker is dan het aantal inwoners. Voor wate betreft het aantal huishoudens wordt voor de komende decennia geen afname van het aantal huishoudens verwacht, maar een toename. Er blijft dus de komende decennia sprake van een uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad.



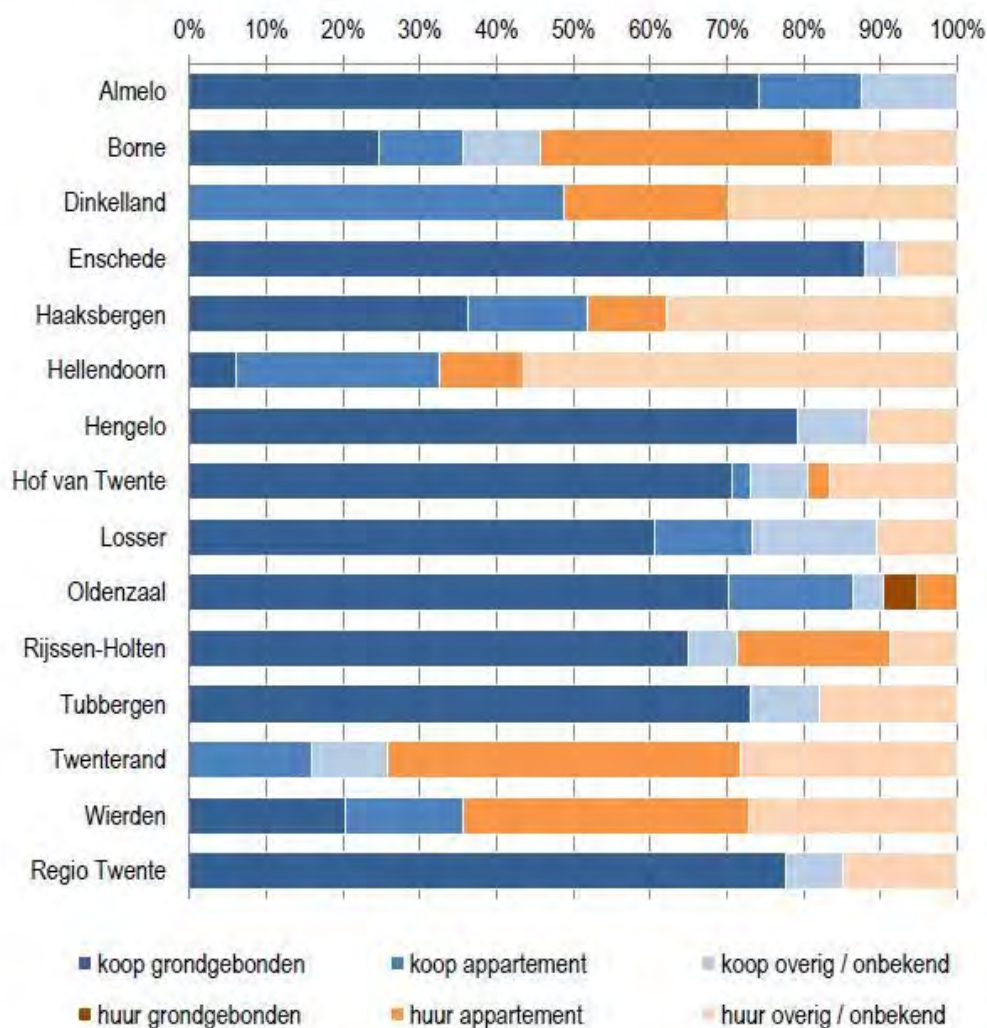
Bron: Primos 2009 / RIGO

Opgaven voor de toekomst.

Kwaliteit wordt steeds belangrijker dan kwantiteit. Bij vernieuwing van de voorraad moet worden voorgestort op de demografische omslag die gaat komen. Deze leidt tot een toenemende behoefte aan geschikte woonvormen, maar ook de behoefte aan grondgebonden koopwoningen blijft toenemen.

Als gevolg van de economische crisis zal de komende jaren de behoefte aan huurwoningen gaan toenemen. Voor een deel is de toenemende behoefte aan huurwoningen een eenmalig effect van de crisis. Voor de periode 2015-2020 geldt de verwachting dat de behoefte aan grondgebonden koopwoningen sterk zal toenemen en dat de behoefte aan grondgebonden huurwoningen weer gaat afnemen. Ondanks de vergrijzing en gezinsverduunning blijft de behoefte aan grondgebonden woningen dus in de toekomst toenemen. Dit is een gevolg van het feit dat ouderen steeds vaker in grondgebonden koopwoningen wonen en in staat zijn daar te blijven wonen. Daarnaast neemt ook de behoefte aan appartementen sterk toe.

De samenstelling van de netto uitbreidingsopgave die volgt uit de behoefte in 2020 verminderd met de woningvoorraad in 2010



De woningmarkt in Twente is volop in verandering. Hoewel de recente ontwikkelingen en korteremijnvooruitzichten nauwelijks positief zijn, geldt dit niet voor de perspectieven op de langere termijn. Het is goed wonen in Twente en dat zal zo moeten blijven. Met een gezamenlijke inspanning

kan de woningvoorraad worden afgestemd op de veranderende woonwensen van de bevolking. Hierbij moet gewaakt worden voor overproductie die het woonklimaat eerder bedreigt dan deze ten komt: kwaliteit gaat steeds vaker boven kwantiteit.

Ingrepen zullen de komende jaren moeten leiden tot (behoud van) een optimaal woon- en leefklimaat. Dit vergt een gezamenlijke inspanning van partijen die actief zijn op het vlak van wonen. Maar zij kunnen het niet alleen, ook ingrepen op het vlak van zorg, voorzieningen en diensten, verkeer en vervoer en bovenal de economie zijn van groot belang.

3.5 Regionaal Mobiliteitsplan (RMP) (2007)

De bereikbaarheid van en binnen Twente moet minimaal op het niveau van 2004 worden teruggebracht en gehandhaafd. Dit lijkt misschien weinig ambitieus, maar uit de netwerkanalyse (uitgevoerd in 2006) is gebleken dat de bereikbaarheid in 2020 zonder aanvullend beleid dusdanig verslechtert dat het behalen en behouden van het niveau van 2004 al veel inspanning vergt. Naast een betere bereikbaarheid moet de verkeersveiligheid in Twente over de hele regio verbeteren net als de leefbaarheid.

3.6 Convenant Duurzaam Bouwen Twente (1997)

Gemeente Almelo is mede-ondertekenaar van het Twentse convenant Duurzaam Bouwen. In dat convenant geven bouwpartijen (ondernemers en overheden) aan zich in te zullen zetten voor duurzaam bouwen.

4 Beleid Waterschap Regge en Dinkel

4.1 Waterbeheersplan 2010-2015

Het watersysteembeheer kent twee hoofdpogaven:

- Het zo goed mogelijk ontwikkelen van de waterfunctie: een ecologisch en chemisch goed functionerend watersysteem.
- 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 zo veel 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.

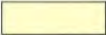
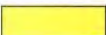




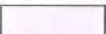





De effectiviteit van hiermee samenhangende maatregelen neemt aanzienlijk toe als deze meer geïntegreerd en voor een volledig deelstroomgebied worden uitgevoerd. De maatregelen beperken zich niet tot de waterlopen, er wordt ook in het gebied zelf ingegrepen. Het volledige beleid van het Waterschap is te vinden op www.wrd.nl/beleid/waterbeheerplan.

5 Gemeentelijk beleid

5.1 Structuurplan Almelo, symbiose tussen stad en land (2003)/Partiële herziening Structuurplan Almelo 2006 (2006)

Het Structuurplan Almelo wijst de eerste fase van Waterrijk aan als landelijk gebied. In de partiële herziening Structuurplan Almelo zijn de woningbouwlocaties Aadorp en Veenelanden samengevoegd tot één woningbouwlocatie: Waterrijk.



WONEN	
	bestaand
	ontworpen
	waterrijk wonen
	wonen en voorzieningen / instellingen
	wonen en voorzieningen / instellingen groene / recreatieve verbinding met het "open landschap"
	woonlocatie na 2015 - 2020
WERKEN	
	bestaand
	ontworpen
	ontworpen bedrijfsgebied in landschappelijke setting
	ontwikkelingsas
	ontwikkelingsas met hoogbouw
	bedrijfszones langs infrastructuur

Kaartfragment Structuurplan Almelo

In de partiële herziening van het Structuurplan is aangegeven dat de nieuwe woningbouwlocatie Waterrijk moet beantwoorden aan de vraag naar (sub)urbane woonmilieu's. (Sub)urbaan betekent in ieder geval dat de rekeneenheid van gemiddeld 25 woningen/hectare wordt losgelaten. Suburbaan staat in Waterrijk voor een gevarieerd woningaanbod is relatief lage dichtheden. In de nieuwe woonlocatie kunnen tenminste 4.000 woningen worden gebouwd. Dat is voldoende om ook goede wijkvoorzieningen te ontwikkelen. De situering van de voorzieningen zal ook afgestemd worden op andere woonlocaties en bestaande voorzieningen in de nabijheid van Waterrijk.

De ontwikkeling hangt nauw samen met de woningbouwtaakstelling en de omvang van het bouwprogramma, maar ook op een aantal locatiecriteriën zoals bereikbaarheid vanuit de regio en de aantrekkelijkheid van het te ontwikkelen woonmilieu.

5.2 Masterplan Almelo: Stad in balans (2004)

De gemeente wil de scheefgroei in opleidingsniveau, inkomen en leeftijdsopbouw van zijn burgers recht trekken. Jongeren moeten terugkeren want dit zijn vaak hoger opgeleiden. Hoger opgeleiden zijn

meestal ook kapitaalcrachtig. Daarnaast moet de stad ook geschikte woonsituaties bieden voor jongeren van buiten Almelo. Om deze groepen te behouden moeten er aantrekkelijke stedelijke voorzieningen worden gecreëerd, een ruimer woningaanbod (bijvoorbeeld centrumstedelijke woonmilieu's en dorpse milieus met een landelijk karakter).

Volgens een prognose voor Overijssel en Gelderland ontbreekt het Almelo aan centrumstedelijke woonmilieus en dorpse milieus met een landelijk karakter. Aan de stadsranden is ruimte voor 2.600 – 6.750 woningen in suburbane woonmilieus. En daar is tot 2030 vooral vraag naar, 65% - 75% van de totale vraag.

Almelo moet het centrum van de eigen regio zijn en dat betekent dat ze meer mensen aan de stad moeten binden. Almelo moet zelf woningen bouwen in een hoogwaardig stedelijk woonmilieu, die kwalitatief kunnen concurreren met het dorpse wonen. Op dit moment is de fraaie omgeving van Almelo slecht toegankelijk. Daarom moet de landschappelijke verbinding met de binnenstad worden versterkt.

Het project Waterrijk biedt een voor Twente uniek woonmilieu. Waterrijk beantwoordt de vraag naar suburbane woonmilieus, er valt iets te kiezen. De wijk heeft een omvang van maximaal 4.500 woningen. De wijk is dooraderd met water en takt aan op bestaande waterlopen en vaarroutes. Dit biedt kansen voor de waterrecreatie.



Kaart Masterplan Almelo: vijf samenhangende plandelen.

Waterrijk is de grootste integrale ontwikkeling van Almelo. Met Waterrijk worden nieuwe maatschappelijke kwaliteiten ontwikkeld die dragend zijn voor de hele noordelijke ontwikkeling. Doel is een top-woonlocatie te realiseren.

5.3 Woonvisie Almelo 2005-2009 (2005)

Uit de Woonvisie 2005-2009 van de gemeente Almelo blijkt dat de woningvoorraad tot 2030 moet toenemen met 3.800 tot 9.900 woningen afhankelijk van het meer of minder opvangen van de regionale groei. Er moeten vooral centrumstedelijke en suburbane woonmilieus bijkomen. Woningen en woonomgeving in nieuwe wijken moeten flexibel zijn in het gebruik en voldoen aan de wensen van duurzaam en levensloopbestendig wonen. De nieuwe wijken hebben een pluriform karakter met een gevarieerde opbouw.

Er zal tot 2030 vooral vraag zijn naar woningen aan de rand van de stad: 65% tot 75% van de totale vraag. Deze suburbane woonmilieus kenmerken zich door ruime woningen in een woonomgeving met sterke landschappelijke kwaliteiten. Voor een stevige groei moet Almelo bovendien inspelen op de vraag naar landelijke woonvormen.

De belangrijkste locaties voor de suburbane woonmilieus zijn: Almelo Noord (Twentse Waterstad) en Almelo Noord Oost. Hier moeten 2.600 tot 6.750 woningen worden ontwikkeld.

5.4 Milieubeleidsplan Almelo 2002

Almelo wil een duurzame stedelijke ontwikkeling bevorderen. Dit is omschreven als 'het ordenen, inrichten en beheren van de leefomgeving op een ecologische verantwoorde wijze, zodat de huidige maar ook de komende generatie, daar graag willen en kunnen leven'.

5.5 Waterplan Almelo (2002)

Uitgangspunt voor het Waterplan Almelo is de ambitieuze doelstelling van het Waterpact van Twente om de milieubelasting binnen de waterkringloop met een factor van 20 te verminderen.

Voor nieuwe bebouwing wordt afhankelijk van de lokale situatie en mogelijkheden, op maat invulling gegeven aan de algemene gidsprincipes, waarbij geldt er geen relatief schoon water wordt afgevoerd naar de RWZI.

Het westelijk deel van het gebied van Waterrijk is aangewezen als waterkanszone. Binnen deze zone kan of moet op termijn open water gerealiseerd worden. In het Waterplan is verbeteren van de belevingswaarde van o.a. het Lateraalkanaal opgenomen als maatregel voor de lange termijn.

5.6 Grondwaterplan 2010-2015

In 2008 hebben gemeenten een nieuwe wettelijke taak erbij gekregen: de zorg voor het grondwater. De grondwaterzorgplicht of grondwaterzorgtaak is een onderdeel van de gemeentelijke watertaken. Grondwater is dus een nieuwe wettelijk taak.

Er is in 2009 een inventarisatie uitgevoerd naar de grondwatersituatie in Almelo. De resultaten hiervan zijn weergegeven in een technisch rapport "Grondwaterplan Almelo, deel A: Inventarisatie en analyse grondwater". Geconcludeerd is dat op diverse plaatsen in Almelo (te) hoge grondwaterstanden voorkomen en dat plaatselijk grondwateroverlast wordt ervaren. Er zijn 13 grondwateraandachtsgebieden onderscheiden. Dit zijn gebieden met te hoge grondwaterstanden en/of meldingen over grondwateroverlast.

Voor het grondwater in Almelo geldt de volgende missie: De gemeente Almelo streeft in haar gebied een grondwaterstand na, welke geen structurele overlast veroorzaakt bij bewoners en bedrijven. De missie wordt bereikt middels de volgende grondwatervisie: Almelo wil de aanwezige structurele grondwateroverlast gaan verminderen en daarnaast voorkomen dat toekomstige grondwateroverlast gaat ontstaan. Bij grondwateroverlast wil de gemeente waar mogelijk meewerken aan oplossingen. Ook wil de gemeente een duidelijk aanspreekpunt zijn voor burgers en bedrijven betreffende grondwaterproblematiek en vragen over het grondwater. De gemeente heeft ten aanzien van het ondiepe grondwater een duidelijke regiefunctie.

De gemeente Almelo is, als beheerder van de openbare ruimte, verantwoordelijk voor

voldoende ontwateringsdiepte van haar terrein. Er wordt in het bebouwd gebied een ontwateringsdiepte (GHG) onder wegen van 0,7 m nagestreefd. Aangezien bij in- en uitbreidingen meer mogelijkheden zijn om toekomstige overlast te voorkomen geldt voor nieuwe gebieden een ontwateringsdiepte van 0,8 m. Bij woningen komt dit neer op een vloerpeil van minimaal 0,9 m respectievelijk 1,0 m boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand.

5.7 Gemeentelijk rioleringsplan 2006 t/m 2010

De gemeente heeft voor de periode 2006-2010 een gemeentelijk rioleringsplan opgesteld. Dit rioleringsplan is de gemeentelijke visie op de aanleg en het beheer van de riolering. Ook is gekeken naar grondwater en waterkwaliteit (baggeren). Enkele speerpunten voor de korte en lange termijn zijn:

- Het scheiden van vuile en schone waterstromen door afkoppeling;
- In 2050 minimaal 25% van het verhard oppervlak afgekoppeld;
- Oplossen grondwaterproblemen door mee te liften met renovatie en rioolvervanging c.q. afkoppeling.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en verantwoording

1 Inleiding

Waterrijk is, zoals eerder beschreven, één van de ambitieuze onderdelen van het Masterplan Almelo. Het Masterplan geeft aan hoe de gemeente de scheefgroei in opleidingsniveau, inkomensopbouw en leeftijdsopbouw wil recht trekken. De stad kan meer in balans worden gebracht door het realiseren van een hoogwaardige ontwikkeling van wonen/werken en water die uniek is voor Twente. Waterrijk is de grootste integrale ontwikkeling van Almelo. Met Waterrijk worden nieuwe landschappelijke kwaliteiten ontwikkeld die dragend zijn voor de hele noordelijke ontwikkeling. Innovatief, duurzaam, en met ruimte voor experimentele woonvormen. Er wordt veel aandacht besteed aan goede verbindingen, niet alleen voor autoverkeer maar vooral voor fietsverkeer en vervoer over water. Op welke wijze hieraan in de eerste fase wordt voldaan staat beschreven in dit hoofdstuk.

2 Raamwerk

Waterrijk bestaat uit een robuust landschappelijk raamwerk van water en groen, waarbinnen verschillende woonbuurten zijn gelegen. Het raamwerk vormt een samenhangend stelsel die continuïteit brengt in een langlopende, pluriforme ontwikkeling. Het is dus van essentieel belang dat het raamwerk als samenhangend geheel wordt ontworpen en niet zoals de buurten, in de loop van de ontwikkeling nader worden ingevuld. Uiteraard wordt het raamwerk van Waterrijk niet in één keer aangelegd, maar zal gefaseerd groeien. De sleutel van het succes van Waterrijk is dat de ontwikkeling van het raamwerk vooruitloopt op de woningbouwontwikkeling. Als het aantrekkelijke landschap al vorm heeft gekregen, zal dit in sterke mate bijdragen tot het verleiden van de woonconsument om zich in Waterrijk te vestigen.

Samen met de vaarten vormen de kleine plas, de groene vallei door het midden van het plan, de bestaande laan en voormalige boerderijkamers van de Westermaatweg in oost-west richting, het strandje langs de kleine plas en de riet- en oeverzones de belangrijkste groene hoofdlijn.

In hoofdstuk 7 wordt een uitspraak gedaan over de identiteiten van de woonbuurten van het plangebied, zoals in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. De identiteiten van de buurten speelt in op de kansen die de positie van de buurt in het raamwerk bieden.

3 Verkeer

3.1 Inleiding

Het plan Waterrijk als geheel heeft vanuit mobiliteit en duurzaamheid hoge kwaliteit. De afstanden tot het stadscentrum is korter dan 3 kilometer hemelsbreed en het vertrekpunt van het plan is dat wordt uitgegaan van schone en gezonde vormen van mobiliteit: voetganger, fietsen en openbaar vervoer.

3.2 Fietsstructuur

Voor de ontwikkeling van Waterrijk is de fietsstructuur (het assenkruis) van belang. Voor het optimaal functioneren van de fietsstructuur worden er eisen gesteld aan verkeersveiligheid (zo min mogelijk conflictsituaties met autoverkeer), sociale veiligheid (fietsroutes zoveel mogelijk langs wegen of woningen voor sociale controle) en comfort (vlakke verharding en zo min mogelijk oponthoud bij kruisingen met wegen). Om het fietsgebruik extra te stimuleren is de maaswijdte van het fietsnetwerk van belang. Hoe groter de maaswijdte, hoe lager de netwerkdichtheid en hoe minder de samenhang. Dat laatste is geen stimulans voor frequent gebruik van de fiets. Het autonetwerk van Waterrijk is grofmazig. De maaswijdte van het fietsnetwerk is bij voorkeur 300 x 300 meter zijn. Daarbij mogen routes wel samenvallen met buurt/woonstraten, mits van voldoende kwaliteit voor fietsers.

Er worden, ten aanzien van fietsrelaties met omliggende voorzieningen, goede voorzieningen getroffen. Er wordt een goede fietsroute gerealiseerd tussen Waterrijk en de Schelfhorst, in verband met het beoogde gebruik van de daar reeds aanwezige voorzieningen (sport, winkels, artsen). Daarbij hoort een fietsbrug of -tunnel over de Van Rechteren Limpurgsingel. Deze valt echter buiten het plangebied. Voor het verstevigen van de (utilitaire) fietsrelatie met Vriezenveen (in noordelijke richting) en de binnenstad (in zuidelijke richting) is voorzien in een goede aansluiting op de fietssnelweg F36, die op zijn beurt aantakt op de regionale Twentse fietssnelweg F35. Vanuit recreatief oogpunt zijn er fietsverbindingen voorzien tussen Waterrijk en centrum en Waterrijk en omliggende buitengebied (via de historische Aadijk).

3.3 OV-structuur

De streeklijn 80 is een bestaande goede busverbinding die via de Vriezenveenseweg en Almeloseweg verloopt. Het zuidelijk deel van Waterrijk ligt op te grote afstand van deze streeklijn. Verlegging van de streeklijn is niet aan te bevelen. Door het omrijden en door snelheidsverlaging komt de bus niet op tijd bij de knopen zoals treinstations in de regio. Het verlies van streekreizigers weegt zwaarder dan het eventueel werven van wijkreizigers. Om het gebied aan de westzijde te ontsluiten zou stadslijn 26 verlengd kunnen worden. Deze zou dan via het station en de Burgemeester Schneiderssingel moeten lopen. De Regio Twente zal hierover een besluit moeten nemen. Er dienen in een vroeg stadium al wel goede voetgangers- en fietsverbindingen (met stallingen) te worden gerealiseerd naar de bushaltes van lijn 80.

3.4 Autostructuur

Het raamwerk bestaande uit de Burgemeester Schneiderssingel, de weg lang het Lateraalkanaal en de Almeloseweg/Vriezenveenseweg, is nodig om Waterrijk te ontsluiten voor het autoverkeer. Deze verbindingen worden dan ook als wijkontsluitingswegen aangemerkt. Op de Burgemeester Schneiderssingel en de weg langs het Lateraalkanaal geldt een snelheidsregime van 50 km/uur. Op de Almeloseweg/Vriezenveenseweg geldt een snelheidsregime van 80 km/uur. Op de Almeloseweg, ter hoogte van het bebouwde deel van Waterrijk, wordt het snelheidsregime verlaagd tot 50 km/uur, zodat de verkeersveiligheid op en de oversteekbaarheid van de Almeloseweg worden gewaarborgd en er sprake is van een acceptabel geluidsniveau. Voorwaarde is wel dat de fysieke inrichting en het snelheidsregime van dit deel van de Almeloseweg met elkaar in overeenstemming zijn (bijvoorbeeld met gescheiden, smalle rijstroken en een groene middenberm).

Het uitgangspunt voor de straten buiten de wijkontsluitingswegen is een 30-km inrichting. Het verblijfskarakter staat voorop en auto- en fietsverkeer worden in principe gemengd afgewikkeld. Lange wegen verdienen bij de uitwerking de aandacht. Bij lange rechtstanden zijn er in principe twee oplossingen, te weten: stedenbouwkundige verwerkte horizontale remmers (een haakse bocht, een stevige asverlegging, een versmalling of krappe chicanes) of een deel van de "inprikkers" (tijdelijk een snelheid te geven van 50 km/uur).

3.5 Parkeren

Er is gekozen voor een hoge kwaliteit van de openbare ruimte in Waterrijk, wat betekent dat op straatniveau geen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Het parkeren in de openbare ruimte wordt geregeld in zogenaamde 'parkeerpockets', die plaats bieden aan circa 20 parkeerplaatsen. Om het parkeren op deze wijze te reguleren is het van belang dat er voldoende parkeerruimte is, zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte. Voor de parkeernormen is uitgegaan van de landelijke parkeerkcijfers van het CROW (publicatie 182, derde druk). Bij het bepalen van de parkeernormen is voor Waterrijk uitgegaan van stedelijkheidsgraad 3 (matig stedelijk) conform het CBS (kerncijfers wijken en buurten). Er wordt gerekend met de maximale parkeerkcijfers voor de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. Er is gekozen voor maximale parkeerkcijfers om a) de hoge kwaliteit van de omgeving te waarborgen (voldoende parkeerruimte in de parkeerpockets, zodat parkeren op straat niet nodig is) en b) het feit dat door het (deels) ontbreken van voorzieningen in Waterrijk zijn aangewezen op de voorzieningen in omliggende wijken en buurten. Een deel van deze (noodzakelijke) verplaatsingen zal met de auto worden gemaakt.

3.6 Invloed op N36

Door Goudappel Goffeng is in september 2011 onderzoek gedaan naar de invloed van de ontwikkeling Waterrijk, eerste fase, op de N36. Uit dit onderzoek blijkt dat de woningen invloed hebben op de intensiteit van de N36. Op het wegvak tussen de twee aansluitingen ten noorden van Almelo (Aadorp en Almelo Noord) neemt de intensiteit het meest toe. Dit is ook het wegvak waarop de intensiteit het kleinst is. Op de andere wegvakken zijn de toenames zowel relatief als absoluut kleiner. Op het drukste wegvak is de toename 1% tot 2%.

Wat betreft de IC-verhoudingen zijn de toenames beperkt. De invloed van de eerste fase van Waterrijk op de doorstroming is zeer beperkt. De wegvakken die in de autonome situatie een IC-verhouding van minder dan 0,8 hebben, hebben dit ook in de plansituatie. Van de wegvakken die in de autonome situatie een IC-verhouding van meer dan 0,8 hebben neemt alleen in de ochtendspits en maar op 1 wegvak de IC-verhouding tot (tot boven de 0,9). De toename in de intensiteit is echter met 1% zeer beperkt.

4 Fysieke veiligheid

4.1 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 noodzakelijk dat hulpverleningsdiensten adequaat op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen. Bij nieuwe of bij het actualiseren van bestaande bestemmingsplannen wordt het conceptplan getoetst op fysieke veiligheidsaspecten. Het uitgangspunt is dat het stedenbouwkundig plan dient te voldoen aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving met betrekking tot fysieke en externe veiligheid. Door het specifieke karakter van het plan kunnen er maatwerkoplossingen noodzakelijk zijn die extra maatregelen met zich meenemen. Het concept stedenbouwkundig ontwerp dient ter goedkeuring aan de afdeling Veiligheid&Hulpverlening te worden voorgelegd.

Voor het opstellen van het brandweeradvis met betrekking tot de fysieke veiligheid hanteert de brandweer een aantal afwegingsaspecten:

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

De inrichting van de ruimte kan bestrijding beïnvloeden. Daarbij gaat het tevens om de opstel mogelijkheden om in de belaste omgeving het materiaal op te stellen. Het uitgangspunt is dat de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan de bouwverordening en aan de richtlijnen die in de Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR (september 2003) staan beschreven. Door het specifieke karakter van het plan kunnen er maatoplossingen noodzakelijk zijn en extra maatregelen met zich meenemen.

4.2 Bereikbaarheid

Voor een goede bereikbaarheid geldt dat gebieden en objecten via minimaal twee normale wegen toegankelijk dienen te zijn. De wegen dienen voldoende capaciteit te hebben om de populatie uit het gebied te kunnen evacueren en om hulpverleningsdiensten het gebied in te laten komen. Doodlopende wegen zijn vanuit brandweeroogpunt dan ook niet wenselijk. Tevens dienen afsluitingen te worden voorkomen. Daar waar doodlopende wegen worden toegepast dient rekening te worden gehouden met extra voorzieningen (bijvoorbeeld keerlussen of bredere wegen). De wegen, kruisingen en bochtenstralen in het plangebied dienen in ruime mate te voldoen aan de afmetingen van de brandweervoertuigen. De brandweer Almelo hanteert als uitgangspunt in gewone woon- en buurtstraten dat de rijbaanbreedte minimaal 5,5 meter is. Geparkeerde voertuigen en andere obstakels zoals lantaarnpalen, molgoten en heggen dienen geen obstakel te zijn voor de hulpdiensten. Hier dient bij de uitvoering van het plan rekening mee te worden gehouden. Tevens zullen naar verwachting meerdere bruggen in het gebied komen. De hulpdienstrelevante bruggen en wegen dienen bestand te zijn tegen een aslast van minimaal 11,5 tot en een totaalgewicht van 25 ton.

In het gebied is veel water aanwezig. Er dienen voorzieningen gecreëerd te worden die de brandweerinzet op het water mogelijk maken. Dit zijn minimaal op strategische plekken opstel mogelijkheden om de brandweerboot in het water te laten met daarbij ruimte om een tankautospuit op te stellen. Deze opstelplekken kunnen ook voor de bluswatervoorziening gebruikt worden.

In 2007 is het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo vastgesteld. Hierin staan de hoofdrijroutes van de brandweer aangegeven. Deze hoofdrijroutes vormen een van de uitgangspunten bij het bepalen van de verkeersstructuur.

4.3 Opkomsttijd

In de Leidraad Repressieve Basisbrandweezorg van het Ministerie van Binnenlandse Zaken staat op objectsoort beschreven binnen welke tijd de brandweer geacht wordt ter plaatse te zijn. Voor gebouwen met een hoger brandrisico, minder zelfredzame personen en/of slechte vluchtmogelijkheden geldt bijvoorbeeld een kortere opkomsttijd.

Berekeningen van de Hulpverleningsdienst Twente kunnen een theoretische indicatie aangeven van de tijd die de brandweer nodig heeft om in het gebied ter plaatse te komen. Hierbij wordt er rekening gehouden met de opkomsttijd van de buurgemeenten.

Het plangebied wordt gekenmerkt door een diversiteit aan gebouwtypen. De verwachting is dat de brandweer bij de woningen binnen de norm ter plaatse kan zijn. Hierbij wordt uitgegaan van een opkomsttijd voor woningen van 10 minuten. Of de brandweer bij de voorzieningen op tijd ter plaatse kan zijn hangt af van het soort object en de infrastructuur in het plangebied.

4.4 Bluswatervoorziening

Voor een optimale bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. Dit onderscheid is van belang omdat de eisen die aan de parameters afstand, capaciteit en bereikbaarheid worden gesteld verschillend zijn.

Parameters	Bluswatervoorziening		
	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

- Capaciteit

Bij grondgebonden woningbouw kan worden volstaan met een capaciteit van minimaal 30 m³/per uur. Voor overige bebouwing geldt een capaciteit van minimaal 60 m³/per uur.

- Brandkraanlocaties

De onderlinge afstand tussen brandkranen is 80 meter en het uitgangspunt is dat de afstand van een brandkraan tot aan een (brandweer)toegang niet meer is dan 40 meter. Als er vanuit brandpreventieve overwegingen een drogeblusleiding wordt geëist is de afstand van het voedingspunt tot de brandkraan 35 meter. De brandkranen dienen vrij te zijn van obstakels en tot op 15 meter te benaderen zijn.

- Secundaire bluswatervoorziening

Naast de primaire bluswatervoorziening dient rekening te worden gehouden met secundaire bluswatervoorzieningen. Het uitgangspunt is dat in het plangebied binnen 320 meter open water beschikbaar is. De secundaire bluswatervoorziening dient minimaal voor de duur van 4 uur een capaciteit van 90m³/per uur te leveren. Ook dient op deze locaties een minimaal diepte te zijn. In het plangebied zal voldoende water aanwezig zijn, maar daarbij is het van belang dat het open water ook daadwerkelijk bereikbaar en beschikbaar is. Om het open water te kunnen bereiken dienen opstelplekken te worden gecreëerd die voldoen aan de afmetingen van de brandweer.

- Tertiaire bluswatervoorziening

Binnen 2500 meter dient een tertiaire bluswatervoorziening te liggen die voor de brandweervoertuigen bereikbaar is. Hieraan zal voldaan worden. Hiervoor geldt net als bij de secundaire voorziening dat het water ook bereikbaar en beschikbaar is. Het open water zal tevens voor de omgeving toegepast kunnen worden.

4.5 Zelfredzaamheid

Naast de bereikbaarheid, opkomsttijd, bluswatervoorziening en brandpreventieve voorzieningen speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Dit kan door schuilen en indien mogelijk vluchten uit het bedreigde gebied.

Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is belangrijk om grote effecten bij een incident te voorkomen. Ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid. Dit kan bijvoorbeeld door wegen loodrecht op risicobronnen te positioneren, zodat mensen niet richting de risicobron hoeven te vluchten.

4.6 Waarschuwings- en alarmeringssysteem

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.

In het gebied dient minimaal één en mogelijke meerdere sirenes geplaatst te worden. Het gehele plangebied dient uiteindelijk binnen het theoretische dekkingsgebied van de sirenes te vallen. De locaties zullen in samenspraak met de (regionale) brandweer worden bepaald.

4.7 Samenhang veiligheidsketen

De hoofdtaken van de brandweer zijn onderverdeeld in de veiligheidsketen. Dit zijn:

Pro-actie

De schakel pro-actie gaat over onder andere de bluswatervoorziening, bereikbaarheid en de sirenedekking in dit gebied.

Preventie

Er moet bij de schakel preventie rekening worden gehouden met de bestaande wet- en regelgeving. Specifieke aandacht gaat uit naar gebouwen met minder zelfredzame bewoners in verband met de aanwezigheid van het bedrijventerrein.

Preparatie

De schakel preparatie houdt onder andere de planvorming voor objecten in. Gedacht kan worden aan bereikbaarheidskaarten of aanvalsplannen.

Repressie

Vanuit de repressieve dienst wordt in geval van een incident ter plaatse bepaald hoe er wordt ingezet.

Nazorg

Deze schakel heeft geen effect op het stedenbouwkundig ontwerp.

5 Flora en Fauna

Effecten op beschermde natura 2000 gebieden zijn niet aan de orde. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied Engbertdijksvenen ligt op dermate grote afstand dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied. Waterrijk ligt op 1,5 km van de Fayersheide, onderdeel van de EHS. Op dit gebied is geen negatief effect te verwachten ten gevolge van de ontwikkeling Waterrijk. Ivm herziening van de ganzenfourageergebieden valt het noordoostelijk deel van het plangebied niet meer onder deze categorie. Dergelijke gebieden liggen ook niet binnen de invloedssfeer van het plangebied.

In het plangebied zijn beschermde en zwaar beschermde soorten aanwezig. Diverse mitigerende maatregelen worden genomen. Uitgangspunt is dat het voortbestaan van de beschermde soorten niet in het geding komt. Daarmee wordt de flora en faunawet niet overtreden en hoeft er geen ontheffing te worden aangevraagd. Naast bedreigingen zijn er ook kansen voor de natuur. Door de aanleg van de grote hoeveelheid water en oevers ontstaat er ruimte voor nieuwe en een meer gevarieerde natuur.

Voor vleermuizen worden de verblijfplaatsen beschermd door het aanbrengen van extra beplanting tussen het Meulenbeld en de aangrenzende weg. De vliegroute van het Meulenbeld naar de Bleskolkplas wordt ingepast. De Bleskolkplas blijft gehandhaafd met groot deel van de omringende beplanting. Er dient een dusdanig verlichtingsplan te worden opgesteld dat er geen schadelijke effecten op de bestaande verblijfplaatsen, vliegroutes en fourageergebieden optreden.

Voor de Steenuil wordt in het voorjaar van 2011 nader onderzoek verricht. Resultaten worden in april/mei verwacht. Uitgangspunt is dat het voortbestaan van de soort steenuil niet in het geding komt.

Voor de bedreigde huismus dient er voldoende groen in het plan gerealiseerd te worden. Hieraan wordt voldaan, in het bestemmingsplan is aangegeven dat er een gebied van ruim 80 ha. bestemd wordt als groen. Daarnaast zit er binnen de uitwerking van de eerste uitwerkingsbuurten veel openbaar groen. De oppervlakte varieert van 9% openbaar groen in het familieeiland tot ruim 20% openbaar groen in de parkbuurt. Dit staat nog los van de particuliere tuinen in het gebied. Overigens vindt in het voorjaar van 2011 nog nader onderzoek naar de territoria van de huismus plaats.

De broedlocatie van de Sperwer wordt niet aangetast. De strook met naaldbomen blijft in de nieuwe situatie ook geschikt voor de soort. De dichtheid van overige broedvogelsoorten in het gebied is vrij laag. Een aantal territoria zal verdwijnen, echter er is geen effect op het voortbestaan van de populaties. Er mogen geen activiteiten aan rust en verblijfsplaatsen, nest of andere voortplantingsplaatsen plaatsvinden.

Vissen

Voor de Kleine Modderkruiper dient er bij werkzaamheden met schadelijke effecten voor de soort rekening te worden gehouden met de minst kwetsbare periode van de soort. In het werk dienen diervriendelijke methoden van uitvoering te worden toegepast onder vakkundige begeleiding. Hierdoor zal de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar komen.

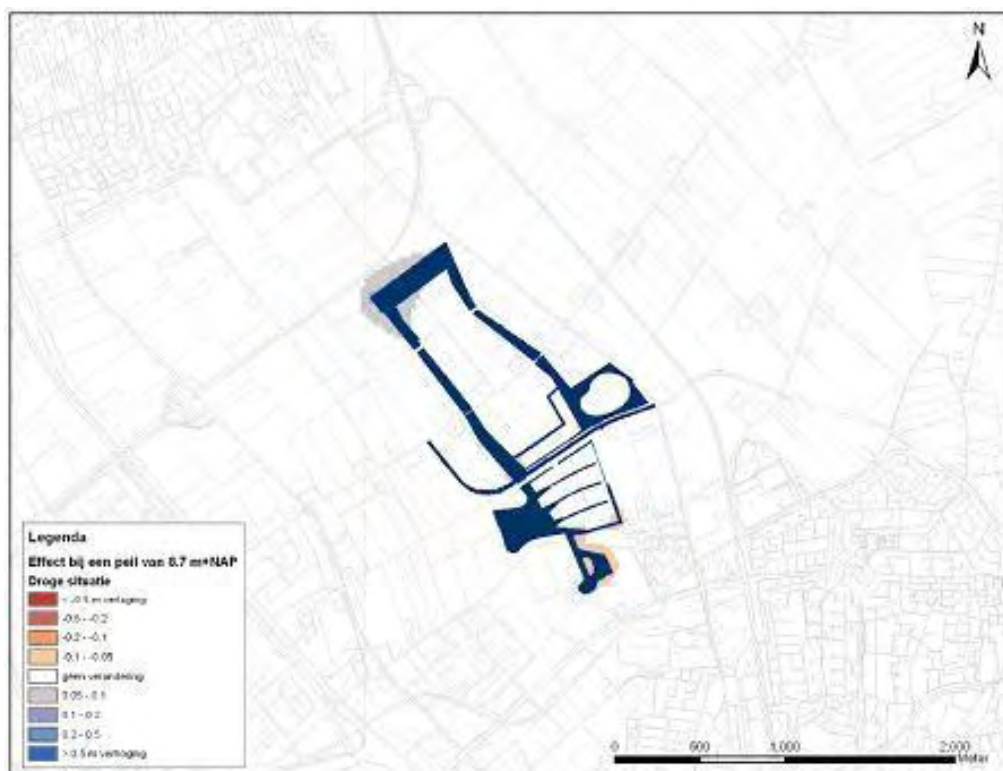
Conclusie is dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten naar alle waarschijnlijkheid niet in het geding is. Er zijn nog echter nog een aantal leemten in kennis: voor de vleermuizen wordt nog onderzocht hoe de rust kan worden gegarandeerd bij het Meulenbelt en hoe de vliegroute langs de Westermaatweg kan worden gehandhaafd. De houtwallen hiertoe zijn in het bestemmingsplan positief bestemd. Voor de Buizerd wordt in 2011 eveneens nader onderzoek verricht naar het voorkomen van de soort en naar de te nemen mitigerende maatregelen. Geconcludeerd kan worden dat de Flora en Faunawet de ontwikkeling niet in de weg staat.

6 Natuur

6.1 Grondwater

Op 4.4 kilometer afstand ligt het Nature-2000 gebied Engbersdijkvenen.

In 2009 zijn door Arcadis hydrologische modelberekeningen uitgevoerd om te bepalen wat de effecten zijn op de omgeving bij verschillende waterpeilen in het plangebied. Uit deze berekeningen blijkt dat bij een streefpeil van 8,70 meter de kwantitatieve effecten (uitwisseling van grondwater) gering zijn. Bij de peil treden alleen binnen het plangebied verschuivingen in de gemiddelde grondwaterstand op.



Op 4.4 kilometer afstand van het plangebied ligt het Nature 2000-gebied "Engbertsdijkvenen". Op grond van bovenstaande berekeningen kan op voorhand worden uitgesloten dat deze peilwijziging tot significante gevolgen voor de beschermde waarden van het gebied Engbertsdijkvenen zal leiden.

EcoGroen advies heeft in 2005 en 2008 ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat als gevolg van de realisatie van Waterrijk, gezien de grote afstand en de aard van de ingreep, geen significante effecten zijn te verwachten op de kwalificerende habitats van de Habitatrichtlijn gebied Engbertsdijkvenen. Bovendien heeft de voorgenomen activiteit geen significante effecten op de beschermde waarden van het Vogelrichtlijngebied Engbertsdijkvenen.

6.2 Stikstofdepositie

Rekening houdend met recente wet- en regelgeving en jurisprudentie, is geconstateerd dat in het MER uit 2009 geen aandacht is besteed aan de gevolgen voor de nabijgelegen Natura 2000-gebieden Engbertsdijkvenen en het Wierdense Veld. Om eventuele effecten op deze gebieden inzichtelijk te maken is aanvullend op het MER een ecologische beoordeling uitgevoerd, welke als bijlage is bijgevoegd. Voor dit doel zijn ook stikstofberekeningen uitgevoerd, welke ook als bijlage zijn bijgevoegd.

Ecologische beoordeling

Het doel van de ecologische beoordeling is te bepalen of sprake is van mogelijk significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van de stikstofemissie vanuit het plangebied. Hierbij is in eerste instantie gekeken naar de toename van stikstofdepositie ten gevolge van de extra verkeersbewegingen van het plan. Vervolgens is de afname van de stikstofdepositie vanwege het verdwijnen van de agrarische bedrijven onderzocht en het eindeffect van het plan Waterrijk op de stikstofdepositie in beeld gebracht.

Toename stikstofdepositie vanwege extra verkeersbewegingen

Uit de resultaten blijkt dat bijdrage van de verkeersgroei aan de stikstofdepositie ter plaatse het Natura 2000-gebied Engbertsdijkvenen minimaal is. Op meer dan 95% van het gebied betreft de toename minder dan 0,15 mol/ha/jr. In een smalle strook direct langs de Kloosterstraat (N341) is sprake van een beperkte toename van gemiddeld 0.3 mol/ha/jr. In deze smalle strook bevinden zich geen kwalificerende habitattypen. Uit de analyse blijkt verder dat de depositietoename vanwege het plan Waterrijk marginaal is ten opzichte van de (autonome) afname in achtergronddepositie. Dit geldt zowel voor het gehele plan Waterrijk als voor fase 1 van het plan.

Voor het Natura2000-gebied Wierdense Veld geldt eveneens dat de bijdrage van de verkeersgroei aan de stikstofdepositie verwaarloosbaar klein is. Reden hiervoor is dat het Natura2000-gebied meer dan 3 km verwijderd is van het eerste wegknooppunt van hoofdwegen vanaf het plangebied. Een en ander is overeenkomstig de notitie 'Stikstofdepositie voor Rijkswegenprojecten, afbakening van het onderzoeksgebied' van KEMA (onderdeel van het Rekenvoorschrift voor stikstofdepositieberekeningen STACKS D⁺, KEMA 2010).

Stikstofdepositie vanwege verdwijnen agrarische activiteiten

Behalve een toename op de stikstofdepositie vanwege extra verkeersbewegingen, vindt er ook een afname van stikstofdepositie plaats vanwege het verdwijnen van agrarische bedrijven uit het plangebied. Voor de eerste fase van het plan gaat het om in totaal 11 bedrijven die verdwijnen uit het plangebied. Voor zowel 'Engbertsdijkvenen' als het 'Wierdense Veld' zijn beide deeleffecten (toename door extra verkeersbewegingen en afname door verdwijnen agrarische activiteiten) met elkaar verrekend, hetgeen leidt tot een eindeffect op de totale stikstofdepositie. Uit de analyse blijkt dat zowel in het gehele gebied 'Engbertsdijkvenen' als het gehele gebied 'Wierdense Veld' sprake is van een aanzienlijke afname in stikstofdepositie (van minimaal circa 2,5 tot 10 mol/ha/jr in Engbertsdijkvenen en van minimaal circa 2,5 tot ruim 4 mol/ha/jr in Wierdense Veld). Aangezien stikstof één van de belangrijkste sturende factoren is voor de kwaliteit van hoogveen, is dit een zeer positieve ontwikkeling. De effecten op de instandhoudingsdoelen van beide gebieden worden daarom als positief beoordeeld.

Conclusie

Uit de ecologische beoordeling blijkt dat bijdrage van de verkeersgroei aan de stikstofdepositie ter plaatse van het Natura 2000-gebied Engbertsdijkvenen minimaal is. In meer dan 95% van het gebied

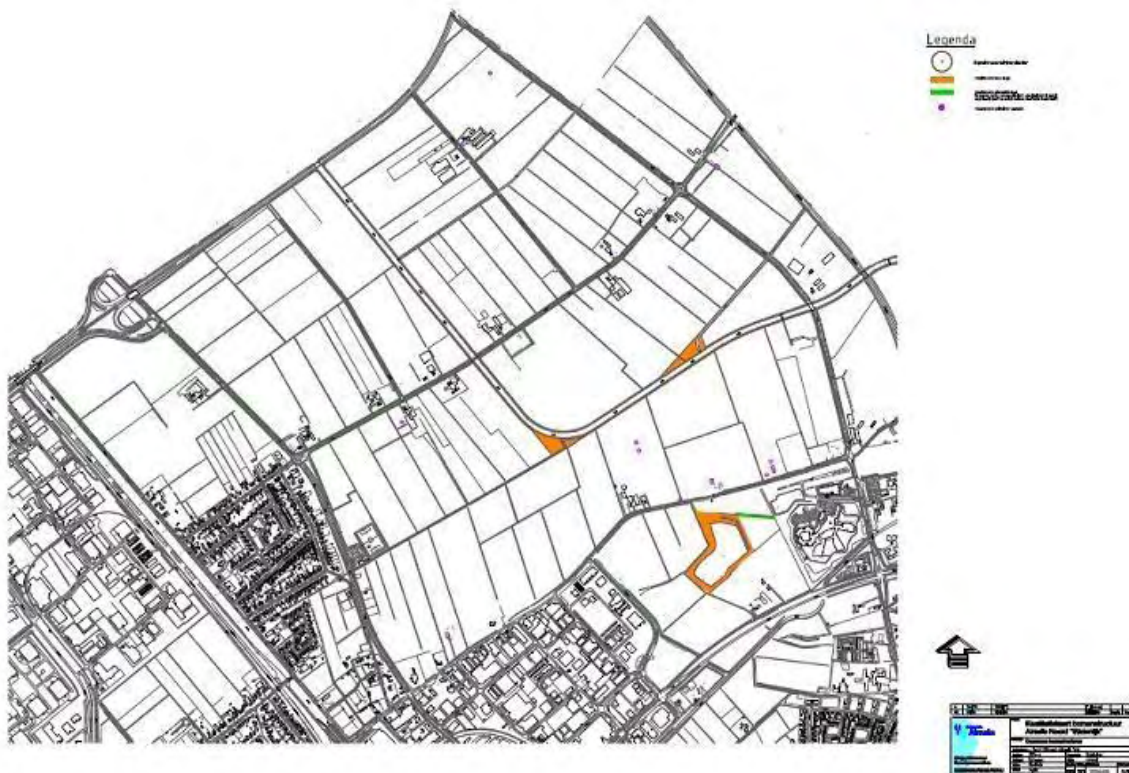
betreft de toename minder dan 0,15 mol/ha/jr. Op het Natura 2000 Wierdense Veld is de bijdrage van de verkeersgroei aan de stikstofdepositie verwaarloosbaar klein.

Het verdwijnen van de agrarische activiteiten uit het plangebied heeft een gunstig effect op de instandhoudingsdoelen van Engbertsdijksvenen en het Wierdense Veld. Bij beide gebieden is sprake van een daling in depositie, waardoor de kwaliteit van habitats als heide en hoogveen wordt verbeterd. Vanwege de afname in depositie kunnen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van beide gebieden worden uitgesloten.

7 Boswet

Op het plandeel westelijk van het Meulenbelt, zuidelijk van de Aadijk, is de Boswet niet van toepassing. Wel geldt hier de gemeentelijke kapverordening.

Noordelijk van de Aadijk is de Boswet, behoudens de uitzonderingen, van toepassing op alle beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are of, als het een rijbeplanting betreft, die uit meer dan 20 bomen bestaat. Het gaat bij Waterrijk dan om 2 bosjes aan het Lateraalkanaal en alle bomenrijen langs de wegen. Voor niet in het plan in te passen bomen langs de wegen en de beide bosjes aan het Lateraalkanaal geldt vanuit de Boswet de meldingsplicht en herplantplicht (danwel compensatieverplichting).



8 Speelruimtebeleid

De inrichting van het gebied zal speelruimte moeten herbergen conform het speelruimtebeleid van de gemeente Almelo. Ook dient in het gebied ruimte gereserveerd te worden om het informele spelen op een veilige manier mogelijk te maken.

9 Duurzaamheidsambitie

9.1 Inleiding

Een duurzame ontwikkeling begint met het onderkennen dat wij, de huidige generatie, in onze behoeften moeten voorzien op een wijze waarbij wij toekomstige generaties niet beperken in hun behoefte.

9.2 Duurzame systemen

9.2.1 Infranetwerk

Waterrijk is een ontwikkeling over een langere periode. Het is niet mogelijk om op dit ogenblik exact te voorzien welke duurzame technieken de komende jaren worden ontwikkeld. Wel kunnen we een richting aangeven waarin zal worden gekoerst. Aansluiting bij deze richting is aansluiting bij de toekomst.

Het infranetwerk in Waterrijk dient te voldoen aan de voorwaarde “duurzaam” en “aansluiten bij de toekomstige richting”. De volgende onderdelen zijn hierbij relevant:

Lage temperatuurverwarming (LTV), warmte/koude netwerk

Energetisch gezien is een lage temperatuurverwarming (vooral bekend als vloerverwarming) een ideale wijze van verwarmen. Dit qua beleving(comfort) alswel energetisch gezien. Warmte voor deze wijze van verwarmen wordt in deze systemen echter nog vaak opgewekt met een conventioneel aardgas gestookte CV ketel. Aardgas is een fossiele brandstof en is eindig.

Klimaatwijzigingen leiden tot hetere zomers. De vraag naar koude neemt toe, echter koude is, indien elektrisch opgewekt zoals tot nu toe geschiedt, energetisch zeer ongunstig en milieubelastend.

Levering van warmte (en koude) is bij LTV ook mogelijk via een warmte/koude netwerk op woning of woningclusterniveau Energetisch halen deze netwerken een hoger rendement dan systemen op woningniveau en kan deze warmte/koude duurzaam worden opgewekt door gebruik te maken van bio-energie, windenergie, restwarmte uit processen of inkoop van groene stroom.

Ook kan bij deze netwerken gebruik worden gemaakt van warmte/koude opslagsystemen in de bodem.

Levering van deze warmte/koude, is een bewezen techniek, welke tegen een reguliere marktprijs of zelfs goedkoper kan worden aangeboden.

Levering kan per cluster van 200 woningen plaatsvinden en modulair worden opgeschaald.

Warmte/koude levering is echter ook mogelijk op individueel woning niveau of clusters vanaf 5 woningen.

Door realisatie van warmte/koude systemen kan de levering van warmte en koude in Waterrijk CO2 neutraal zijn. Bijkomend voordeel van een warmte/koude netwerk is dat alternatieve bronnen voor levering van warmte en koude in dit netwerk kunnen worden aangekoppeld. Waterrijk is daar klaar voor.



All electric, smartgrid

Het kiezen voor een all electric netwerk is het gevolg van de principiële keuze voor levering van warmte en koude via een netwerk. Een direct gevolg van deze keuze is dat er geen noodzaak meer is voor het aanleggen van een gasnet. Levering van deze fossiele brandstof is niet meer noodzakelijk. Dit is een nadrukkelijke keuze.

Bijna al onze comfortvoorzieningen maken gebruik van elektra. Dit zal in de toekomst nog meer het geval worden. Domotica, elektrische auto's, fietsen, telefonie is gemeengoed. Elektriciteit zal de energiedrager van de toekomst worden, relatief makkelijk te produceren, relatief makkelijk te transporteren. De te verwachten toekomstige technieken zoals biovergisters, brandstofcellen, PV-zonnepanelen zullen als output elektra leveren. Wel is de verwachting dat elektriciteit meer dan nu het geval is lokaal zal worden geproduceerd. Dit levert minder overdrachtsverliezen op. Electranetwerken zijn ook relatief eenvoudig te koppelen. Op woningniveau lokaal geproduceerde energie van PV-zonnepanelen kan dan ook bij overschot op betrekkelijk eenvoudige wijze worden teruggeleverd aan het netwerk en door een andere bewoner in Waterrijk worden gebruikt. Om deze vraag en aanbod goed af te stemmen dient in Waterrijk een slim grid (zelfregulerend) te worden aangelegd. Zoveel mogelijk lokale productie voor lokaal gebruik. Smartgrid systemen zullen binnen enkele jaren operationeel zijn en worden vooral interessant bij grootschalig gebruik van PV-zonnepanelen.

9.2.2 Schoonwater

Een gesloten kringloop van water binnen Waterrijk zou optimaal zijn maar is echter op dit ogenblik, gezien de kwaliteitseisen welke aan drinkwater worden gesteld, nog niet mogelijk. We zullen echter in de loop van de planontwikkeling hier wel onderzoek naar blijven doen. Membraanfiltratie zou een mogelijkheid hiervoor kunnen zijn.

Natuurlijk zal regenwater in Waterrijk afstromen naar het oppervlakte water en zal gestreefd worden naar maximale infiltratie in het gebied. Helofytenfilters en zuiveringslabirinten zullen bijdragen aan een optimale waterkwaliteit.

Productie van water en ook de behandeling van afvalwater vergt veel energie en chemicaliën. Het is jammer om vrijkomend huishoudelijk water als afval te zien. Het is verspilling om water te gebruiken als een transportmedium voor onze ontlasting.

In Waterrijk kiezen we voor een andere benadering. Vrijkomend huishoudelijk water is een bron van leven en energie. Water is niet langer meer een transportmedium voor ontlasting.

In Waterrijk wordt vrijkomend huishoudelijk water al op woning niveau gescheiden in zwart water (fecaliën en biologische resten) en grijs water (sanitatiewater). Waterrijk zal worden voorzien van een gescheiden infrastructuur voor deze waterstromen. Het aanleggen van deze zwart en grijs water infrastructuur maakt Waterrijk toekomst bestendig.

Zwart water wordt in Waterrijk een bron voor energie, biogas. Grijswater kan na, een beperkte lokale behandeling zoals zuiveringslabirinten of Living Machines terugstromen in het watersysteem van Waterrijk. De kringloop sluit; afvalwater voorziet in zijn eigen energie voor de zuivering, transport over langere afstand is niet meer noodzakelijk. Instroom van dit water in het watersysteem leidt in Waterrijk tot een stabiel waterpeil, ook in droge perioden.

Voor zwart en grijs waterbehandeling is een bepaalde minimale schaalgrootte (minimaal 200 woningen) noodzakelijk. Opschaling kan modulair plaatsvinden, evenredig aan de ontwikkeling van Waterrijk.

9.2.3 Natuur

Groenstructuren en groene oevers creëren een ontspannen leefomgeving, een duurzame leefomgeving! Duurzaam, immers hier wil je je hele leven wel wonen. Duurzaam, deze groene structuren functioneren als recreëerplek/speelplek, longen, stoffilters, infiltratiesystemen, temperatuurdemper, waterzuiveringsystemen en broedplaatsen voor ecosystemen. Natuur, is uit onderzoek gebleken, is heilzaam voor lichaam en geest. Zodra mensen vertoeven in de natuur dan komen ze tot rust en voelen ze zich gezonder en meer ontspannen. Zodra bewoners duurzame natuursystemen om de hoek hebben in hun wijk, dan is dat gunstig voor hun welbevinden.

9.2.4 Zonne-energie

Zonne-energie is een onuitputtelijke bron van energie, we moeten deze echter wel zien te vangen! Het vangen van de zon begint met zongericht verkavelen. Waterrijk is zo ingericht. Het vangen van zonne-energie betekend ook standaard zonnecollectoren voor de levering van warmwater.

Zonne-energie biedt een uitgelezen kans voor Waterrijk om op woning- en wijkniveau energieneutraal te ontwikkelen. Zonne-energie biedt bewoners de kans om volledig onafhankelijk te zijn van energienetwerken. Electra opslagtechnieken dienen hiervoor echter nog wel verder te worden uitgewerkt. De markt van PV-zonnepanelen is fors in beweging. Nieuwe ontwikkelingen volgen zich in rap tempo op. Productiekosten van Pv-zonnepanelen dalen wekelijks. Slimme integratie van PV-zonnepanelen in ontwerpen leiden tot een aanvaardbare investering. Waarom nog dakpannen aanschaffen als PV-zonnepanelen deze functie kunnen overnemen? Gevelbekleding uitgevoerd als PV-element? Het kan. Intelligente meet- en regelsystemen op woningniveau zullen de energievraag van de huishoudelijke apparaten op het energieaanbod afstemmen.

Zeker is dat de prijzen van Pv-zonnepanelen nog verder zullen dalen, zeker is dat energieprijzen zullen stijgen, mogelijk fors. Investeren in Pv-zonnepanelen geeft voor langere periode meer zekerheid in de energiekosten. Dit kan een belangrijke overweging zijn om voor Pv-zonnepanelen te kiezen. Lokaal oogsten, lokaal inzetten, energieproductie minimaal voor eigen behoefte. Dat is de inzet voor Waterrijk. In Waterrijk wordt warm water via zonnecollectoren of warmte koude systemen geleverd. In Waterrijk worden PV-zonnepanelen zoveel als mogelijk gepromoot.



Zonne-energie integraal onderdeel woningen (Solarsiedlung Freiburg Dachaufsicht Dld)

**“Waterrijk speelt
in op een duurzame
toekomst”**

9.3 Duurzaamheidsmogelijkheden op woonniveau

9.3.1 Energie

Zonne-energie: pv-panelen

Niet meer, minder afhankelijk zijn van stijgende energie. Zekerheid in woonlasten dat zijn grote voordelen van het zelf opwekken van energie. Door in het ontwerp reeds PV-panelen te integreren is er sprake van een aantrekkelijk beeld en goede financiële exploitatiemogelijkheden. Op woonniveau zullen dakvlakken zongeorieënterd zijn, moeten voldoen aan een juiste hellingshoek en voldoende groot van oppervlak zijn om energetisch zelfvoorzienend te kunnen zijn. Toekomstige bewoners zullen door financiële rekenmodellen, aantrekkelijke financieringsmodellen en eigendomsvormen zoals huurkoop, coöperatief eigendom of het beschikbaar stellen van dakoppervlak aan derden overtuigd worden van de voordelen van PV-panelen. Voor toekomstige bewoners zal er geen argument zijn om af te zien van PV-panelen.

Zonne-energie: zonne-boiler

Een zonneboiler is ook in Nederland al bijna gemeengoed. De investeringen zijn beperkt en rendabel. Zonneboilers zullen in waterrijk standaard zijn.

Zonne-energie: passief

De eerste voor en late najaarsstralen voelen aangenaam en zijn van harte welkom. Door een juiste oriëntatie van beglazing zijn zij een primaire bron van energie. Oververhitting in de warmere perioden door rechtstreekse instraling kan worden voorkomen door voldoende overstek. Koelen in de zomer is het afvangen van warmte voor de winter.

Lage temperatuurverwarming, warmte / koude netwerk

Lage temperatuurverwarming, zoals vloerverwarming, leidt tot lagere energie kosten en hoger comfort. Lage temperatuurverwarming is een must om gebruik te kunnen maken van warmte netwerken, restwarmte en warmte koude opslag.

In waterrijk zal voor warmte/koudelevering worden aangesloten bij het voor de bewoner meest gunstige exploitatiemodel. Dit zal inhouden voor vrijstaande woningen en twee onder een kapwoningen een zelfstandige wko installatie en voor geschakelde woningen een gezamenlijke wko systeem.

All electric en smartgrid

Beheersen van het energieverbruik gaat ook over bewustwording het inzichtelijk maken van dit verbruik. Domotica, internet en smartmeters zijn hiervoor hulpmiddelen. Plaatsing van smartmeters zal het uitgangspunt zijn.

9.3.2 Water

Grijswater en zwartwater scheiden

Op woningniveau zullen zwartwater en grijswater worden gescheiden. Zwartwater zal via een vacuümsysteem worden afgevoerd. De toilet en keukengootsteen zullen hiervoor moeten worden ingericht. Op woning niveau geeft dit veel meer ontwerpvrijheid. Standleidingen zijn niet meer nodig. Door de beperkte afvoerdiameter kan een toilet overal worden geplaatst. Indien zwartwater op een biovergister wordt aangesloten is het mogelijk ook het biologische keukenafval via dit sanitatiesysteem te laten lopen. Grijswater wordt op wijkniveau behandeld. Afvalwaterbehandelingskosten worden op deze wijze gereduceerd. De gemeentelijke aansluitverordening zal voor Waterrijk worden aangepast.

9.3.3 Materialen

Hernieuwbare materialen, duurzame materialen

Geen beton. 1 kg beton staat voor 1 kg CO₂. Daar willen we vanaf. Dat betekent dat naar andere constructiematerialen wordt gestreefd. Nieuwe technieken voor de toepassing van hout maken dit tot een aantrekkelijker materiaal dan beton. De productie van hout kost geen CO₂, hout neemt tijdens de productie juist CO₂ op. De conservatieve bouwwereld moet nog wel overtuigd worden van de voordelen van hout.

Wat duurzame materialen zijn blijft moeilijk definieerbaar. Voor aluminium zijn grondstoffen nodig waarvan de winning en productie veel energie vergt, maar waarvan de levensduur als zeer duurzaam kan worden aangemerkt, terwijl hout een volledig hernieuwbaar product is als er een afdoende herplantingsprogramma aan de houtkap ten grondslag ligt, maar het verduurzamen van het hout om de levensduur te verlengen kost energie, schadelijke stoffen of het vereist een houtsoort die veel langzamer teruggroeit. Kortom, de stimulans ligt op hernieuwbare materialen, waarvan de productie, transport en verduurzaming niet een exorbitante hoeveelheid energie vragen. Qua algemene hiërarchie: Hout gaat boven baksteen, en baksteen gaat weer boven beton.

Beperken van afval

Grote winst is ook te behalen in het afgestapt gebruiken van bouw materiaal. Met de wetenschap dat rondom 2010 1/3 van het afval in de wereld uit de bouw afkomstig is, ligt er een grote winst voor het milieu om dit te beperken. Een belangrijk deel van het afval bestaat uit verpakkingen en transport. Beperking van dit type vervuiling moet eveneens beperkt worden. Opdrachtgevers kunnen hierop bewust insteken door in hun aanbesteding aan bouwbedrijven dit een onderscheidende factor te laten zijn.

Niet-uitlogende gevel en dakmaterialen

In Waterrijk zal sprake zijn van een watersysteem met water van zeer goede kwaliteit. Uitloging van bijvoorbeeld zink is niet gewenst. In het beeldkwaliteitsplan zal daar waar noodzakelijk het gebruik van niet uitlogende materialen worden voorgeschreven

Verlening van de levensduur van het bouwwerk door schoonheid

De architectuur heeft een belangrijke rol in de duurzaamheid van een bouwwerk. Waar bouwtechniek met slimme keuzes voor materialen, installaties en details een gebouw energetisch minder milieubelastend kan laten zijn, zorgt een 'mooi' bouwwerk voor de schoonheid waar mensen geneigd zijn om veel langer om te geven. Schoonheid in verhoudingen, bruikbaarheid, maar ook in details en ruimtelijkheid zijn het belangrijke verschil of een bouwwerk na 20 of 30 jaar zonder tranen wordt gesloopt of dat het na 200 of 300 jaar van onschatbare waarde wordt geacht. Veel genoemd voorbeeld in dit perspectief zijn de Amsterdamse grachtenpanden versus bijvoorbeeld de woningbouw van de Bijlmer.

De openbare ruimte

Naast de opgave om tot een duurzamere en milieuvriendelijkere woningbouw te komen, ligt er ook een opgave voor de openbare ruimte. De gemeente Almelo neemt op dit vlak het voortouw om in materiaalkeuze voor verharding, constructies van bruggen en duikers, meubilair en verlichting steeds de meest duurzame en milieuvriendelijke keuze te maken. Naast productietechnieken en energieverbruik bij productie van materialen, spelen ook transportafstand en wijze van winning van grondstoffen een belangrijke rol. In de openbare ruimte maken de criteria degelijkheid en levensduur voor een goed deel uit of materialen en constructies als duurzaam kunnen worden aangemerkt. Als de vervangingstijd een te hoge omloop van het materiaal vereist heeft dit niet de voorkeur. Tot slot preveleert minder boven meer materiaal. Dat houdt in dat wanneer bijvoorbeeld een brugdek lichter kan worden gemaakt en daarmee de landhoofden wellicht maar de helft aan omvang vereisen, dit voorkeur verdient. Ook wanneer het verantwoord is om bijvoorbeeld de wegbreedtes met een halve meter te versmallen, dan past dit geheel in de gedachte van Waterrijk; een zo groen mogelijk waterrijk stadsdeel.

10 Fasering

De realisatie van Waterrijk is in meerdere delen gefaseerd, namelijk het Familie-eiland, de Westermaatkamers, de Parkbuurt, de Singelbuurt met kleine plas, de Buitenarchipel en het Rieteland. Het Familie-Eiland wordt op zijn beurt in meerdere deelgebieden gefaseerd, te weten in west en oost. Ook andere deelgebieden kunnen in deelgebieden worden gefaseerd. Gestart wordt met het Familie-Eiland West en één van de Westermaatkamers en de Parkbuurt. Welke delen daarna achtereenvolgens worden ontwikkeld is afhankelijk van de markt vraag e.d. Dit zal per uitwerkingsplan worden gerealiseerd.

De redenen voor de gehanteerde fasering in delen en deelgebied zijn:

De gemeente wil bewerkstelligen dat met de start van Waterrijk er vanaf het allereerste begin een bijzonder en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu ontstaat. Daartoe zullen eerst investeringen gedaan worden in de aanleg van het raamwerk van water, groen en enkele hoofdontsluitingen met

bijbehorende bruggen. Door qua bouwrijp maken en bebouwing vervolgens te starten met het Familie-Eiland West, één van de Westermaatkamers en de Parkbuurt wil de gemeente bereiken dat direct vanaf het begin een gevarieerd programma van woningtypen gerealiseerd wordt om zo flexibiliteit te bewerkstelligen voor de marktvrage. Met name het Familie-Eiland laat ruimte voor veel verschillende woningtypen. Door aanvang te maken met het Familie-Eiland en de Parkbuurt kan ontsluiting via het bestaande wegennetwerk plaatsvinden, zodat ook direct met de bouw van de woningen kan worden begonnen. Met de start van het Familie-Eiland en de Parkbuurt ontstaat ook de mogelijkheid om twee watersystemen onder te brengen. Voordeel van twee watersystemen ten opzichte van één watersysteem is dat niet alle kosten van aanleg direct aan het begin behoeven te worden gemaakt. Een andere reden om met deze twee gebieden te starten ligt in het feit dat de gronden gemeentelijk eigendom zijn. Met deze eigenaren van de Singelbuurt bestaat nog geen overeenstemming over realisatie. Wanneer dit deel als eerste in de fasering zou worden opgenomen dient rekening te worden gehouden met onteigening en de bijbehorende proceduretijd. Dat zou betekenen dat niet meteen na het in werking treden van het bestemmingsplan met de uitvoering kan worden begonnen. Omdat in de Singelbuurt de school is gesitueerd zal deze voorziening niet meteen aan het begin gerealiseerd kunnen worden. Om die reden zal een tijdelijk school worden gerealiseerd op het Familie-Eiland West. De gemeente wil voor wat betreft de bereikbaarheid per fiets en de delen Familie-Eiland West zo spoedig mogelijk ontsluiten vanuit de bestaande stad. Om die reden is de aanleg van het fietspad door de Singelbuurt en het Parkeiland zo vroeg mogelijk gefaseerd. Voorzover het tracé in de Singelbuurt ligt is de grond particulier eigendom en is het denkbaar dat hier een onteigeningsprocedure zal worden ingezet. De aanleg van het fietspad moet, evenals de Kleine Plas, plaatsvinden voor dat de Singelbuurt qua bebouwing aan de beurt is. De aanleg van water en de ophogingen van bouwvlekken dient in balans te zijn, dit in verband met het uitgangspunt van een gesloten grondbalans. Onderstaand wordt **een mogelijke** fasering weergegeven.



Stap 1: Het raamwerk



Stap 2: Parkbuurt en zuidwest kwadrant Familie Eiland



Stap 3 / Variant C1: Raamwerk oostzijde



Stap 3 / Variant C2: Riet Eiland en Buiten Archipel

11 Woningmarktonderzoek Waterrijk

Er is een marktonderzoek gestart door Smart Agent Company voor Waterrijk om meer inzicht te krijgen in de wensen van potentiële bewoners en de leefstijlen die het meest aansluiten bij de voorgestelde ambities van Waterrijk.

Waterrijk woonmilieu nieuw voor Twente

De plannen voor Waterrijk zijn ambitieus: het zal een modern stadsdeel worden, waar het aangenaam wonen is in een bijzondere aantrekkelijke omgeving. Het waterrijke woonmilieu is een geheel nieuwe woonomgeving in Twente. Ervaren de inwoners dit ook zo? Het antwoord hierop is ja. Bijna tweederde (59%) van de bevolking in de provincie Overijssel beschouwt Waterrijk als een onderscheidend woonmilieu in de omgeving. Maar liefst 61% van de bevolking beoordeelt de plannen voor Waterrijk, nadat deze in woord en beeld aan ze zijn voorgelegd, als aantrekkelijk. Hierbij zijn zij nog niet op de hoogte van de exacte locatie van Waterrijk. Dit geldt zowel voor bewoners uit Twente als voor bewoners uit de rest van de provincie Overijssel. Wat men de aantrekkelijke kanten van Waterrijk vindt, levert een duidelijk antwoord op: het water. De aanwezigheid van het water zorgt voor een gevoel van rust, ruimte, recreatie en natuur. Het lijkt ook te beantwoorden aan een behoefte aan vrijheid. Het water wordt ook genoemd als minder aantrekkelijk punt, omdat er in de plannen volgens sommige consumenten teveel water aanwezig is, het gevaarlijk kan zijn voor kinderen en er een risico is op muggen.

Nadat men meer weet over de exacte locatie van Waterrijk daalt het aantal mensen dat Waterrijk als aantrekkelijk beschouwt van 61% naar 41%. Inwoners van Twente beschouwen de locatie vaker als

aantrekkelijk dan inwoners uit de rest van de provincie (45% in Twente tegenover 37% in de rest van de provincie Overijssel). De nabijheid van de stad, de mooie, landelijke en rustige omgeving en de centrale ligging en goede bereikbaarheid van de locatie worden als aantrekkelijk beschouwd. Op de open vraag wat men minder aantrekkelijke kanten van de locatie vindt, reageren een groot aantal respondenten dat zij Almelo als niet aantrekkelijk ervaren. Andere redenen waarom de locatie niet als aantrekkelijk wordt beschouwd hebben te maken met het feit dat men niet zo ver van de huidige woonplaats wil wonen (bijvoorbeeld in verband met werk of sociale netwerk). De informatie over kritische kanttekeningen op het gebied van water en de stad Almelo is van groot belang voor de verdere vormgeving van de uitvoeringsplannen van Waterrijk. In het Masterplan wordt al uitgegaan van een gezond watersysteem met natuurlijke doorstroming en een zeer goede waterkwaliteit. De veiligheid aan het water moet gegarandeerd worden in de diverse goed gedetailleerde oeverprofielen. Tevens is het dus zaak om in de communicatie uitleg te geven aan de wijze waarop water tot een kwaliteit gemaakt wordt en niet tot de veronderstelde problemen zal leiden. Het tweede punt dat naar voren komt uit de eerste resultaten van het marktonderzoek gaat over de ervaring van Almelo als potentiële vestigingsplaats. Uit het onderzoek blijkt dat het imago van Almelo blijkbaar zo onaantrekkelijk is dat het voor een behoorlijke groep mensen een belemmering is om zich hier te vestigen terwijl het geschetste woonmilieu van het nieuwe stadsdeel ze wel erg aan spreekt. Verdere verdieping op dit onderdeel is nodig om precies te weten wat de cruciale zwakke plekken in het imago van Almelo zijn, zodat een plan van aanpak gemaakt kan worden hoe hier communicatief aan te werken te komende jaren.

Potentiële doelgroep voor Waterrijk

De potentiële doelgroep voor Waterrijk bestaat uit mensen die de plannen voor Waterrijk, na informatie te hebben gekregen over de locatie als een beetje tot zeer aantrekkelijk beoordelen. Het gaat hier veelal om gezinnen en empty nesters (stellen waarbij de kinderen inmiddels op zichzelf wonen). De doelgroep voor Waterrijk bestaat uit consumenten uit verschillende belevingswerelden. Met name de normatieve belevingswerelden, geel (harmonie) en blauw (controle en status), voelen zich aangetrokken tot de plannen voor Waterrijk. De potentiële doelgroep bestaat voor 20% uit mensen met een rode belevingswerelden (vitaliteit), dit is vrij opvallend. De rode belevingswereld is nu namelijk nog niet in grote getale in Almelo te vinden. Er is dus blijkbaar wel een behoefte aan een woonmilieu voor deze belevingswereld. De mensen met een rode belevingswereld kunnen een pioniersfunctie vervullen voor Waterrijk. Deze belevingswerelden hebben verschillende eisen ten aanzien van de minder functionele onderdelen van de woning en woonomgeving, zoals de sfeer, architectuur, identiteit, gewenste bevolkingssamenstelling en manier van omgaan met elkaar. Zo houdt de rode belevingswereld van reuring in de woonomgeving, zij willen graag anoniem wonen in een levendige omgeving met veel voorzieningen. De mensen met een blauwe belevingswereld wonen liever in een rustige nette en veilige buurt, zij hebben niet zo'n behoefte aan sociale contacten in de buurt maar sociale controle waarderen zij wel. De gele en groene belevingswerelden zoeken een dorpse woonomgeving waarbij geel echt gezelligheid zoekt en groen meer geborgenheid. In de specifieke vervolgonderzoeken die de komende jaren zullen worden uitgevoerd zullen de verdeling van deze belevingswerelden over de potentiële bewoners van Waterrijk meer inzichtelijk worden en bijdrage aan de verdere uitwerking en invulling van de buurten.

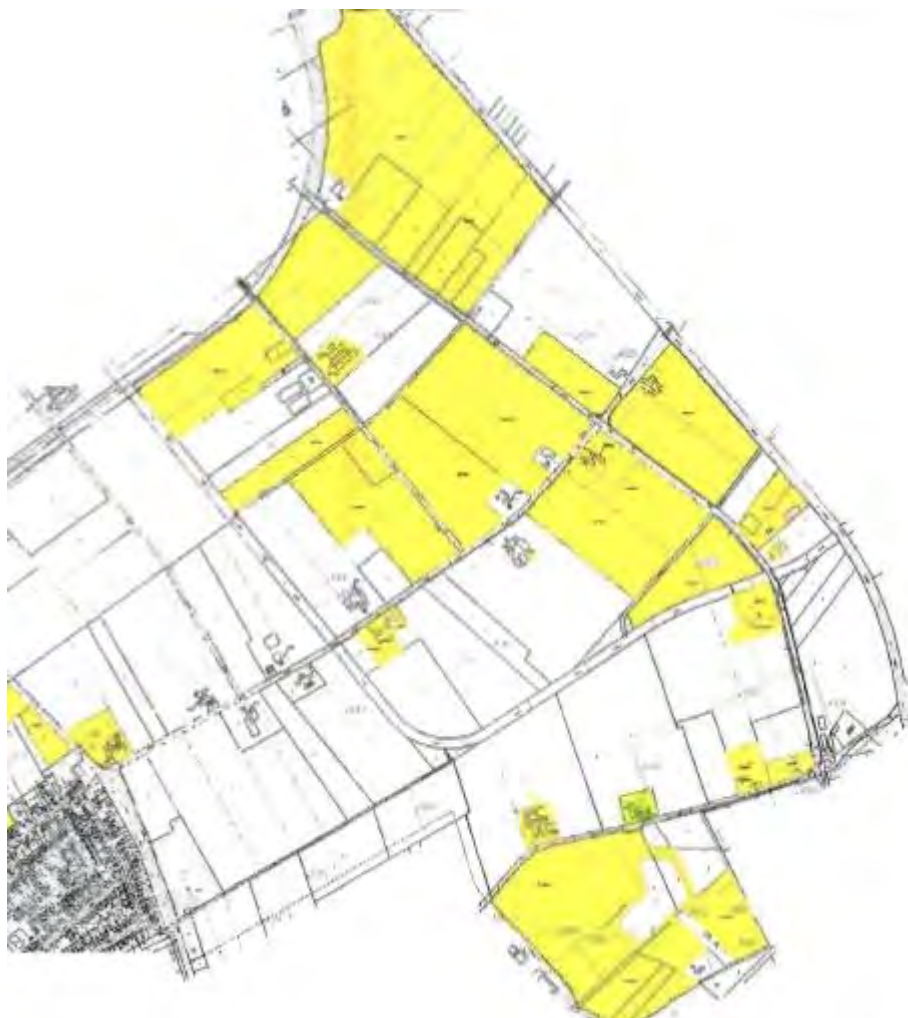
Eerste conclusie

Waterrijk wordt als een onderscheidend woonmilieu ervaren in een marktgebied met een lager imago. In het Masterplan kan nog niet in detail worden bepaald hoe voorzieningen, inrichting en woningtype het beste aansluiten bij de wensen van de toekomstige bewoners. Dit betekent dat bij de verdere uitwerking van de plannen het van groot belang is om dicht aan te sluiten op de behoeften van de doelgroep, we gaan dit in Waterrijk doen door de consument in het verdere traject continu te betrekken. In het eerste onderzoek hebben veel mensen aangegeven bereid te zijn om deel te nemen aan het vervolgonderzoek. We zien dit als eerste stap om belangrijke continue betrokkenheid te creëren en voeling te houden met de mensen voor wie de buurten van Waterrijk worden gemaakt.

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten

1 Bodem

Voor een groot deel van het totale plan Waterrijk is een bodemonderzoek uitgevoerd. Alle onderzoeken zijn samengevoegd in het document "Kennisdocument Bodemkwaliteit Waterrijk" van november 2007.



In het plangebied zijn vermoedelijke slootdempingen en (aanwezige) boven- en ondergrondse tanks aanwezig. Van de reeds onderzochte locaties zijn op 3 locaties sterke verontreinigingsspots en 1 matig verontreinigde spot aangetroffen. De stortplaats de Bleskolk is een sterk verontreinigde locatie. Het grondwater is verontreinigd met VOCL's (vluchtige organochloorverbindingen). De locatie gaat onderzocht worden in het kader van NAVOS (Nazorg Voormalige Stortplaatsen).

Van de reeds onderzochte locaties (met uitzondering van de 4 locaties met een verontreinigspot en de stortplaats) is de boven- en ondergrond niet tot licht verontreinigd. In het grondwater zijn licht tot sterk verhoogde concentraties aan zware metalen gemeten. De gemeten verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater komen waarschijnlijk van nature voor. Het voormalige gebruik van het gebied was agrarisch gebruik.

Over het algemeen is het gebied van Waterrijk geschikt voor woningbouw met uitzondering van de voormalige stortplaats De Bleskolk. De verontreinigingsspots dienen voor de bouwwerkzaamheden verwijderd te worden. Voor het verwijderen van de verontreinigingsspots wordt een plan van aanpak/saneringsplan bij de afdeling Milieu ingediend.

De overige locaties zullen onderzocht worden als de locaties door de Gemeente Almelo worden aangekocht.

2 Geluid

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Hierin is de Europese richtlijn omgevingslawaai geïmplementeerd. De Wgh biedt een separaat toetsingskader per geluidsoort: wegverkeer, railverkeer en industrie (zoning). Ieder met een eigen normstelsel zoals uitgewerkt in het Besluit geluidhinder (2006). Het plangebied wordt beïnvloed door het wegverkeer en de industrie.

De Wet geluidhinder toetst plannen op basis van normen voor het geluidsniveau op de buitengevels van woningen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidsbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan de ontwikkeling van geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen niet mogelijk.

Wanneer de geluidbelasting in de bandbreedte tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan restricties gebonden. Juridisch is dan sprake van een 'hogere waarde': hoger dan de voorkeursgrenswaarde. In geval van nieuwbouw vormt de gemeente zelf het bevoegd gezag. De toegekende hogere waarde wordt het Kadaster geregistreerd.

Het gemeentelijk gebiedsgerichte geluidsbeleid typeert Waterrijk met "wonen". De ambitie bij het wegverkeergeluid is gelijk aan de voorkeursgrenswaarde, namelijk de 48 dB. De bovengrens ligt op 53 dB. Alleen langs hoofdwegen geldt een bovengrens van 58 dB. Als maatregelen aan de bron of in de overdracht onvoldoende lijken te zijn mag een hogere waarde worden gevolgd. De isolatie van de woningen moet voldoende zijn om een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Er is onderzocht wat de ontwikkeling van Waterrijk betekent voor de toename van geluid. Er is een belemmeringenkaart opgesteld met daarop drie soorten geluidscontouren, zie hiervoor de "belemmeringen kaart". Voor de bepaling van deze contouren is er van uitgegaan dat er wordt geïnvesteerd in geluidsreducerende maatregelen, zoals stil asfalt.



Binnen de rode contour zijn woningen slechts toegestaan indien deze geluidsbelasting wordt veroorzaakt door hoofdwegen. Wel dienen extra investeringen plaats te vinden in geluidsreducerende

maatregelen. Dit heeft echter niet de voorkeur omdat de geluidsbelasting hoger is dan gewenst en het levert geen ideaal woonklimaat op. Daarom wordt het gebied binnen de contour minimaal ingericht met wonen, alleen waar ruimtelijk noodzakelijk en zoveel mogelijk richting de groene zone.

Binnen de oranje contour (tussen 48 dB en 53 dB) zijn kantoren en bedrijven toegestaan. Incidenteel zijn woningen mogelijk, na extra investeringen in geluidsreducerende maatregelen,. Dit heeft echter niet de voorkeur omdat de geluidbelasting hoger is dan gewenst en het levert geen ideaal woonklimaat op. Tevens voldoet deze aanpak niet aan de uitgangspunten van het (concept) gemeentelijk geluidbeleid. Daarom wordt het gebied van de oranje contour minimaal ingericht met wonen, alleen waar ruimtelijk noodzakelijk en zoveel mogelijk richting de groene zone.

Binnen het plangebied ligt aan de Bleskolksingel een zone voor woningbouw binnen de 48 dB(A) contour. Maatregelen aan de bron en in de overdrachtssfeer zullen zodanig worden vormgegeven dat de geluidsbelasting op de ontvangende woningen niet meer dan 48 dB(A) zal bedragen.

Binnen het plangebied ligt aan de Bleskolksingel een zone voor woningbouw binnen de 48 dB-contour. Door maatregelen aan de bron en in de overdrachtssfeer worden de geluidsbelastingen gereduceerd. De geluidsbelastingen op een beperkt aantal woningen blijft hoger dan 48 dB. Voor die woningen wordt een hogere grenswaarde vastgesteld.

Binnen het plangebied ligt aan de Oosterweilandweg een beperkte woonvlek voor woningbouw binnen de 48 dB contour. Door maatregelen aan de bron en in de overdrachtssfeer worden de geluidsbelastingen gereduceerd. De geluidsbelastingen op deze woonvlek blijft hoger dan de 48 dB. Voor deze woonvlek wordt een hogere grenswaarde vastgesteld.

Binnen de groene contour (beneden 48 dB) zijn kantoren, bedrijven en woningen toegestaan. De zone van een groene contour biedt een goed akoestisch woonklimaat en voldoet aan het gemeentelijk geluidsbeleid.

3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. Door deze wijziging is onder meer het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Een belangrijk verschil van de nieuwe wet met het Besluit luchtkwaliteit 2005 is een flexibeler koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden).

Waterrijk valt binnen een categorie uit de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'. Voor het Masterplan waterrijk, welke niet binnen deze categorie valt is via verspreidingsberekeningen aangetoond wat de bijdrage van het Masterplan Waterrijk betekend voor de luchtkwaliteit. De berekende veranderingen, zoals ook verwoord in de MER Waterrijk, geven aan dat de wettelijke normen voor de luchtkwaliteit niet worden overschreden. Er is zelfs sprake van een behoorlijke verbetering van de luchtkwaliteit. Dit laatste is het gevolg van technologische veranderingen aan de motorvoertuigen waardoor de chemische samenstelling van de uitlaatgassen sterk ten gunste van het milieu verbetert. Deze conclusie kan voor het bestemmingsplan Waterrijk welke qua omvang en volume veel beperkter is worden doorgetrokken. De bijdrage van dit bestemmingsplan Waterrijk is te beschouwen als "niet in betekende mate".

4 Externe veiligheid

4.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Voor het eerdere totale plangebied Waterrijk is onderzoek gedaan naar de gevolgen van externe veiligheid voor het plangebied, waarmee ook het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is

onderzocht. Op onderstaande afbeelding zijn de risicovolle inrichtingen en gevoelige bestemmingen weergegeven.



Legenda: rode stippellijn = leidingtracé; zwarte stippellijn = risicocontouren aanwezige inrichtingen (rode vlekken); groene vlekken = gevoelige functies.

Vaarwegen.

Voor het plangebied, zoals met dit bestemmingsplan in ontwikkeling wordt gebracht, zijn het Twentekanaal en kanaal Almelode Haandrik, welke op enige afstand zijn gelegen, van belang. Er worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over beide vaarwegen en vormen daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van Waterrijk.

Spoorlijn.

De spoorlijnen Almelo-Deventer en Almelo-Mariënberg (ook op enige afstand gelegen) hebben geen invloed op de ontwikkeling van de eerste fase van Waterrijk.

Wegen.

De N36, welke ook op enige afstand is gelegen, is een route waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Gelet op de frequentie van dit transport en de aard van de getransporteerde stoffen liggen de plaatsgebonden risicocontouren binnen de grenzen van het wegtracé. Er is dan ook geen sprake van plaatsgebonden externe veiligheidsrisico's voor de ontwikkeling van Waterrijk.

Het invloedsgebied voor brandbare gassen ligt op 300 meter. Met de ontwikkeling van Waterrijk, eerste fase, vindt geen ruimtelijke ontwikkeling plaats binnen het invloedsgebied, zodat er geen groepsrisico verantwoord hoeft te worden.

De Van Rechteren Limpurgsingel/Oosterweilandweg en de Bleskolsingel maken geen deel meer uit van de gemeentelijke routing gevaarlijke stoffen. Deze wegen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van Waterrijk.

Buisleidingen.

Binnen het plangebied liggen drie hoge druk aardgasleidingen aanwezig. Gelet op het plaatsgebonden risico moet bij stedelijke inrichting ter plekke van de leidingentracés ten minste een strook van 4 meter aan weerszijden van de gasleiding onbebouwd blijven, deze strook is opgenomen als dubbelbestemming in het bestemmingsplan. Indien rekening wordt gehouden met een strook van 30

meter breed, voldoet de ontwikkeling ook aan het groepsrisico. Bij een smallere strook moet het groepsrisico nader worden vastgesteld om na te gaan of nog aan de wettelijk voorgeschreven norm wordt voldaan.

Voor de leiding langs de Oosterweilandweg geldt dat er geen ontwikkeling plaatsvindt in het invloedsgebied van 30 meter aan weerszijden van de leiding waardoor de leiding geen belemmering oplevert ten aanzien van het groepsrisico. De leiding langs de Almeloseweg komt direct buiten het te ontwikkelen gebied te liggen maar ook hier geldt dat geen ontwikkeling plaatsvindt binnen de 30 meter uit de zone.

Hoogspanningsleiding.

In het bestemmingsplangebied is een hoogspanningsleiding gelegen. Die leiding loopt parallel aan de N36 en steekt ten westen van het Lateraalkanaal het plangebied in. Vanaf hier loopt deze naar de kruising van de Westermaatweg en de Van Rechteren Limpurgsingel/Oosterweilandweg en verlaat vervolgens het plangebied. Het gaat hierbij om een 110 kV-hoogspanningsverbinding.

Aan weerszijden van een hoogspanningslijn moet een strook grond vrijgehouden worden voor de beheerder van de lijn, de zogeheten zakelijk rechtstrook. Binnen deze strook grond mag in principe niet worden gebouwd. Dit om storingen in de goede werking van de verbindingen te voorkomen, als ook om de veiligheid van de gebruiker van het bouwwerk te kunnen waarborgen. Deze strook is opgenomen op de verbeelding, waaraan de bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding is toegekend. De regels bij deze bestemming bevatten een bouwverbod voor het bouwen, met uitzondering van het realiseren van hoogspanningsmasten. Na het verkrijgen van advies van de netbeheerder en de lokale brandweer kan al dan niet in afwijking van dit verbod worden gebouwd. De breedte van de zakelijk rechtstrook is afhankelijk van het type hoogspanningsverbinding. De zakelijk rechtstrook van een 110 kV-hoogspanningsverbinding wordt begrensd door zijden op 25 meter ter weerszijden van de hartlijn (totale breedte van de strook bedraagt 50 meter).

Uit internationaal onderzoek is gebleken dat er een statistisch verband bestaat tussen het wonen in de buurt van bovengrondse hoogspanningsverbindingen en een verhoging van het vóórkomen van leukemie bij kinderen (een oorzakelijk verband is hiermee echter niet aangetoond). Mede hierdoor is in 2005 door het ministerie van VROM geadviseerd om zo min mogelijk nieuwe situaties te creëren waarbij kinderen langdurig in de nabijheid van hoogspanningslijnen verblijven. Het gaat hierbij om onder andere woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen (gevoelige bestemmingen), zowel het binnengedeelte van een gebouw als het erf dat ten dienste staat van dat gebouw.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat kinderen die wonen binnen een zone waar het jaargemiddelde magnetische veld sterker is dan 0,4 microtesla, een extra risico kunnen lopen op het krijgen van leukemie. Aan de hand van het magnetisch veld is daarom een zone langs hoogspanningslijnen berekend, waarin het magnetisch veld sterker is dan 0,4 microtesla. Binnen deze zone, de zogeheten magneetzone, wordt vestiging van nieuwe gevoelige bestemmingen onwenselijk geacht. De breedte van de magneetveldzone bij 110 kV-hoogspanningsverbindingen bedraagt 50 meter ter weerszijden van de hartlijn (totale breedte van de zone bedraagt 100 meter).

De bestaande leiding is met een beschermingszone van 50 meter in de verbeelding opgenomen.

4.2 Risicoverantwoording

Algemeen

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

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

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

Beoordeeld is of kan worden voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden 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 RRGs en het basisnet. Voor het beoordelen van de risico's van gasleidingen is naar het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) 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 wonen en maatschappelijke doeleinden. De mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe risicobedrijven wordt in dit plan dan ook uitgesloten.

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 (weg, spoor, water en buisleidingen) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Als gevolg hiervan hoeft geen rekening te worden gehouden met risico afstanden veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportassen.

De omgeving van het plangebied

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

Inrichtingen.

In de omgeving van 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) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Nadere aandacht is daarom niet nodig

Transport.

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen transportassen m.b.t. spoor, weg en water aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Er bevinden zich in de omgeving van het plangebied drie buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Als gevolg hiervan dient rekening te worden gehouden met risico afstanden veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Het betreffen de hoge druk aardgasleidingen N-531-30, N-527-40 en N-527-46.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is per 1 januari 2011 in werking getreden. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt op vergelijkbare wijze als in het Bevi de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen.

Als getoetst wordt aan dit Besluit, kan gezegd worden dat er een belemmeringsstrook dient te worden vastgesteld.

Vanuit het Bevb geldt voor gasleidingen een belemmerende strook van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Deze strook wordt vrij gehouden van bebouwing en zal worden opgenomen op de plankaart.

Om zicht te hebben op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico kan een berekening met het programma "CAROLA" worden uitgevoerd.

CAROLA is het nieuwe rekenpakket voor het berekenen van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen. Met CAROLA kan worden bepaald of voldaan wordt aan de risiconormen voor de externe veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het besluit externe veiligheid buisleidingen.

De gemeente Almelo heeft de externe veiligheidsrisico's van de aardgasleidingen met CAROLA laten berekenen door Oranjewoud. (Risicoberekening bestemmingsplan "Waterrijk" te Almelo, projectnummer 237002, 3 februari 2011).

Plaatsgebonden risico

Uit deze berekening blijkt dat langs leiding N-527-40 een plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour ligt, maar deze ligt echter buiten de beoogde bebouwing waardoor ze geen knelpunt vormen voor het plangebied. De overige twee buisleidingen hebben geen 10^{-6} contour.

Groepsrisico

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

De groepsrisicoverantwoording voor het plangebied

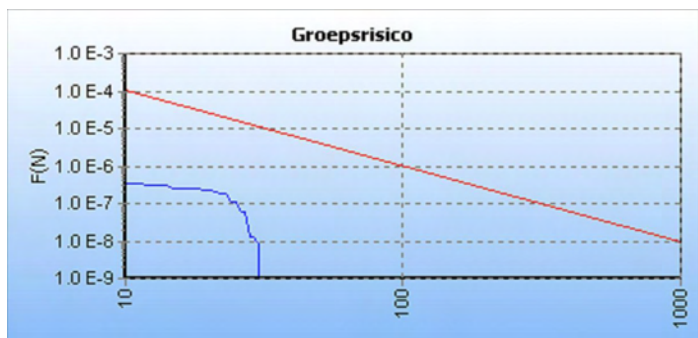
De hoogte van het groepsrisico

De gemeente Almelo heeft het groepsrisico van de aardgasleidingen in relatie tot het plangebied laten berekenen door Oranjewoud. (Risicoberekening bestemmingsplan "Waterrijk" te Almelo, projectnummer 237002, 3 februari 2011)

In de berekening zijn alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied opgenomen. Het groepsrisico ligt langs alle gasleidingen beneden de orientatiewaarde, zie hiervoor figuur 1 en 2 hieronder. Van de derde leiding is geen FN-curve afgebeeld omdat het groepsrisico hier dermate laag is dat het geen zichtbare curve oplevert.



Figuur 1: FN-curve voor leiding N-527-40



Figuur 2 FN-curve voor leiding N-531-30

Het groepsrisico ligt langs alle drie de gasleidingen beneden de oriëntatiewaarde en neemt toe langs leiding N- 531-30.

Omdat het groepsrisico lager ligt dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde kan worden volstaan met een beperkte invulling van de verantwoordingsplicht groepsrisico, waarbij aanvullend op bovenstaande informatie alleen ingegaan hoeft te worden op de punten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

Een adequate bluswatervoorziening is voornamelijk nodig bij brand in het gebied. Bij een buisleidingincident kan een bluswatervoorziening niet voor directe bronbestrijding worden ingezet. Wel kan met een adequate bluswatervoorziening worden opgetreden bij secundaire veroorzaakt door warmtestraling.

In het plangebied is veel water aanwezig welke gebruikt kan worden als secundaire bluswatervoorziening. Daarmee zal in het plangebied voldoende water aanwezig zijn, maar het is van belang dat het open water ook daadwerkelijk bereikbaar en beschikbaar is. Om het open water te kunnen bereiken dienen opstelplekken te worden gecreëerd.

Zelfredzaamheid

Het plangebied zal voornamelijk bestaan uit woningbouw, waarbij aangenomen kan worden dat deze groep mensen zelfredzaam is.

In het plangebied zijn ook objecten gepland waarbij de zelfredzaamheid minder is (school). Aangezien nabij het plangebied een risicobron in de vorm van een hogedruk aardgasleiding aanwezig is, is de zelfredzaamheid van de mensen van belang. Over het algemeen zullen er voldoende mogelijkheden zijn om van de risicobron af te vluchten. Daar waar het om gebouwen gaat met minder zelfredzame mensen, is er een rol weggelegd voor de bedrijfshulpverleningsorganisatie

Voor een nadere uitwerking van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid wordt verwezen naar de paragraaf fysieke veiligheid.

Conclusie

De aanwezige plaatsgebonden contouren 10^{-6} liggen buiten de bouwvlakken. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan.

De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt met de ontwikkeling van het plangebied niet overschreden. Het groepsrisico ligt lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

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

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

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

Tot slot

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

5 Bedrijven en milieuzonering

Op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" dient te worden beoordeeld of de in het plangebied te realiseren functies een belemmering betekenen of van invloed zijn op wonen in de directe omgeving van het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig welke worden beperkt door de ontwikkeling of welke de ontwikkeling Waterrijk zouden beperken.

6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor geurhinder veroorzaakt door veehouderijen. In principe geldt voor geurgevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom een maximaal toelaatbare waarde van 3 units per m³. Voor vergelijkbare situatie buiten de bebouwde kom wordt uitgegaan van 14 geureenheden. Artikel 6 en 7 van de Wgv bieden de mogelijkheid om van deze normen af te wijken. Hiervoor moet dan een aparte verordening worden opgesteld.

In de Wgv wordt niet expliciet ingegaan op de gevolgen van geurhinder voor de planontwikkeling. Gelet op het principe van goede ruimtelijke ordening zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om bij de beoordeling ook rekening te houden met de “rechten” van de bestaande agrarische bedrijven. Dit betekent dat in beginsel dat er geen woningbouw binnen de genoemde geurhindercontouren van veehouderijen mag plaatsvinden.

Voor het beoordelen van de effecten van geur op de gewenste ontwikkeling zijn alle bedrijven binnen het plangebied en enkele bedrijven daarbuiten de geurcontouren in beeld gebracht. De bedrijven die binnen het plangebied liggen, worden allen uitgeplaatst en/of gesaneerd. Dit betekent dat binnen het plangebied de geuremissie sterk wordt gereduceerd en op termijn tot nul wordt teruggebracht.

Om de geurinvloed van de inrichtingen in de nabijheid van het plangebied te kunnen vaststellen is dossieronderzoek uitgevoerd. Dat wil zeggen binnen een afstand van 1 km zijn alle veehouderijen beschreven en daarbuiten zijn alleen de zeer grote veehouderijen in beschouwing genomen. Wanneer blijkt dat normen uit de Wgv op de plangrens van Waterrijk worden overschreden, zijn detailberekeningen uitgevoerd.

Ook is voor Waterrijk de achtergrondbelasting (cumulatieve belasting) vastgesteld. Deze berekening is uitgevoerd met V-Stacks gebied. In dit programma worden alle bedrijven in de omgeving van het plangebied ingevoerd. De berekeningen zijn voor enkele punten langs de rand van het plangebied uitgevoerd als zijnde geurgevoelige objecten. De uitkomsten hiervan worden vergeleken met de voorgrondbelasting.

De agrarische bedrijven die binnen het plangebied liggen, worden allen uiteindelijk uitgeplaatst en/of gesaneerd. Deze vormen dus geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Uit de berekening is gebleken dat de geurcontour van twee inrichtingen over de grens van het plangebied heen reikt (zie figuur zelfde als bij paragraaf geluid), namelijk: Westerweilandweg 15 - 17 en Oostermaatweg 9. Beide agrarische bedrijven hebben de geurcontour niet binnen het te ontwikkelen gebied liggen, zodat er geen belemmering is voor de ontwikkeling van Waterrijk, eerste fase.



Aan de overzijde van het agrarische bouwblok Oostermaatweg 1 wordt een voormalig agrarisch bouwblok omgezet naar een woonfunctie. In het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen dat intensieve veehouderijen op het perceel Oostermaatweg 1 worden uitgesloten. Op het perceel bevinden zich op dit moment ook geen intensieve veehouderijs-activiteiten. Op de bedrijfsactiviteiten zal het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing zijn. Op grond van dit besluit dient een afstand tussen een emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van een object categorie 1 (bebouwde kom met stedelijk karakter, ziekenhuis sanatorium en internaat) en 2 (bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkt omvang in een overige agrarische omgeving) ten minste 100 meter te bedragen. De afstand tussen een emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van een object categorie 3 (verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende gebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent), categorie 4 (woning bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning of een algemene maatregel van bestuur aanwezig mogen zijn, verspreid liggende niet-agrarische bebouwing) en categorie 5 dient ten minste 50 meter te zijn. De afstand tussen een onderdeel van het bedrijf en een object categorie 3,4 en 5 dient ten minste 25 meter te bedragen. Hierbij wordt een waterbassin, een watersilo, een warmwateropslagtank, in plastic verpakte voederballen en het erf niet als een zodanig onderdeel van de inrichting te worden beschouwd. In het kader van de ruimtelijke ordening dienen bovengenoemde afstanden te worden gemeten vanaf de grens van het agrarisch bouwblok. Bovenstaande afstanden zijn gebaseerd op de Wet stankemissie veehouderijen. Deze wet is op 1 januari 2007 vervangen door de Wet geluidshinder en veehouderij (Wgv).

Op de locatie tegenover het perceel Oostermaatweg 1 was een veehouderij gevestigd. Beëindiging van de veehouderij heeft enkele jaren geleden plaatsgevonden, waarna de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Momenteel loopt een intrekking van de omgevingsvergunning (onderdeel milieu). Op dit perceel wordt in onderhavig bestemmingsplan een nieuw bouwblok ingepast, met de woonbestemming. In artikel 14, tweede lid onder a van de Wgv is bepaald dat voor de toepassing van artikel 3, 4 en 6 van de Wgv de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouder ten minste 50 meter dient te bedragen indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. Op het bouwblok tegenover Oostermaatweg 1 is artikel 14, tweede lid onder van de Wgv van toepassing. Dit betekent dat de

afstand tussen het agrarische bouwblok op de locatie Oostermaatweg 1 en het tegenovergelegen bouwblok ten minste 50 meter dient te bedragen, aangezien dit bouwblok buiten de bebouwde kom is gelegen. De afstand tussen het agrarisch bouwblok en de dichtsbijgelegen bouwblokken (bestemmingsvlakken) in het bestemmingsplan Waterrijk, welke geurgevoelige objecten toestaan, dient ten minste 100 meter te bedragen. In onderhavig bestemmingsplan wordt aan beide voorwaarden voldaan.

7 Waterhuishouding

De inrichting van het oppervlaktewater en de inpassing daarvan in het bestaande systeem vormen een expliciet aandachtspunt in dit plan. De volgende uitgangspunten worden daarbij gehanteerd.

- Voor afvoer van het stedelijk water zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- In het onverharde gedeelte van het gebied kan de neerslag infiltreren in de bodem;
- De neerslag op wegen en terreinverharding wordt via een bodempassage (indirecte afvoer naar grond-/oppervlaktewater) afgevoerd;
- Het dakwater kan rechtstreeks op het oppervlaktewater worden afgezet mits:
- Er geen uitlogende bouwmaterialen worden toegepast (duurzaam bouwen opnemen in de bouwverordening) en hierop (ook in de toekomst) gehandhaafd wordt;
- Het afstromende water niet via wegen en/of opritten wordt afgevoerd;
- De bewoners/eigenaren van de betreffende panden een goede voorlichting aangaande invloed op het ecosysteem van de waterhuishouding krijgen;
- Indien niet aan deze voorwaarden kan worden voldaan is ook voor deze waterstroom een bodempassage noodzakelijk;
- Het water van de aanwezige bedrijventerreinen worden via een verbeterd gescheiden stelsel verwerkt.

Gelet op bovenstaande wordt er van uitgegaan dat het dakwater van alle woningen in de groenblauwe zone rechtstreeks afwateren op het oppervlaktewater. Het dakwater van de overige bebouwing in Waterrijk watert niet rechtstreeks af op het oppervlaktewater maar via een infiltratie-inrichting. Uit deze aanname volgt dat circa 30% van het dakoppervlak rechtstreeks afwatert op het oppervlaktewater en de overige circa 70% via een bodempassage.

De neerslag die niet rechtstreeks op het oppervlaktewater wordt afgezet, wordt via goten in de weg, afgevoerd naar de infiltratie-inrichting(en). Door de bodempassage wordt het water gefilterd en daarna deels met leidingen afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Het afvalwater van de woningen in het plangebied wordt via een vuilwaterstelsel en benodigde rioolgema(a)l(en) afgevoerd naar de RWZI.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

1 Inleiding

Water is de drager van de ontwikkeling van Waterrijk. Het is dan ook van essentieel belang om een robuust watersysteem te maken waarmee de kwaliteit van water gegarandeerd is.

Het waterbeheer van de 21e eeuw streeft naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden in dit bestemmingsplan waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze waterparagraaf wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding waarin tevens het advies van de waterbeheerder is meegenomen.

2 Waterbeleid

In hoofdstuk 3 is een overzicht van het beleid opgenomen. In deze paragraaf staat een korte opsomming van het relevante waterbeleid.

Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in het Nationaal Waterplan waarin o.a. WB21 en de KRW zijn opgenomen. In de provincie Overijssel is de Omgevingsvisie Overijssel richtinggevend voor waterschap en gemeenten.

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

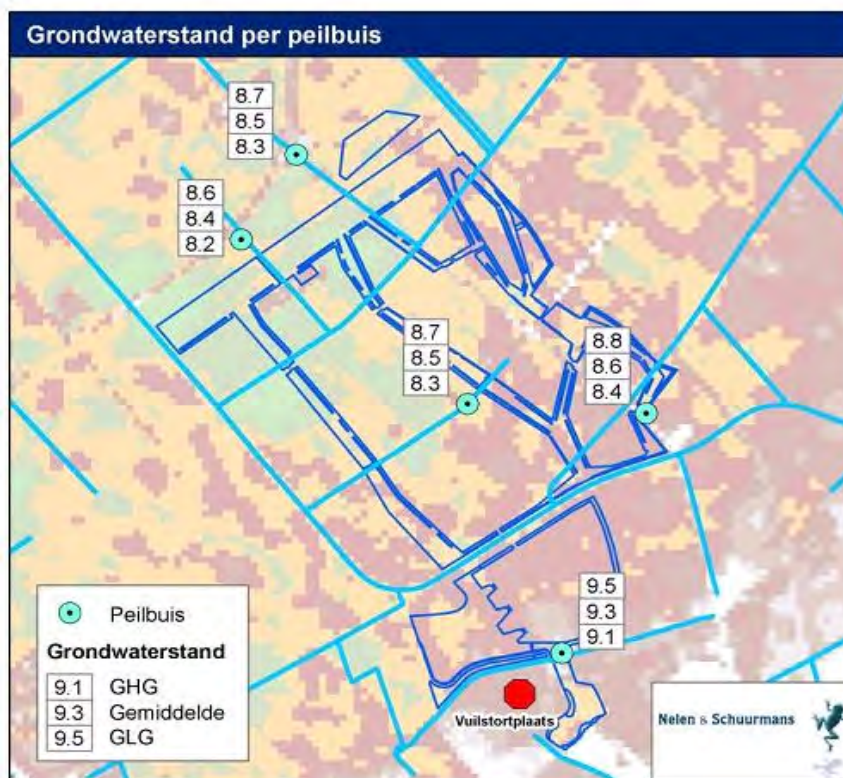
Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met het Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk waterplan, gemeentelijk grondwaterplan en het gemeentelijk rioleringsplan van belang voor het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen. De gidsprincipes in het waterplan voor water zijn gebaseerd op principes uit de Vierde Nota waterhuishouding en de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21-ste eeuw, waarbij aanpak van de bron prevaleert boven "end-of-pipe" maatregelen en de afwenteling van lokale problemen op (boven)regionale systemen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het vasthouden van water verdient de voorkeur. Wanneer dit niet meer mogelijk is, wordt zoveel mogelijk water geborgen. Daarbij speelt de waterkwaliteit een belangrijke rol; water van verschillende kwaliteit wordt zoveel mogelijk gescheiden. Wanneer ook berging niet meer mogelijk is, wordt het water ten slotte afgevoerd.

3 Bestaande situatie

Voorafgaand aan het bestemmingsplan zijn een aantal analyses uitgevoerd:

- Quick scan Waterrijk Almelo, Royal Haskoning, 2005
- Hydrologisch onderzoek Waterrijk Almelo, Royal Haskoning, 2005
- Waarderijk waterrijk; Duurzaamheid als vitale groeikwaliteit, Dennies Moet, 2009
- Waterplan Waterrijk Almelo; kansen creëren met een nieuw watersysteem, Arcadis, 2009.

Waterrijk ligt in een kwelrijk gebied. De grondwaterstroming is gericht van oost naar west. In onderstaand kaartje zijn de gemiddelde grondwaterstanden weergegeven. Het gebied valt in zijn geheel in het stroomgebied van de Stadsregge. Het bestemmingsplan Waterrijk wordt aan de westzijde begrensd door het Lateraalkanaal. Deze vormt de belangrijkste afvoer van oppervlaktewater vanuit de stedenband (Enschede-Hengelo-Borne-Almelo). Doordat het Lateraalkanaal het stedelijk water uit de stedenband afvoert, is het water van een matige kwaliteit. Daarnaast liggen er in het plangebied een aantal die afwateren op het Lateraalkanaal.



4 Toekomstige situatie

4.1 Streefbeeld

In, op en aan het water van Waterrijk zal kunnen worden gerecreëerd. We streven naar helder water van voldoende kwaliteit. Ruimtelijk en functioneel heeft het water diverse eigenschappen. Er zal veel ruimte voor water zijn in het plangebied. Er wordt een gesloten watersysteem gerealiseerd, waardoor de mogelijkheid ontstaat een eigen kwaliteit te creëren. Het watersysteem zorgt voor verschillende belevingen. Bewoners hebben toegang tot voldoende en aantrekkelijk oppervlaktewater waarop veilig gerecreëerd kan worden. Stadswater brengt verkoeling tijdens warme zomers.

Het is belangrijk dat de toekomstige bewoners op een duurzame manier omgaan met het (afval)water in Waterrijk en dat ze zich bewust van hun verantwoordelijkheden en van de gevolgen van eigen handelen op het watersysteem. Ze nemen hun eigen verantwoordelijkheid voor het (tijdelijk) bergen van regenwater dat op hun perceel valt.

4.2 Afval- en hemelwater

Al op de percelen zelf wordt een scheiding gemaakt tussen schoon en vuil water. Zwart water, grijswater en hemelwater worden afzonderlijk ingezameld en indien mogelijk hergebruikt.

Het zwarte water wordt in eerste instantie afgevoerd naar de RWZI. De mogelijkheid om dit afvalwater in de toekomst te zuiveren met bijvoorbeeld een biovergister wordt open gehouden.

Voor het grijze water worden de mogelijkheden om dit te zuiveren in een helofytenfilter onderzocht.

Het door de helofytenfilters gezuiverde grijze water kan afhankelijk van de kwaliteit worden afgewaterd naar het Lateraalkanaal of worden hergebruikt in Waterrijk.

Voor hemelwater wordt onderscheid gemaakt in hemelwater wat op daken valt, op de wegen (verharding) en op het onverhard gebied valt. In het onverharde gedeelte van het gebied kan de neerslag infiltreren in de bodem. De neerslag op wegen en terreinverharding wordt via een bodempassage met eventueel helofytenbeplanting (indirecte afvoer naar grond-/oppervlaktewater) afgevoerd. Het dakwater kan rechtstreeks op het oppervlaktewater worden afgezet mits:

- Er geen uitlogende bouwmaterialen worden toegepast (duurzaam bouwen opnemen in de bouwverordening) en hierop (ook in de toekomst) gehandhaafd wordt;
- Het afstromende water niet via wegen en/of opritten wordt afgevoerd;

- De bewoners/eigenaren van de betreffende panden een goede voorlichting aangaande invloed op het ecosysteem van de waterhuishouding krijgen.

Indien niet aan deze voorwaarden kan worden voldaan is ook voor deze waterstroom een bodempassage noodzakelijk. Voor de Gemeente Almelo is vooral van belang dat het hemelwater bovengronds (=zichtbaar) op de perceelsgrens wordt aangeboden.

4.3 Oppervlaktewater

Waterkwaliteit

Om te kunnen recreëren op en te wonen aan het water is een goede waterkwaliteit van groot belang. Deze waterkwaliteit wordt bewerkstelligd door zo min mogelijk vuil water in te laten. Het toekomstige watersysteem Waterrijk wordt niet aangesloten op het relatief vuile polderwater in de omgeving. Het watersysteem wordt gevoed door schoon regenwater en kwelwater. In droge periodes laat men het water uitzakken, zodat geen water hoeft worden ingelaten.

De grootste bedreiging voor een goede waterkwaliteit is algenbloei. Algenbloei ontstaat in voedselrijk, warm en stilstaand water. Waar in het Masterplan (Arcadis 2009) nog werd gedacht aan helofytenfilters in het oppervlaktewatersysteem, heeft nader onderzoek uitgewezen dat een aanpak bij de bron kansrijker is om een goede waterkwaliteit te bewerkstelligen. Een tweede afwijkende conclusie is dat de windwerking voor onvoldoende beweging zorgt en dat er circulatiepompen nodig zijn om het water in beweging te houden. In het watersysteem worden daarom de volgende maatregelen genomen:

- Voedingsstoffen wordt zoveel mogelijk uit het hemelwater gehaald voor dat het in het oppervlaktewater terecht komt door het aanleggen van bodempassages en helofyten,
- Voldoende volume en waterdiepte houden het systeem koel,
- Door twee circulatiepompen te plaatsen blijft het water in beweging en wordt gezorgd voor voldoende doorstroming,
- Water- en oeverplanten zorgen voor opname van voedingsstoffen uit het water.

Waterkwantiteit

Het plangebied van Waterrijk bestaat uit één watersysteem met daarin gelegen de wooneilanden. De waterdieptes in het watersysteem variëren van ca. 1,80 meter tot 3,50 meter. Door diepere delen in het watersysteem aan te leggen wordt de totale inhoud van het watersysteem sterk vergroot, waardoor verontreinigingen en temperatuurschommelingen worden tegengegaan. In het plan is één centrale plas, deze is geschikt voor waterrecreatie. De plas heeft een oppervlakte van 0,7 hectare en is minimaal 3,5 meter diep. De diepte van de Bleskolkplas varieert tussen de 8 tot 11 meter. Tussen de eilanden zijn vaarten aanwezig waar door heen kan worden gevaren. Deze vaarten zijn 1,8 meter diep. De oevers hebben een tweeledige functie namelijk als verblijfsruimte voor de recreatie en de meer afgelegen stukken voor natuurontwikkeling.

In het Masterplan wordt nog uitgegaan van het omleggen van het Lateraalkanaal om Waterrijk heen. Van een omlegging is de komende tijd geen sprake. Tijdens de fasering wordt al het water van Waterrijk in het bestemmingsplangebied verbonden tot één watersysteem middels twee duikers onder het Lateraalkanaal door. Het Lateraalkanaal heeft een onvoldoende waterkwaliteit. Het Lateraalkanaal en de weteringen staan daarom niet in verbinding met dit watersysteem.

Peilregime

Het optimale peil(regime) is afhankelijk van diverse facetten in en om het plangebied. Daarbij moet rekening worden gehouden met de grondwaterstand, het maximale afvoergebied (op de wetering) en de uitwisseling met de omgeving.

In het waterplan (Arcadis 2009) is vastgesteld dat – voor de uiteindelijke Masterplan situatie – een peil van 8,70 m + NAP het meest gunstig is. Vanwege de gefaseerde aanleg is het de vraag of dit nog steeds het optimale peil is.

De aanvoer van nutriëntrijk grondwater heeft een negatief effect op de waterkwaliteit. Des te lager het peil, des te hoger de (nutriëntrijke) kwelflux naar het oppervlaktewater. Verder moet bij de uitwerking rekening worden gehouden met effecten op de grondwaterstroming. Mogelijk dat grondwater afkomstig van de vuilstortplaats in het oppervlaktewater terecht komt.

Om de effecten op de omgeving en toestroom van grondwater zo minimaal mogelijk te houden is het belangrijk om de natuurlijke situatie zoveel mogelijk te volgen. Voor het zuidoostelijk gebied is de

grondwaterstand rond de 9 m + NAP, voor het noordwestelijke deel van het plangebied zijn de grondwaterpeilen ca. 8,50 m + NAP. Uit waterhuishoudkundig oogpunt heeft een peil van 8,70 m + NAP de voorkeur. Een hoger streefpeil leidt tot teveel vernatting in het noord westelijk deel en een lager streefpeil is niet wenselijk vanwege de aanvoer van nutriëntrijk grondwater naar het oppervlaktewater en de omgevingseffecten in het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied. Bij 8.70 m + NAP treedt tijdens (extreem) droge periodes een maximale peiluitzakking van 30 a 40 centimeter op; het peil zakt dan uit tot ca. 8.30 m + NAP. Om te grote peilfluctuaties te voorkomen, zou het systeem zodanig kunnen worden ingericht dat peilstijgingen beperkt blijven tot ca. 10 cm . Gelet op de grote omvang van het wateroppervlak is dat ruim voldoende om het surplus water tijdens hevige neerslag tijdelijk te bergen.

Door de stedenbouwkundigen is aangegeven dat zij een iets lager en vast streefpeil prefereren. Uit ecologische overwegingen (oevervegetatie) en met het oog op de waterkwaliteit (minimale uitwisseling omgeving) is een natuurlijk peilregime echter gunstiger.

Een peil van 8.70 m+ NAP in het hele plangebied is in eerste instantie niet haalbaar. Vanwege het feit dat de eerste planfase in twee delen gerealiseerd gaat worden (die niet verbonden zijn), zal het peil in het noordoostelijk deel zich instellen op ca. 8.50 a 8.60 m + NAP. (waarbij het peil in droge perioden zal uitzakken tot 8.30 m).

Daarom wordt er gestart met twee verschillende peilen, die in de toekomst bij het realiseren van de verbinding gelijk getrokken worden: in het zuidoosten wordt gestart op 8.70 m + NAP en in het noordwesten op 8.60 m+ NAP ; na het realiseren van de verbinding kan het hele gebied worden ingesteld op 8.70 m + NAP (ofwel het peil in het noordwesten wordt dan 10 cm opgezet).

Waterberging

Wat betreft de richtlijnen voor waterberging is het volgende afgesproken met waterschap Regge en Dinkel. De Berging bestaat uit twee onderdelen:

- Stedelijke berging; Bij een zomerse, kortdurende, intensieve neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 100 jaar (40 mm in 75 minuten) mag de afvoer maximaal 2,4 l/s/ha zijn.
- Retentiecompensatie: in een extreem natte periode, in najaar, winter of voorjaar (met een herhalingstijd van 100 jaar) treedt in de huidige situatie (landbouwgebied) 290.000 m³ berging op. Door de aanleg van stedelijk gebied vervalt deze berging. Dit moet gecompenseerd worden. Het waterschap neemt 90% (260.000 m³) op zich. De gemeente is gevraagd de overige 10% (30.000 m³) waterberging te realiseren.

Beheer

De gemeente is met het waterschap in overleg om het beheer van stedelijk water over te dragen. Nieuw stedelijk water moet qua beheer zowel aan de eisen van de gemeente als het waterschap voldoen.

4.4 Grondwater

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

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

Pas als ophogen of extra oppervlaktewater in een deelgebied niet realistisch is, komen grondwatertechnische maatregelen zoals drainages, in beeld. Opgemerkt wordt dat de voorziene wadies ook een grondwaterregulerende werking hebben.

De droogleggingseis is 1 meter, mits aan bepaalde eisen voor ontwateringsdiepte wordt voldaan.

Hoofdstuk 7 Planuitgangspunten

1 Water- en groenuitgangspunten

1.1 Watersystemen

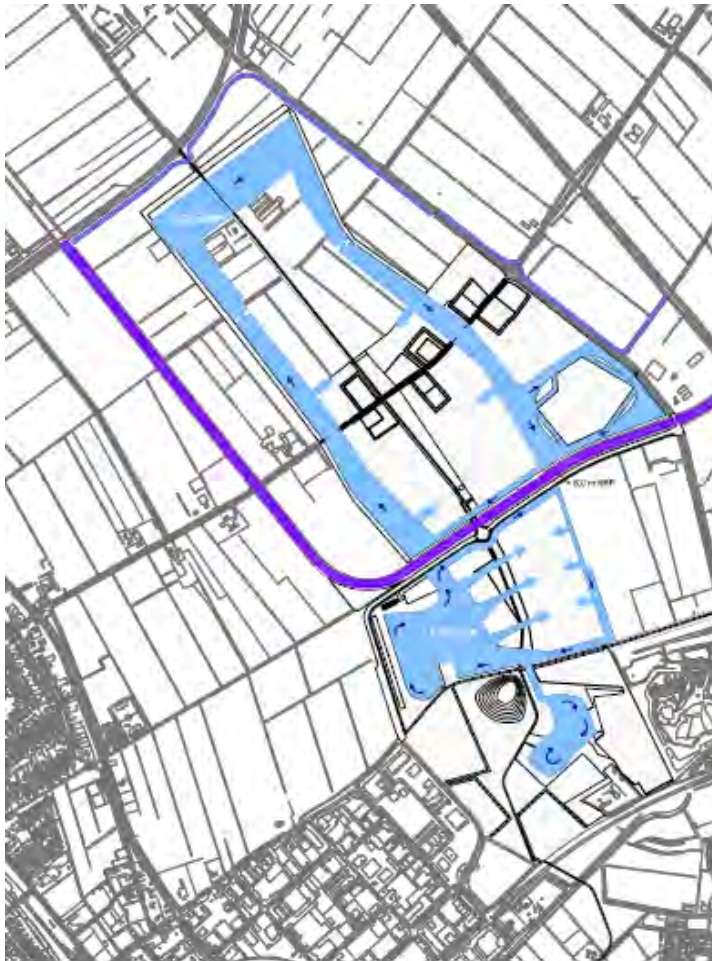
Water is de drager van de ontwikkeling van Waterrijk. Het raamwerk bestaat voor een belangrijk deel uit een uitgebreid stelsel van waterpartijen. Daarnaast is een de afvoer en behandeling van hemelwater en huishoudelijk water een belangrijk thema.

Waterkwaliteit.

Het is van essentieel belang om een robuust watersysteem te maken waarmee de kwaliteit van het water gegarandeerd is. Dit zal in belangrijke mate bijdragen aan de meerwaarde voor het wonen en de gebruiksmogelijkheden van het water in de wijk. De grootste bedreiging voor een goede kwaliteit oppervlaktewater is algenbloei die ontstaat in warm en voedselrijk water. Het water in Waterrijk wordt daarom ook afgekoppeld van het voedselrijke water uit de omgeving (uit de stad en de landbouwgronden). Het vormt een eigen, gesloten systeem dat gevoed wordt door schoon regenwater. Het peil moet voldoende hoog zijn zodat het vuile water uit de omgeving niet als kwel in het systeem komt. Daarnaast dient het watersysteem voldoende volume, waterdiepte en doorstroming te hebben om het water koel te houden. Door geen vuil water in te laten, zijn voor het oppervlaktewater geen zuiveringsvelden nodig. Natuurvriendelijke oevers en rietkribben in het plan hebben een beperkt zuiverende werking.

Waterpartijen.

Het eerste plandeel omvat alle watertypes die het ruimtelijk beeld van Waterrijk bepalen: brede noord-zuid lopende vaarten (30-100 meter breed), waterplassen, singels en watergangen achter de tuin. Ten noorden van het Lateraalkanaal wordt aan weerszijden van het Familie-eiland een hoofdvaart aangelegd. Aan de noordzijde worden deze vaarten verbonden door 120 meter brede watervlakken. Deze watervlakken zijn onderdeel van de toekomstige roeibaan. De Bleskolkplas wordt vergroot en verbonden met de 'kleine plas' (afmetingen ca. 210x300m), die strategisch bij de zuidelijke entree van Waterrijk is gelegen. Vanuit de kleine plas loopt een ring van watergangen rond de Singelbuurt. De watergang aan de oostzijde is in de eerste fase nog een functionele verbinding. Wanneer de Lanenbuurt ten oosten van de Singelbuurt wordt ontwikkeld, komt een waterpartij die wat betreft maat aansluit bij de grote noord-zuid lopende vaarten.



legenda

- wijkwater
- lateraal kanaal
- omlegging 2e en 3e waterling
- circulatie
- waterpell

1.2 Oevers

Het karakter van waterruimtes wordt bepaald door de afmetingen van het watervlak én de inrichting van de oevers. Er wordt een verdeling van typen oevers voorgesteld waarbij wordt ingespeeld op de ruimtelijke karakteristiek en het functionele gebruik, zowel van het water als van de landzijde achter de oever.

Noord-zuid watergangen

De noord-zuid lopende watergangen hebben bij de bebouwing de meest stedelijke oevers. Naar de randen van het plan worden de oevers meer natuurlijk met rietkragen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen openbare oevers en de oevers van privé kavels. Bij openbare oevers vormen de rietkragen de oeverzone zelf, bij privé kavels zijn de oevers beschoeid en liggen de rietkragen veelal op enige afstand los in het water.

Oostrand

De oostrand van het plangebied heeft de meest natuurlijke invulling met meerdere, parallel lopende brede oeverzones.

Groter water

De grote waterpartijen krijgen allemaal meer kunstmatige, toegankelijke en meer natuurlijke zijdes. De natuurlijke zijdes vormen de achtergrond van de plassen die vanaf de gebruikszijde beleefd zullen worden. De Bleskolkplas wordt aan de zuid-, west- en noordoever begrensd door de bestaande bosbeplanting en brede rietkragen. Aan de oostzijde komt de nieuwe Parkbuurt. Hier is de oever een parkachtig groen talud en wordt een waterplek in de vorm van een vlonder voorgesteld. Aan de noordoever komt een klein strand dat op de zonzijde is gericht. De oostelijke oever bestaat uit gebouwen die in het water staan en openbare parkachtige plekken.

De Singelbuurt

Een aparte positie heeft de woonbuurt 'de singels'. Hiervoor is een parkachtig beeld met vloeiende watergangen omzoomd door groene oevers, bedacht. De oevers krijgen hier een lage beschoeiing.

1.3 Oeverprofielen

Voor de inrichting van de oevers wordt er allereerst het onderscheid gemaakt tussen private oevers en openbare oevers. Private oevers zijn altijd afgewerkt met een beschoeiing of een andere constructie. Hiermee wordt de overgang tussen privé-kavels en openbaar water het beste in stand gehouden. Om de relatie tussen de tuin of terras en het water zo sterk mogelijk te maken, dient de oeverconstructie zo laag mogelijk te blijven. Uiteraard moet wel rekening gehouden met de fluctuaties in het peil van het watersysteem.

Privé-oevers

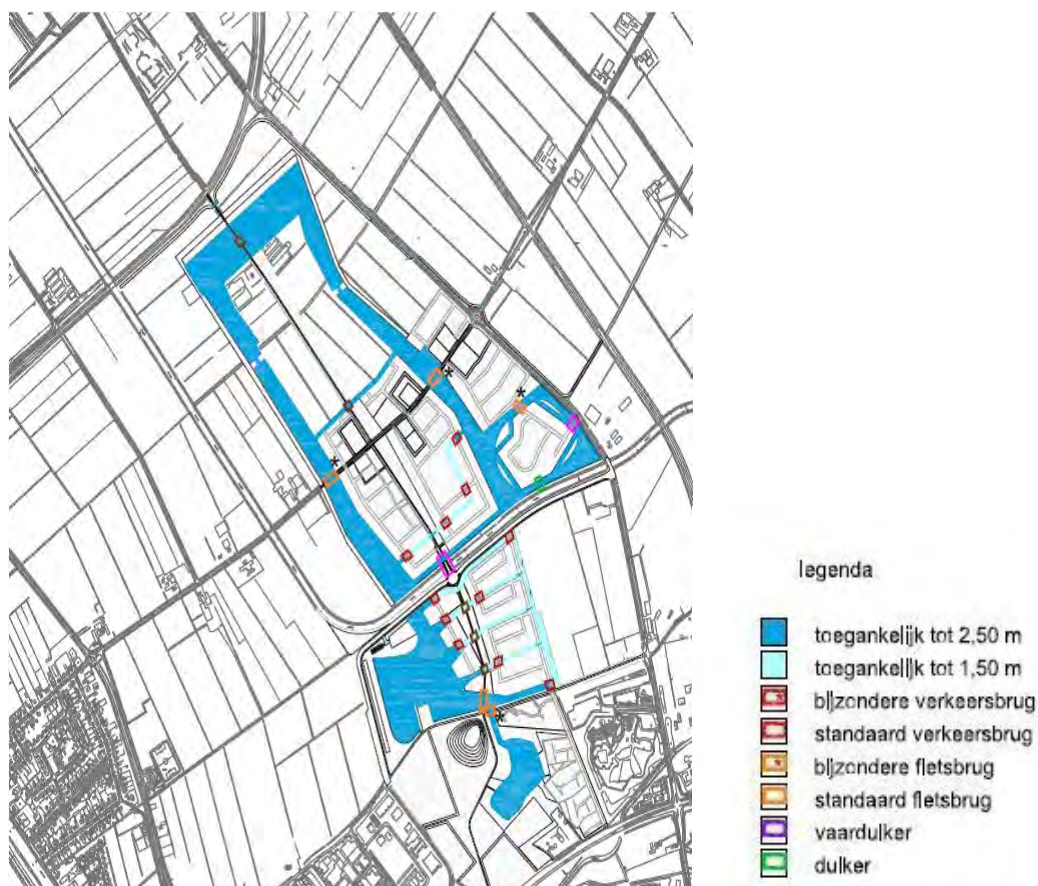
Water kent geen visuele barrièrewerking. Privékavels aan het water liggen daarom altijd in het zicht, wat kan leiden tot een rommelig beeld en een gebrek aan privacy. Rietkragen langs de kavel verzachten de confrontatie tussen de openheid van het water en de privé-kavels. Nadeel is dat een rietkraag het gebruik van het water voor de bewoners beperkt. Wel kunnen steigers of vlonders door de rietkraag heen steken. Door rietkragen als 'vooroever' los in het water te situeren wordt ook een visuele barrière gecreëerd, maar wordt het contact tussen privé-kavel en het water niet beperkt. Elementen in het water hebben daarnaast een sterke invloed op het vergroten van de ruimtelijke dieptewerking van het watervlak. Voorwaarde voor het maken van rietkragen langs of in het water is dat het onderhoud vanaf het (openbare) water gepleegd kan worden. Dit betekent een maximale breedte van rietstroken van twee meter wanneer het onderhoud vanaf één zijde mogelijk is en vier meter wanneer vanaf beide zijden onderhoud kan worden gepleegd.

Openbare oevers

Voor de inrichting van de openbare oevers is een groot aantal mogelijkheden, van natuurlijke inrichting tot harde kadewand. In alle gevallen dient de oever versterkt te worden om afkalving te voorkomen. De meest eenvoudige vorm van oeverbescherming is een rietkraag. Nadeel is dat het water vanaf de kant wordt afgeschermd en de gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Indien wel een direct relatie tussen openbare oever en water gewenst is, kan een versterkt talud worden gemaakt. Voor de versterking van het talud zijn diverse mogelijkheden zoals bijvoorbeeld puinsteen, schanskorfmatten, open bestrating of kunststof matten. Een meer parkachtig oeverbeeld wordt bereikt door (lage) beschoeiing. Om op een aantal plekken een stedelijk oeverbeeld te krijgen, worden harde kades voorgesteld. Deze kades kunnen verbijzondering krijgen in de vorm van laag op het water gesitueerde vlonders. Een lage vlonder is mogelijk met de kade verbonden via riante, luie trap treden.

1.4 Civieltechnische kunstwerken en toegankelijkheid water

In de ontwikkeling van deze fase is Waterrijk niet verbonden met het vaarwater in de omgeving. Belangrijk is dat in de eerste planfasen wel geanticipeerd op een mogelijk toekomstige vaarbereikbaarheid. Dit betekent dat de civieltechnische kunstwerken op de kruisingen tussen infrastructuur en water voldoende doorvaarthoogte hebben; 2,50 meter bij bruggen en 1,50 meter bij vaarduikers.



Gezien het grote aantal bruggen en (vaar)duikers is het verstandig om binnen het plan te werken met een aantal standaardtypes voor de kunstwerken. Uitzonderingen hierop zijn de bijzondere objecten die behalve functioneel ook ruimtelijk een belangrijke betekenis hebben. De kruisingen met de grote waterstructuur (noord zuid lopende hoofdvaarten en water rond Rieteiland) worden vormgegeven als (fiets)bruggen. Bijzondere accenten zijn de fietsentree vanuit Noorderpark, de entree van het Familie-Eiland en de kruisingen van de Westermaatweg met de grote vaarten. De kruisingen met de kleinere watergang rond de Singelbuurt worden uitgevoerd als vaarduikers. Het water binnen de Singelbuurt wordt met gewone duikers verbonden omdat het watertype 'singels' zich aan de openbare voorzijdes van de woningen bevindt en vooral een visuele betekenis heeft. De watergang(en) door het Familie-eiland krijgen vaarduikers om vanuit deze watergang(en) varend de grote lus rond het Familie-eiland te kunnen bereiken. Ten slotte wordt verbinding tussen de grote watervlakken die later mogelijk de roeibaan gaan vormen, als vaarduiker uitgevoerd zodat het mogelijk is om in de eerste fase een rondje rond het Familie-eiland te varen of schaatsen.

Een uitwerking van de in deze waterparagraaf genoemd uitgangspunten is nader uitgewerkt in het document "Peil en peilregime Waterrijk" van Neelen en Schuurmans.

1.5 Groen

De landschappelijke structuur van Waterrijk wordt aangeduid als het blauw-groene raamwerk. Dit is niet voor niets. De belangrijkste onderdelen van het raamwerk zijn bijna altijd een combinatie van water en groen. Door waterpartijen en groenzones met elkaar te verknopen wordt de landschappelijke beleving en de gebruikswaarde verhoogd.

Groentypes

Op het niveau van het landschappelijk raamwerk zijn meerdere soorten groen te onderscheiden:

- parkruimtes met een hoog inrichtingsniveau en een hoge gebruikswaarde;
- inpassingsgroen dat veelal is gekoppeld aan infrastructuur en een eenvoudige inrichting kent;
- landschapszones met extensief gebruik en hoge natuurwaarden;

Op buurtniveau wordt hier nog de groene inrichting van de straatprofielen aan toegevoegd. Vanuit de duurzaamheidsambitie heeft het groen in de buurten een functie voor het afwateren, infiltreren en zuiveren van het hemelwater dat op daken en straatverharding valt. Tevens moet dit buurtgroen voorzien in speelfuncties zoals die in beleid van de gemeente Almelo zijn vastgelegd.

Tijdig investeren in groen.

Het huidige landschap van het plangebied is, zeker voor Twentse begrippen, open en kaal. Dit betekent dat aanwezige beplantingen gekoesterd moeten worden en zoveel mogelijk ingepast. Daarnaast is het van groot belang vroeg te investeren in nieuwe groenstructuren. De nieuwe beplanting krijgt dan de tijd om tot wasdom te komen zodat latere planfasen hiervan kunnen profiteren. Voorbeelden hiervan zijn de groene vallei in het Familie-eiland (rond de Schout Doddestraat).



2 Verkeersuitgangspunten

2.1 Fietsstructuur

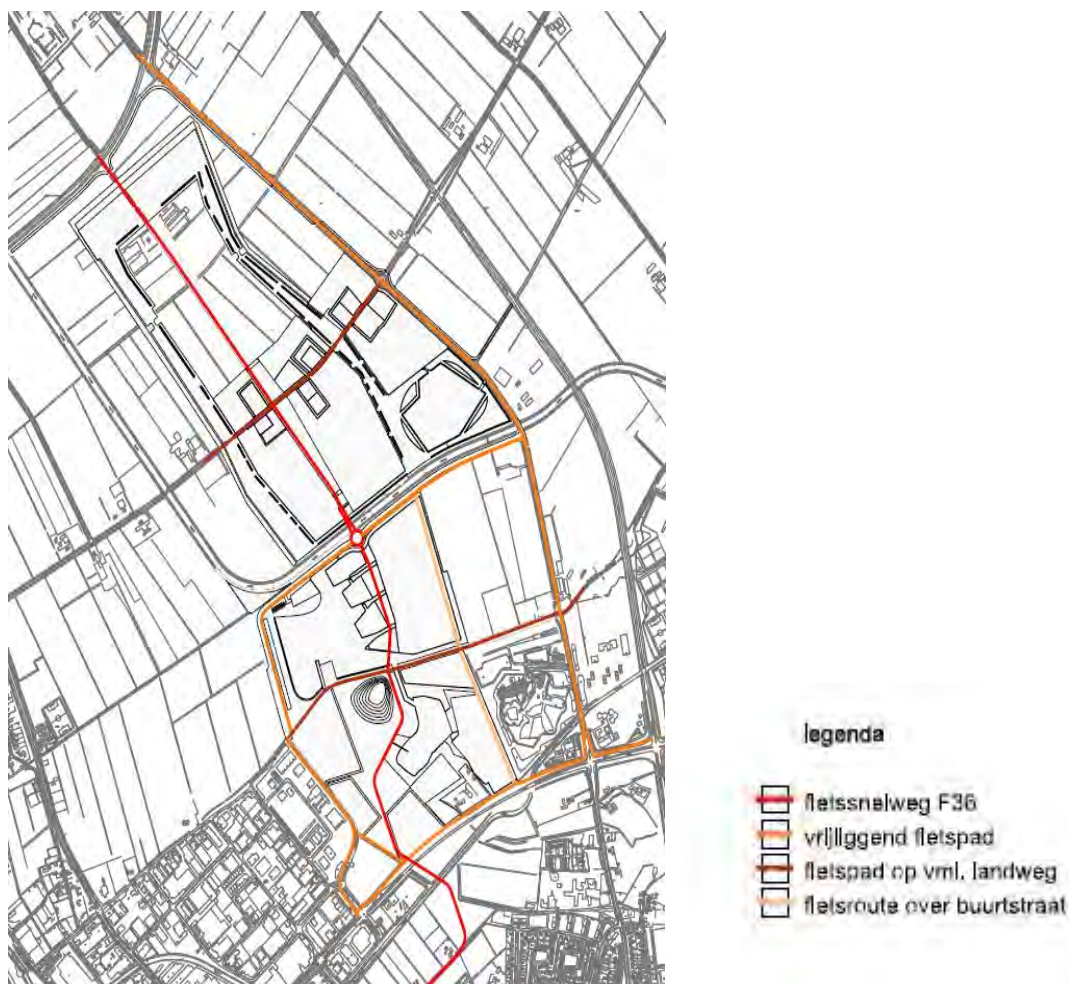
Eén van de doelen van een duurzaam Waterrijk is het terugdringen van het autogebruik. Een voorwaarde hiervoor is een uitgebreid langzaam verkeersnetwerk, dat de wijkdelen en relevante bestemmingen in de omgeving met elkaar verbindt en verknoopt. Het netwerk moet snelle fietsverplaatsingen mogelijk maken, maar ook dusdanig (verkeers)veilig en comfortabel zijn dat het aantrekkelijk is om gebruik van te maken.

In het Masterplan vormen twee centraal gelegen langzaam verkeerverbindingen het 'assenkruis'. De noordzuid tak loopt via de huidige Schout Doddestraat naar het Noorderpark en verbindt op hoger schaalniveau Almelo met Vriezenveen. De oostwest tak wordt gevormd door de Westermaatweg, die Aadorp en het buitengebied ten oosten van de Van Rechteren Limpurgsingel met elkaar verbindt. Beide routes zijn (gedeeltelijk) onderdeel van het bestemmingsplangebied van de eerste fase van Waterrijk.

I

In het stedenbouwkundig plan wordt voorgesteld om de Westermaatweg binnen het plangebied, direct de bestemming als langzaam verkeersroute mee te geven. Hiermee worden verkeersonveilige situaties door menging van langzaam verkeer met (hardrijdend) autoverkeer op de smalle landelijke weg, voorkomen. De Schout Doddestraat wordt in het stedenbouwkundig plan als fietsverbinding doorgetrokken via groene parkstroken in het Familie-eiland en de Singelbuurt. In het Noorderpark loopt de route aan de westzijde langs de Bleskolkplas en sluit aan op de Bleskolsingel en de fietssnelweg F36 (die aantakt op de Dijkersweg/Burgemeester Schneiderssingel). In de toekomst moet de route een vervolg krijgen in de groene scheg ten zuiden van de Bleskolsingel. Hiervoor moet mogelijk een ongelijkvloerse kruising met de Bleskolsingel worden gemaakt. De historische Aadijk vormt een tweede oostwest route. Evenals bij de Westermaatweg blijft het landelijke karakter behouden en moet omwille van de verkeersveiligheid autoverkeer worden geweerd. De Aadijk vormt een snelle verbinding tussen het plangebied en de sportvoorzieningen bij de Schelfhorst. Hiervoor moet wel de geplande ongelijkvloerse kruising met de Van Rechteren Limpurgsingel worden gerealiseerd.

Overige fietsroutes bestaan uit vrijliggende fietspaden langs de hoofdwegen. In oostwest richting is dit het vrijliggende fietspad langs de zuidelijke tak van de ruit. In noordzuid richting zijn dit fietspaden langs de (verlengde) Burgemeester Schneiderssingel (fietssnelweg F36) en de Almeloseweg. De aansluiting van de F36 op de fietsverbindingen in Waterrijk verdient bijzondere aandacht. De F36 is de kwalitatief hoogwaardige fietsroute die het station/centrum van Almelo verbinden met Waterrijk en Vriezenveen. In de stationsomgeving sluit de F36 aan op de fietssnelweg F35, de hoogwaardige utilitaire en recreatieve fietsverbinding tussen de stedelijke centra van de Netwerkstad Twente en de natuur- en cultuurhistorisch waardevolle gebieden van Twente (Nationaal Landschap Noordoost Twente en Nationaal Park Sallandse Heuvelrug). Ter hoogte van Waterrijk is de F36 een vrijliggend fietspad langs de Burgemeester Schneiderssingel. Het fietspad als geheel dient bij voorkeur aan het begin van fase 1 gerealiseerd te zijn. Daarbij hoort ook het tracé tussen de Bleskolsingel en de Kolkhofsingel (buiten bestemmingsplan Waterrijk). Binnen fase 1 dient nog een kortsluiting door het Noorderpark gerealiseerd te worden, zodat de noord-zuidfietsroute vanuit Waterrijk vloeiend doorgaat richting de F36 (Burgemeester Schneiderssingel).



2.2 OV-structuur

De eerste fase van Waterrijk is nog te beperkt van omvang voor een eigen busverbinding zoals die in het eindbeeld van het Masterplan wordt voorgesteld. In de eerste fase wordt voorgesteld de huidige buslijn 80 die over de Almeloseweg rijdt, door het plangebied te laten rijden. Lijn 80 rijdt van Almelo Station, via Vriezenveen naar Hardenberg. De frequentie is 2x per uur in de spits en 1x per uur in de daluren. De huidige reistijd van Het Meulenbelt naar Almelo Station is 11 minuten. Het voorstel is om de huidige routing van de lijn in takt te laten. De precieze locaties van de halte zal nader onderzocht moeten worden, uitgaande van een invloedsgebied van 450 meter.

2.3 Autostructuur

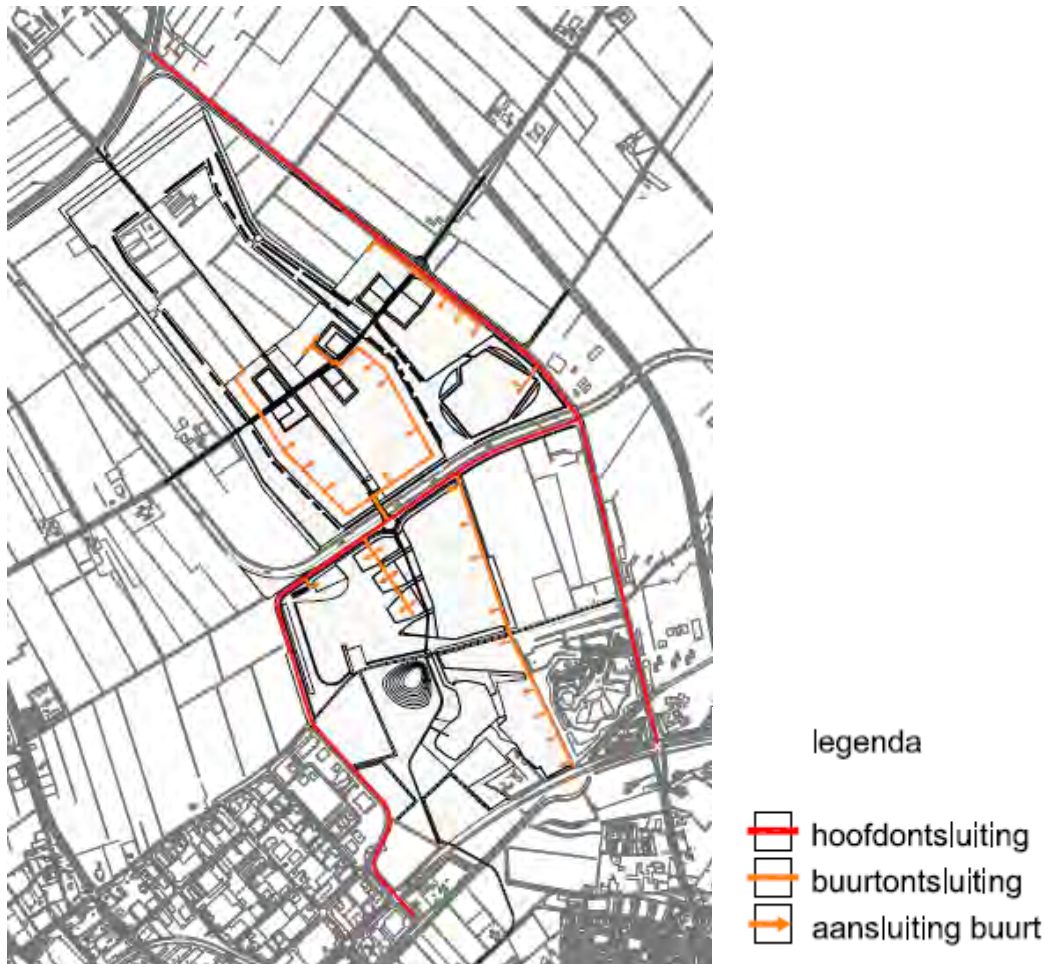
Binnen het bestemmingsplangebied wordt een nieuwe verkeersstructuur gerealiseerd. Het betreft de zuidelijke tak bij het Lateraalkanaal en het verlengen van de Burgemeester Schneidersingel van de Aadijk tot deze zuidelijke ruit. Aan de oostzijde van het bestemmingsplangebied blijft de huidige Almeloseweg in takt als hoofdontsluiting. In de eindstructuur van Waterrijk is een directe aansluiting van de Almeloseweg op de Van Rechteren Limpurgsingel voorzien. Deze verbinding is nodig ten behoeve van de doorstroming voor bus en fiets en een vlotte afwikkeling van het autoverkeer, buiten de Bleskolksingel om. Planologisch wordt hier op voorgesorteerd door in het bestemmingsplan (plankaart) ruimte te reserveren voor deze verbinding. In de eerste fase van Waterrijk zal deze verbinding echter nog niet worden gerealiseerd.

Langs de wegen van de hoofdstructuur kunnen geen parkeervakken of opritten van woningen worden gesitueerd. Woningen die zich richten op de hoofdwegen dienen vanaf parallelstraten te worden ontsloten. De Almeloseweg is momenteel een weg in het buitengebied. Ter plaatse van de nieuwe woonbuurten dient de snelheid te worden teruggebracht naar 50 km/uur. Hiervoor zijn inrichtingsmaatregelen nodig die de weg meer het aanzien van een bebouwde kom geven.

Vanaf de Almeloseweg wordt de buurt de 'Buitenarchipel' ontsloten via de bestaande rotonde met de Westermaatweg. De buurt het 'Rieteland' krijgt een nieuwe aansluiting op de Almeloseweg. Vanaf de

zuidelijke tak van de ruit wordt de buurt het 'Familie-eiland', via een nieuwe brug over het Lateraalkanaal, ontsloten. Vanwege de omvang van de buurt wordt deze aansluiting uitgevoerd als rotonde. De buurten ten zuiden van de ruit (de 'Singelbuurt' en de 'Parkbuurt') krijgen twee aansluitingen.

Binnen de buurten bestaat een homogeen systeem van buurtstraten en straten met een erfontsluitingsfunctie voor de aanliggende woningen. In het Familie-Eiland lopen aan de west- en oostzijde buurtstraten die uitkomen bij de brug over het Lateraalkanaal. De centrale groene ruimte van het eiland wordt zo minimaal door autoverkeer doorkruist. Dit zelfde geldt voor de buurtstraten in de Singelbuurt. Deze zijn verdeeld in een westelijke en een oostelijke tak. De oostelijke tak loopt door als buurtstraat voor de Parkbuurt.



2.4 Ontsluiting autoverkeer in de tijdelijke situatie

De eerste fase van Waterrijk biedt bouw mogelijkheden voor een tweetal deelgebieden: NParkbuurt en het eerste deel van Familie-eiland. Aangezien de volledige eindstructuur in de eerste jaren van Waterrijk nog niet wordt gerealiseerd, is het uitgangspunt dat verkeer van en naar de twee deelgebieden in de periode 2011-2013 over de bestaande infrastructuur wordt afgewikkeld. De Aadijk en de Westermaatweg behouden in deze tijdelijke situatie hun huidige verkeersfunctie; in de eindstructuur van fase 1 zijn beide wegen aangemerkt als (oost-west georiënteerde) hoofd fietsroutes (zonder autoverkeer).

Aadijk

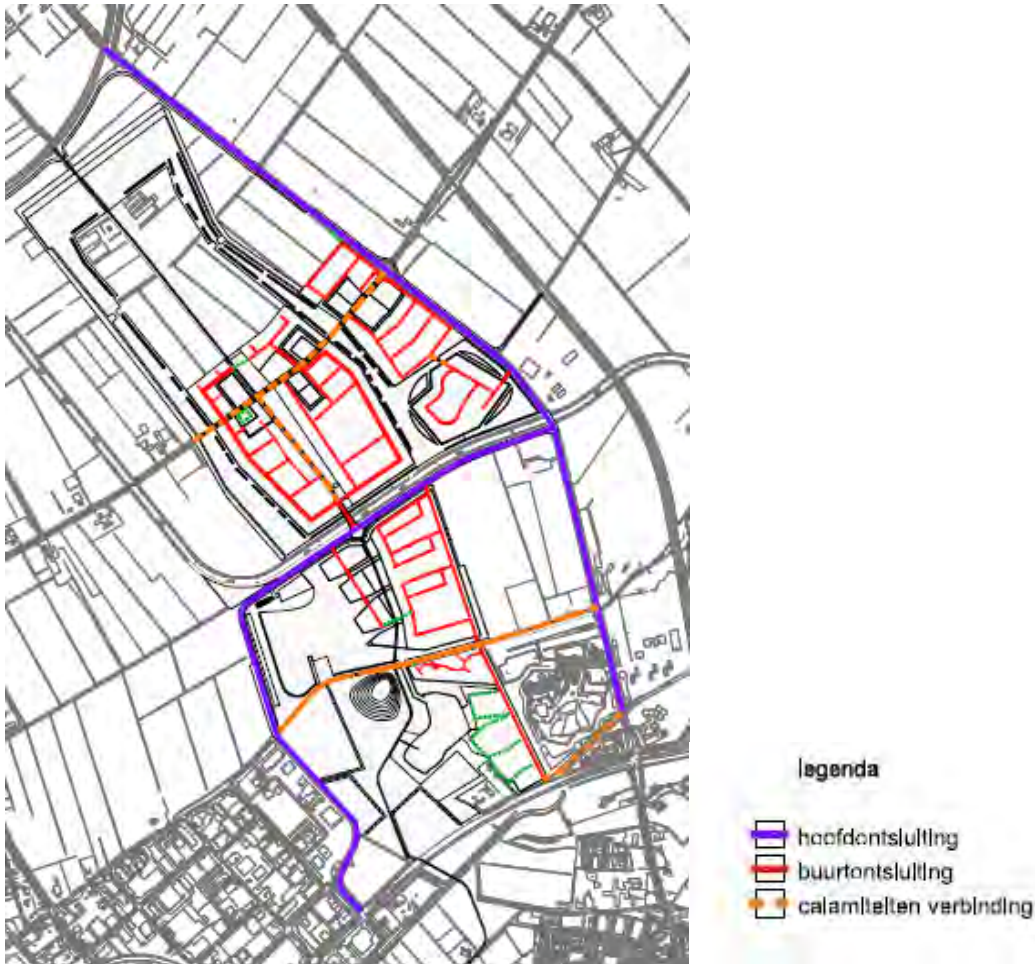
In de huidige situatie is de Aadijk een erftoegangsweg met een snelheidsregime van 60 km/uur. De breedte van de weg bedraagt ca. 5 meter. De capaciteit van de weg is voldoende om een beperkte hoeveelheid extra (bestemmings)verkeer af te wikkelen. Uitgaande van maximaal 150 woningen in de Parkbuurt kan dit verkeer op de Aadijk worden afgewikkeld. Voorwaarden zijn dan wel dat doorgaand verkeer op de Aadijk wordt voorkomen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van een fysieke 'knip'), de snelheid van het autoverkeer wordt beperkt en er goede passeermogelijkheden zijn (bermverhardingen). De aanleg van (extra) vrijliggende fietspaden is in principe niet gewenst, omdat de Aadijk in de uiteindelijke verkeersstructuur een hoofdfietsroute is.

Westermaatweg

In de huidige situatie is de Westermaatweg een erftoegangsweg met een snelheidsregime van 60 km/uur. De breedte van de weg bedraagt ca. 6-7 meter. Voor de ontwikkeling van het eerste deel van het Familie-eiland zal het verkeer via de Westermaatweg worden afgewikkeld. De capaciteit van de Westermaatweg is hiervoor voldoende. Er gelden dezelfde voorwaarden ten aanzien van doorgaand verkeer, snelheid en passeermogelijkheden als voor de Aadijk. Uitgangspunt is wel dat de Burgemeester Schneiderssingel tot aan het Lateraalkanaal in de periode 2011-2013 wordt gerealiseerd (als primaire hoofdonsluiting van Familie-eiland). De Westermaatweg kan dan worden afgesloten voor autoverkeer en volledig in gebruik worden genomen als hoofdfietsroute/fietsas. De Westermaatweg blijft in de hoedanigheid van hoofdfietsroute wel toegankelijk voor landbouwverkeer. Dit wordt gerealiseerd door middel van een selectieve toegang (paaltjes o.i.d.) voor landbouwverkeer.

2.5 Ontsluiting voor hulpdiensten

In geval van calamiteiten is het van belang dat hulpdiensten (politie, brandweer en ambulance) binnen de wettelijk vastgestelde aanrijtijden de woningen in Waterrijk kunnen bereiken. Van belang is dat de wijk vanaf meerdere invalswegen te bereiken is, ook als één of meerdere invalswegen zijn geblokkeerd. In principe fungeert de hoofdverkeersstructuur als calamiteitenroute voor hulpdiensten: de Parkbuurt is voor hulpdiensten te bereiken via Burgemeester Schneiderssingel, de weg langs het Lateraalkanaal en Vriezeveenseweg/Almeloseweg; het gebied binnen de noordelijke ruit is te bereiken via de Almeloseweg/Vriezeveenseweg en de weg langs het Lateraalkanaal. Als extra noodonsluitingen kunnen fungeren de buurtstraat Parkbuurt/Singelbuurt (toegankelijk vanaf de Bleskolsingel) en de hoofdfietsroute Westermaatweg (toegankelijk vanaf de Almeloseweg). Deze extra noodonsluitingen zullen fysiek gesloten zijn voor het gemotoriseerde verkeer, maar snel en eenvoudig opengesteld kunnen worden voor hulpdiensten in geval van calamiteiten (bijvoorbeeld door middel van een beweegbare of overrijdbare paal). Bij de uitwerking zullen de buurtwegen voldoende profiel moeten hebben om een blokkade te voorkomen. Dat vergt een obstakel vrije ruimte die groter is dan de 5 meter die de straat zal meten.



2.6 Parkeernormen

In onderstaande tabel zijn de parkeernormen voor woningen en voorzieningen opgenomen. Deze zijn afgeleid van de landelijke parkeerkencijfers van het CROW. Wat betreft de woningen (in het goedkope, midden en dure segment) worden (bezoekers)parkeerplaatsen in de openbare ruimte in principe gerealiseerd in parkeerpockets van 20 parkeerplaatsen (1 parkeerpocket met 500 m² inclusief inpassing). De oppervlakte van het openbare parkeren wordt afgetrokken van het uitgeefbare gebied. Afhankelijk van het woningbouwprogramma bedraagt de oppervlakte openbaar parkeren 1,39 tot 2,79% van de buurtoppervlakte.

De parkeernorm voor basisschool en kinderdagverblijf is bedoeld voor het personeel. Bij zowel basisschool als KDV zal ook rekening moeten worden gehouden met het brengen en halen van kinderen met de auto. De hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen en/of Kiss&Ride-plaatsen wordt in de regel niet uitgedrukt in een parkeernorm, want is sterk afhankelijk van het aantal scholieren/kinderen en het percentage daarvan dat met de auto wordt gebracht en gehaald. De benodigde hoeveelheid parkeer- en K&R-plaatsen kan derhalve pas worden berekend als het (geprognosticeerde) aantal scholieren bekend is.

Type	Categorie	parkeernorm	privéterrein	openbaar gebied
Appartementen	goedkoop	1,7	1,2	0,5
Rij	goedkoop	1,7	1,2	0,5
Appartementen	middelduur	1,9	1,2	0,7
Herenhuizen	middelduur	1,9	1,2	0,7
Geschakeld	middelduur	1,9	1,2	0,7
Appartementen	duur	2,1	1,6	0,5
2 kap los	duur	2,1	1,8	0,3
Vrijstaand	duur	2,1	1,8	0,3
Basisschool (per leslokaal)	n.v.t.	1	1	n.v.t.
Kinderdagverblijf (per arbeidsplaat)	n.v.t.	0,8	0,8	n.v.t.
Buurtwinkel (per 100 m2 bvo)	n.v.t.	4	0,6	3,4

Parkeernormen (Bron: CROW, publicatie 182, 3^e gewijzigde druk, september 2008)

3 Principes buurten

3.1 Identiteit van de buurten

Waterrijk is een langlopende ontwikkeling die zich over meerdere decennia uitstrekt. Dit vraagt om flexibiliteit wat betreft het te ontwikkelen woningbouwprogramma. Door het robuuste landschappelijke raamwerk wordt de samenhang in de wijk gegarandeerd waardoor de invulling van de woonbuurten nog veel vrijheid kent. Wel wordt er een uitspraak gedaan over de identiteit van de woonbuurten, en daarmee indirect ook over de gewenste woningtypologieën. De identiteit van de buurten speelt in op de kansen die de positie van de buurt in het raamwerk, bieden. Hierin zijn parameters van belang als de ligging ten opzichte van het bestaande weefsel van Almelo, de ligging ten opzichte van landschappelijke elementen binnen en buiten de wijk, de ontsluiting en dergelijke. Daarnaast is het benoemen van de gewenste identiteit per buurt een middel om verschil te maken. Waterrijk krijgt een meerwaarde wanneer het niet bestaat uit een herhaling van soortgelijke buurten maar wanneer iedere buurt zijn eigen karakter heeft en daarmee aantrekkelijk is voor specifieke doelgroepen. Waterrijk is pluriform, maar de buurten zijn herkenbare eenheden. Binnen Waterrijk zal 5 % sociale woningbouw worden gebouwd. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de volgende buurten gelegen:

Parkbuurt

- Ligging aan het Noorderpark;
- Hoger gelegen met relatief veel boombeplanting (Het Meulenbelt, houtwallen, bossages rond Bleskolkplas, Aadijk, Bleskolsingel);
- Woningen ontlent kwaliteit aan ligging park, niet aan grote eigen kavels;
- Dure en middeldure woningcategorieën;
- Relatief klein kaveloppervlak (het parkgroen is de kwaliteit);
- Wel voldoende woninginhoud, passend bij de prijsklasse;
- Geen traditionele vrije kavels met zelfbouw vanwege sterke beeldregie park. Bij particulier opdrachtgeverschap meer bijzondere vormen met meer kaderstellende regels.

Singelbuurt

- Ligging tegen bestaande stad;
- Grenzend aan de kleine plas;
- Singel met openbare groene oevers;
- Dichter bebouwd dan het noordelijk deel van Waterrijk;
- Water(singels) formeel, statige bebouwing;
- Bijzondere woonensembles aan de plas;
- Divers programma is toepasbaar binnen formele structuur;
- Op bijzondere plekken bijzondere woontypologieën (grenzend aan park, koppen aan de kleine plas)

- Bijzondere woonplekken bieden kansen voor (een mix van) grondgebonden woningen en appartementen in hogere prijsklassen die profiteren van ligging landschap

Familie-eiland

- Weerszijden van centrale groenstrook met hoofdfietsroute assenkruis;
- Hol eiland, verborgen binnenwereld;
- Beschermd woonmilieu, gericht op groene binnenwereld;
- Accent op collectiviteit door overzichtelijke eenheden;
- Suburbaan woonprogramma met accent op (half)vrijstaande woningen voor gezinnen;
- Westermaatkamers: woongebouwen (mogelijk voor bijzondere doelgroepen) in combinatie met andere functies;
- Ruimte voor bijzondere woonvormen (collectief park/hof in mandelig eigendom).
- Veel ruimte voor particulier opdrachtgeverschap in diverse vormen.

Rieteiland

- Kleine eenheid, beperkt verbonden (eiland);
- Hoger dan omgeving, zuidoost steile rand;
- Exclusief woonmilieu;
- Herkenbare identiteit;
- Vooral vrijstaande woningen;
- Ensemble zuidoostzijde vraagt om afwijkend types (woningen op steile helling, appartementengebouw);
- Sterke beeldregie vanwege herkenbare uitstraling exclusief woonmilieu daarbinnen wel mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap.

Buitenarchipel

- Perifeer gelegen, meest landelijke locatie;
- (Toekomstig) onderdeel van grotere archipel in landschap van riet en water;
- Exclusief woonmilieu;
- Individueel wonen op grote kavels, landelijke woningen;
- Vooral vrijstaande woningen, in mindere mate twee-onder-een-kap woningen;
- Grote kavels met veel ruimte voor particulier opdrachtgeverschap;
- Westermaatkamers: woongebouwen (mogelijk voor bijzondere doelgroepen) in combinatie met andere functies.



De woonbuurten in het gebied van bestemmingsplan fase 1

legenda

- Rletelland
- Bultenarchipel
- Familie Elland
- Singelbuurt en Kleine Plas
- Parkbuurt

3.2 Parkbuurt

3.2.1 Identiteit

De Parkbuurt ligt op de rand van het Noorderpark. De omvorming van Groene Long naar Noorderpark zal juist hier voor een metamorfose zorgen. Het gaat daarbij om de integratie van de Bleskolk in het watersysteem van Waterrijk, het aanbrengen van een nieuwe topografie door grondwerk met als accent een uitzichtheuvel, en de begrenzing van het lommerrijke Noorderpark door het maken van een 'blauw hoofd'; de Kleine Plas. De woonbuurt is relatief klein, ligt op de oostelijke rand en mengt zich vanaf die rand met de parkruimte. Door de Bleskolk op sommige plekken wat te openen, maar op veel plekken nog zo dicht beplant te laten zijn, ontstaan er allerlei coulissen die spannend in de beleving zijn. De Bleskolk en zijn bossages maakt ook een geleding tussen het parkgebied met woningen en het grootschaliger open parkgebied waar de centrale fietsvoetgangersroute doorheen gaat. Wonen in de Parkbuurt is wonen in een groene ruimte met een stadspark als voortuin en water op steenworp afstand. De woningen staan met hun voeten in het park en maken maximaal gebruik van deze kwaliteit door groene tuinen, weinig verharding en geen auto's tot voor de deur.



3.2.2 Ruimtelijke principes

Landschappelijke context

- Wonen aan de kop van het Noorderpark.
- De bestaande Bleskolk krijgt een verbinding met de kleine plas en het grote watersysteem.

2 Geleding

- Groene scheggen verbinden buurt met park.
- Grote scheg langs bestaande houtwal (aanvliegroute vleermuizen).
- Grote scheg verdeelt buurt in zuidelijk deel en noordelijke kop.

3 Verkeer

Auto:

- Buurtverzamelstraat aan oostzijde. Sluit aan op oostelijke entree Sigelbuurt.
- Vanaf oostelijke straatinterne (semi-openbare) parkeerstraten in bouwblokken.

Fiets:

- Hoofdfietspad recreatieve route door Noorderpark.
- Functioneel fietspad langs buurtstraat.
- Aadijk wordt fietsroute.

4 Parkeren

- Parkeren op eigen terrein binnen bouwblok.
- Noordelijke kop parkeren onder bouwblokken (evt. halfverdiept)
- Bezoekersparkeren geconcentreerd in pockets.

5 Grondwerken

- De heuvel vormt een hoogteaccent die het park geleedt en fantastisch uitzicht biedt over heel Waterrijk.

6 Oevers

- Oever Bleskolkplas is openbaar.
- De oevers zijn deels toegankelijk en deels bebost en of met riet begroeid.
- Openbare vlonder/steiger oostkant is eenzwemvoorziening.

7 Groenstructuur

- Bestaande laan- en wegbelanting en houtwallen.
- Openbreken groen rond Bleskolkplas.
- Intensief park rond plas.
- Extensief park richting Burgemeester Schneiderssingel.
- Bossages langs Burgemeester Schneiderssingel.
- Groene scheggen in buurt.

8 Parkrandwoningen

- Koppen van bouwblokken aan het park
- Speciale woningen die aan achterzijde worden ontsloten en gericht zijn op het park middels een (verhoogd) terras.

9 Collectief woonpark

- Noordelijke kop buurt voor collectief woonpark/collectief mandelig terrein (VvE).
- Parkeren wordt onder de woonblokken opgelost.
- De collectieve tuin is semipublieke ruimte omzoomd door lage hagen met hekjestoegankelijk (met enigeregulatie mogelijkheden).

3.2.3 Programma

De Parkbuurt is, samen met het westelijk deel van het Familie-Eiland, de eerste buurt die gerealiseerd gaat worden. Het is ruim 5 hectare bruto, de kleinste buurt van Waterrijk. De kleine omvang en de stedenbouwkundig lay-out spelen in op de kwaliteit van het Noorderpark. De kernkwaliteit van het wonen in de parkbuurt is dat de woning zich niet richt op een privétuin maar profiteert van het gehele landschap.

Programmatisch kan op de kwaliteit worden ingespeeld met dure woningen op geringe kavels. De gemiddelde kavelgrootte en de dichtheid binnen de woonbuurt kan hierdoor significant afwijken van andere delen van Waterrijk. Woningen in de duurdere categorie zijn hier mogelijk, waarmee de kwaliteit van het park, financieel kan worden uitgenut. Bij particulier opdrachtgeverschap vereisen de ruimtelijke kenmerken van de Parkbuurt meer bijzondere woningbouwvormen die goed kunnen omgaan met de kaderstellende regels die bij de uitwerking van deze buurt worden opgesteld. De groene scheggen tussen de woonvelden zijn gerekend tot openbaar groen. Overwogen kan worden om deze groene tussenruimtes als mandeling gebied uit te geven.

In de Parkbuurt zullen maximaal 135, overwegend grondgebonden woningen worden gebouwd.

3.3 Singelbuurt en Kleine Plas

3.3.1 Identiteit

De Aadijk is de eeuwen oude scheidslijn tussen het landschap van het zand en het landschap van de voormalige veenkolonie. Het is ook de overgang tussen de typisch Twentse lommerrijke beplanting en de openheid en nattere gronden richting het noorden. Precies boven de Aadijk combineert Waterrijk die twee werelden in een Singelbuurt. De Singel sluit aan bij de rijke beplanting, omdat glooiende grasoevers ruimte laten aan de bomen om volwassen uit te groeien.

De ontsluiting van de woningen, soms voor gemengd verkeer, soms voor alleen voetgangers ligt zoveel mogelijk aan de singels. Het water in de Singelbuurt bevindt zich dus aan de formele voorzijdes van de woningen en heeft een openbaar karakter. De Kleine Plas wordt bereikt via vaarduikers.

De Singelbuurt eindigt in de Kleine Plas. De Kleine Plas is de ruimtelijke schakel tussen het Noorderpark en Waterrijk. De Plas en bebouwingsaccenten vormen een ruimtelijk ensemble dat de

zuidelijke entree naar Waterrijk markeert. Aan de noordzijde van de plas ligt een strandeilandje. Een klein recreatiestrand dat tot de aanleg van het grote meer, het beeldmerk van Waterrijk zal zijn. In de Kleine Plas zal, op een voormalige boerderijkavel, een horecagelegenheid mogelijk worden gemaakt.



3.3.2 Ruimtelijke principes

1 *Landschapelijke context*

- Singelbuurt ligt aan de Kleine Plas.
- Singelbuurt vormt de overgang tussen Noorderpark/Aadijk en eilanden noord van Lateraalkanaal.
- Noord-zuid fietsverbinding Schout Doddestraat - Noorderparkroute.

2A *Geleding Singelbuurt*

- Geleding wordt op hoofdlijn bepaald door oost-west groene singels.

2B *Geleding kleine plas*

- Harde kant: bebouwing, oeverpark en strand
- Zachte kant: bosachtergrond en riet

3 *Verkeer*

- Auto:
 - Noordzuid routes aantakend op hoofdroute.
 - Oostelijke route loopt door naar Parkbuurt.
 - Vanaf noordzuidroutes straten aan zuidkant singel, twee maal doorverbonden. Interne (private) parkeerstraten in bouwblokken

- Fiets:
 - hoofdroute door parkstrook.
 - Langs oostelijke invalsroute vrijliggend fietspad.
 - Oostwest vrijliggende fietspaden langs hoofdroute Lateraalkanaal en op Aadijk.

4 *Parkeren*

- Wonen aan de straat;
 - Parkeren op eigen terrein
 - (Bezoekers)parkeren in pockets
- Wonen aan autovrije singel;
 - Parkeren via achterstraat
 - (Bezoekers)parkeren in pockets
- *Wonen in complexen;*
 - parkeren inpandig en/of toegedekt

6 *Groenstructuur*

- Parkstrook rond fietsroute.
- Oostwest singels, aan oostzijde verbonden
- Strand en parkoever Kleine plas
- Bos en riet overzijde Kleine plas

7 *Oevers*

- Bouwblokken in de Kleine Plas hebben terrassen over het water.
- Singeloevers zijn openbaar

8 *Singelwoningen*

- Woningen noordzijde singel krijgen achterontsluiting en grenzen met zonzijde aan autovrije singeloever.
- Overige woningen aan singels staan aan eenvoudige straten.

9 *Assymetrisch singelprofiel*

- Zonzijde autovrij, schaduwzijde eenvoudige straat

10 *Achterstraat*

- *Woningen met zonzijde naar singel krijgen achterontsluiting*

11 *Koppen aan de kleine plas*

- *Singelbuurt eindigt met aantal markante kopgebouwen aan de kleine plas.*

12 *Terassen aan het water*

- Kopgebouwen ensembles van appartementen en grondgebonden woningen met terrassen aan het water.

13 *Speciale typologie langs park*

- Parkstrook wordt begrensd door speciale woningen die aan achterzijde worden ontsloten en gericht zijn op park.

14 *Parkrand*

- *Parkeren onder bouwblok, verschoven plint biedt terras aan parkrand.*

15 *Parkrand*

- School op kruising tussen hoofdroute auto en hoofdroute fiets.
- School vormt de noordelijke begrenzing van park door singelbuurt.

3.3.3 Programma

De Singelbuurt heeft een iets hogere dichtheid dan gemiddeld in de eerste fase van Waterrijk. De dichtheid in de Singelbuurt is circa 22 woningen per hectare, die voor de meer perifeer gelegen plandelen zo'n 17 woningen per hectare. In de dichtheid is de school, welke een aanzienlijke bouwmassa vertegenwoordigt, niet meegenomen. Het dichtere woningbouwprogramma leidt een lager uitgiftepercentage. Een grotere dichtheid vraagt immers om meer openbare ruimte voor ontsluiting, parkeren, spelen, etc. Inclusief de school zal circa 65% van de oppervlakte van de buurt bestemd worden voor uitgeefbaar gebied. In de meer perifeer gelegen buurten zal dit meer dan 70% zijn. Voor de ontsluiting zal circa 20% van het plangebied worden bestemd. Dit betreft het ruimtebeslag van de gehele profielbreedtes. Voor de hoofdwegen zal een profielbreedte van 10 meter worden aangehouden, voor de straten langs de singel en de parkeerstraten binnen de bouwblokken een breedte van 6,50 meter. In ruimtegebruik zal rekening worden gehouden met het situeren van openbaar parkeren in pockets (3% bruto buurtoppervlak). Het ruimtebeslag van de groenblauwe structuur zal gelijkmatig worden verdeeld in groen en water. Dit past bij het beeld van de Singelstructuur.

De stedenbouwkundige hoofdstructuur geeft aanleiding voor een gedifferentieerd bouwprogramma. In het plan zijn woningen aan straten gelegen, maar ook aan autovrije singeloevers, parkgebieden en het open water van de kleine plas. Het 'reguliere' suburbane woningbouwprogramma van twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen met parkeren op eigen terrein is goed voorstelbaar langs de straten. De bouwplekken aan het park of de plas lenen zich goed voor appartementen en rijwoningen zonder tuin maar met een terras dat is gericht op de landschappelijke kwaliteit van de ligging.

Het gewenste beeld van de Singelbuurt is wat formeler en meer 'stedelijk' dan in andere delen van het plangebied. Kavels voor particulier opdrachtgeverschap zijn voorstelbaar in de bouwblokken tussen de Singels maar vragen dan wel om afstemming en regie in beeldkwaliteit. De Singelbuurt zal uit circa 280 woningen bestaan

3.4 Familie Eiland

3.4.1 Identiteit

Het grootste eiland is het Familie-Eiland. In het midden van het plan verknoopt het assenkruis van de twee belangrijkste fietspaden door Waterrijk met het landschap en de stad: de Westermaatweg en het fietspad in het verlengde van de Schout Doddestraat. Deze riante fiets-en voetgangersroutes maken dit gedeelte van Waterrijk nu precies zo karakteristiek voor een buurt met veel kinderen. Zonder veel kruisingen met autoverkeer kunnen ze zich door de buurt bewegen. De school in de Singelbuurt ligt ook aan deze belangrijke langzaamverkeerstructuur, maar ook veel van de groene speelruimtes. Van noord naar zuid over het eiland loopt de groene vallei. Een komvormige groene ruimte met veel bomen en waar wat ruiger begroeide plekken worden afgewisseld met speeltuinen en -velden. Die komvorm ontstaat door accidentering van het terrein met grondwerk uit het gegraven water rondom het eiland. Het Familie-Eiland zet dus heel erg hoog in op de groene kwaliteiten, maar heeft ook een enorme randlengte aan de grote watergangen rondom. Daar kan maximaal geprofileerd worden van wonen aan het water.



3.4.2 Ruimtelijke principes

1 Landschappelijke context

- Oost en westzijde begrensd door brede noordzuid vaarten.
- In het middel verdeeld door groene vallei met hoofdfietsroute

2 Geleding

- Oostwest lijnen:
 - *Westermaatweg*
 - *Verbindende watergang*
 - *Lateraalkanaal*

3 Verkeer

- Auto:
 - Entree zuidzijde via nieuwe
 - Brug over Lateraalkanaal,
 - Interne ontsluiting via 'stenvork'
- Fiets:
 - Vrijliggend assenkruis
 - oostwest: *Westermaatweg*
 - noordzuid: (verlengde)
- Schout Doddestraat

4 Parkeren

- Grotendeels op eigen terrein en bezoekers in pockets.
- *Westermaatkamers* en collectief woonpark in pandig parkeren.

5 Grondwerken

- Hol eiland met lage vallei in het midden.
- Hoge buitenrand met bijzondere woningen met stap richting water
- Intern woongebied opgehoogd ten opzichte van centrale vallei.

6 Oevers

- Het overgrote deel zijn private oevers.
- Groene openbare doorsteekjes vanuit straten naar het water.
- Zuidzijde onderhoudsstrook Lateraalkanaal is openbare groenstrook.

7. Groenstructuur

- Vallei.
- Beplanting en veldjes Westermaatsweg.
- Doorsteekjes vanuit straten naar hoofdwater /groen.

8. Groene vallei

- Woongebieden aan weerszijden min. 1 m. hoger.
- Door vallei loopt hoofdfietsroute.
- Centraal in vallei grote wadi, ruige inrichting.
- In vallei helofietenfilters voor buurt als lange stroken.

9 Westermaatkamers

- Bestaand bomencarré aangevuld/vervangen.
- 50% prive 50% openbaar woongebouw met ruimte voor andere functie.

10 Gebouw Westermaatkamer

- Elke kamer krijgt één gebouw of complex.
- Parkeren is gebouwd opgelost.
- Het gebouw kan eigen buitenruimte hebben, maar die staat altijd in relatie tot het openbare deel van de kamer.

11 Collectief woonpark

- In hart van brede zuidoostkwadrant ruimte voor collectief woonpark.
- Collectief mandelig terrein (VvE) omsloten door woonstraat met mogelijk 2/1 kap en/of rijtjes-ensemble Woonpark is autovrij.
- Parkeren wordt onder de woonblokken opgelost.

3.4.3 Programma

Het Familie-Eiland behoort tot de grotere eilanden van Waterrijk. Het programma is gemengd, met het accent op twee-onder-één kap woningen. De twee-onder-één kap woningen moeten in diverse grootte en prijsklassen gerealiseerd worden; van kleine geschakelde types tot halfvrijstaande woningen. Naast de twee-onder-één kap woningen kan ook een aanzienlijk deel van het programma gerealiseerd worden als kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Het Familie-Eiland kent naast het meer gebruikelijke programma nog bijzondere woonsferen.

Ten eerste wordt het Familie-Eiland doorsneden door de Westermaatweg en liggen er enkele voormalige boerderijerven in de buurt. In de Westermaatkamers komen bijzondere woongebouwen met daarin appartementen en/of rijenwoningen. De woonenclaves binnen de kamers zijn bij voorkeur bestemd voor speciale doelgroepen als ouderen, gehandicapten of begeleid worden. Ook zijn, naast wonen, maatschappelijke voorzieningen mogelijk.

De tweede mogelijke bijzondere woonvorm is collectieve parken. Deze locaties worden volledig uitgegeven aan de bewoners, verenigd in een vereniging van eigenaren. De woningen binnen de woonparken hebben een kleine, private buitenruimte en een mandelig, autovrij parkgebied. Dit parkgebied is beperkt openbaar toegankelijk.

Op het Familie-Eiland worden circa 440 woningen gebouwd.

3.5 Buitenarchipel

3.5.1 Identiteit

Een grote kavel, een eigen huis, veel water er direct omheen. De Buitenarchipel is voor iedereen die het zich kan permiteren, maar ook de wens heeft om dat in zo'n specifiek milieu te doen. De straatjes zijn smal, met groene berm en erfgronden. De Buitenarchipel bestaat voor een groot deel uit vrijstaande woningen, maar ook twee-onder-één kap woningen en rijtjeswoningen zijn mogelijk en enkele appartementen. Het langgerekte eiland naast het Familie-Eiland is een bol gemaakt eiland waar parkeren onder de opgebrachte grond is weggewerkt en waar een groen gebied langzaam afloopt richting de grote vaarten en watergangen.



3.5.2 Ruimtelijke principes

1 Landschappelijke context

- Zuidwestkwadrant van de Buitenarchipel ligt tussen de Almeloseweg en een grote noordzuid vaart.

2 Geleding

- In oostwestrichting wordt de buurt doorsneden door de Westermaatweg.
- De zuidoostoever is openbaar groen.

3 Verkeer

- Buurt wordt ontsloten vanaf bestaande rotonde Almeloseweg.
- Langs Almeloseweg ligt als parallelweg de buurtverzamelstraat.
- Vanaf buurtstraat geluste woonstraten.
- Westermaatweg maakt deel uit van hoofdfietsroute.

4 Parkeren

- Parkeren op grotendeels op eigen terrein.
- Bezoekersparkeren geconcentreerd in pockets.
- Complexen in Westermaatkamers krijgen inpandig parkeren.

5 Oevers

- Oever langs noordzuid vaart privé.
- Openbare groene doorsteken in het verlengde van de woonstraten.
- Zuidoostoever openbaar.

6 Groenstructuur

- Beplanting en veldjes Westermaatsweg.
- Groene doorsteken naar water in verlengde van woonstraten.
- Openbare groene oever zuidoostzijde.
- Langs deze oever loopt woonstraat.
- Terplaatse van bredere oever komt helofietenfilter voor grijs water.

7 Westermaatkamers

- Bestaand bomencarré aangevuld/vervangen.
- 50% prive 50% openbaar woongebouw met ruimte voor andere functie.

8 Gebouw Westermaatkamer

- Elke kamer krijgt één gebouw of complex.
- Parkeren is gebouwd opgelost.
- Het gebouw kan eigen buitenruimte hebben, maar die staat altijd in relatie tot het openbare deel van de kamer.

3.5.3 Programma

De Buitenarchipel ligt aan de buitenkant van het plangebied. Het is het meest landelijke deel en zal worden onderverdeeld in meerdere kleine eilanden. Het programma is vergelijkbaar met het naastgelegen Rieteiland en bestaat uit de duurdere woningbouwcategorieën met het accent op kavels voor particulier opdrachtgeverschap. De kavels hebben hier de grootste omvang van heel Waterrijk.

De Buitenarchipel moet een zekere vorm van exclusiviteit uitstralen.

In de Westermaatkamers komen bijzondere woongebouwen met daarin appartementen en/of rijenwoningen. De woonenclaves binnen de kamers zijn bij voorkeur bestemd voor speciale doelgroepen als ouderen, gehandicapten of begeleid worden. Ook zijn, naast wonen, maatschappelijke voorzieningen mogelijk.

Op de Buitenarchipel zullen circa 130 woningen worden gebouwd.

3.6 Rieteiland

3.6.1 Identiteit

Een van de kleinere buurten is een icoon aan de oostkant van Waterrijk. Het is een bol eiland omzoomd door riet. Het eiland zou een markant gebouw aan de zuidzijde kunnen krijgen. Het steekt dan als het ware zijn kop door het riet en is onderdeel van het entree ensemble vanaf de Oosterweilandweg Waterrijk in. Rieteiland heeft niet veel openbare ruimten. Het maakt Rieteiland de eigenwijze opmaat voor het noordoostelijk gelegen eilandenrijk van de Buitenarchipel, waarin individuele woonkwaliteit op ruime kavels temidden van watergangen volledig de ruimte gegeven wordt.



3.6.2 Ruimtelijke principes

1 Landschappelijke context

- Riet eiland is een compact en herkenbaar eiland met besloten karakter.
- Het rieteiland wordt omzoomd door riet.

2 Geleding

- Rond het eiland zijn twee
- grotere watervlakken waaraan openbare ruimtes zijn gelegen.

3 Verkeer

- Rieteiland wordt vanaf de Almeloseweg via brug ontsloten.
- Vanaf buitenarchipel is een fietsbrug die voor nood kan worden gebruikt.
- Interne ontsluiting bestaat uit enkele lus.

4 Parkeren

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- Vanwege hoogteverschillen kansen voor (half)verdiept parkeren onder de woning.
- Appartementengebouw heeft inpandig parkeren.
- Bezoekersparkeren geconcentreerd in pockets.

5 Grondwerken

- Het eiland is bol.
- De zuidzijde (zichtzijde vanaf entree wijk) heeft steile hellingen. Hier komen bijzondere woningen.
- Naar noordwesten loopt hoogte geleidelijk af.

6 Oevers

- Oevers zijn privé behalve openbare plekken aan de zuidoostkant en de noordwestpunt.

7 Groenstructuur

- Openbare plekken bij entree en noordwestpunt.
- Plek bij entree bevat ook helofytenfilter voor grijs water.

- Oevers bestaan uit dubbele rietzone:
 - aan de kavel (2 meter breed)
 - vooroever (4 meter breed)

3.6.3 Programma

Het Rieteiland is een kleine buurt met een eigen, herkenbare identiteit. Het programma bestaat uit de duurdere woningbouwcategorieën met het accent op kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Het Rietieland met een zekere vorm van exclusiviteit uitstralen en daarom zal een sterke beeldregie meer kaders opleggen voor bijvoorbeeld particulier opdrachtgeverschap op deze plek. Op de zuidpunt van het eiland wordt in het openbare oeverpark een accent in de vorm van een woongebouw voorgesteld. Dit accent maakt onderdeel uit van de ruimtelijke inscenering van de oostelijke entree van Waterrijk. In het woongebouw kunnen middeldure en dure appartementen worden gesitueerd.

Op het Rieteiland zullen circa 85 woningen worden gebouwd.

Hoofdstuk 8 Juridische bestuurlijke aspecten

1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarin de meest gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald. Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden, de bebouwingmogelijkheden en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. In de regels worden de mogelijkheden in schrift vastgelegd. Op de verbeeldingen worden de bestemmingen per locatie vastgelegd.

In dit hoofdstuk zal de juridische systematiek van het bestemmingsplan worden toegelicht, alsmede een beschrijving per bestemming en een toelichting op de algemene regels- en slotregels.

2 Juridische systematiek

In dit plan wordt een bestemmingsplanregeling beoogt die flexibel is, maar waarbij ook de rechtszekerheid gewaarborgd is.

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

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

- a. Begrippen;
- b. Wijze van meten;

Hoofdstuk 2: "**Bestemmingsregels**".

Om recht te doen aan de uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan slechts een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in de mate van gedetailleerdheid. Elke bestemming heeft dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden.

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregel;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van maximaal aantal woningen..

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Deze regels geven de bouwmogelijkheden aan. De afwijkingsregels geven burgemeester en wethouders bevoegdheden om onder voorwaarden af te wijken van een regel. In alle gevallen gaat het om een afwijkingsmogelijkheid van in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels. Indien deze bevoegdheid door het gemeentebestuur wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Dat wil zeggen dat de geboden afwijkingsmogelijkheden mogen worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen geen gebruik te maken van de bevoegdheid. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwijkingsbevoegdheid meerdere afwegingscriteria opgenomen.

Hoofdstuk 3: "**Algemene regels**" bevat:

- a. Anti-dubbeltelregeling
- b. Algemene gebruiksregels;
- c. Algemene afwijkingsregels;
- d. Algemene wijzigingsregels;
- e. Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: "**Overgangs- en slotregel**" bevat:

- f. Overgangsrecht: voor bouwwerken, die op het moment van ter visie legging van het plan bestaat (of die kunnen worden opgericht volgens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels;
- g. Slotregel: hierin is opgenomen hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald en wanneer het door de gemeenteraad is vastgesteld.

3 Beschrijving per bestemming

Het bestemmingsplan kent 15 bestemmingen: "Agrarisch", "Bedrijf", "Gemend", "Gemend-uit te werken", "Gemend- voorlopig", "Groen", "Horeca" Maatschappelijk-uit te werken", "Verkeer", "Water", "Wonen", "Woongebied 1", "Woongebied 2", "Woongebied-uit te werken", "Leiding -Gas-", Leiding -Hoogspanningsverbinding". Hierna volgt een beknopte beschrijving van de bestemmingen en bestemmingsregels.

3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen: Dit artikel bevat 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 staan op alfabetische volgorde.

Artikel 2 Wijze van meten: In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf de hoogte van het aangrenzende maaiveld. Ook is in artikel 2 beschreven hoe de bruto vloeroppervlakte en de inhoud van een bouwwerk dienen te worden bepaald.

3.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch: De gronden met de bestemming "Agrarisch" hebben tot doel om de uitoefening van een agrarisch bedrijf

Artikel 4 Bedrijf: Deze bestemming is opgenomen om een planologisch kader te bieden voor twee reeds bestaand bedrijven in het gebied.

Artikel 5: Gemend: Deze bestemming voorziet in de combinatie van de bestemming wonen en maatschappelijk.

Artikel 6: Gemengd -uit te werken: Deze bestemming voorziet even als de bestemming Gemend in een combinatie van de bestemming wonen en maatschappelijk. Uit oogpunt van fasering zal deze bestemming later worden voorzien van een directe bouwtitel.

Artikel 7: Gemengd -voorlopig: Deze bestemming biedt de mogelijkheid om voor een periode van vijf jaar te voorzien in een schoolbehoefte en vormen van detailhandel, welke voor het functioneren van een wijk noodzakelijk zijn.

Artikel 8: Groen: Deze bestemming is opgenomen op de plaatsen waar het groene casco van Waterrijk vorm wordt gegeven. Binnen de bestemming groen wordt er ruimte gezocht voor helofytenfilters.

Artikel 9: Horeca: Deze bestemming biedt de mogelijkheid om op een voormalige boerderijkavel in de Kleine Plas een horecagelegenhied toe te staan.

Artikel 10: Maatschappelijk -uit te werken: Indien zich een school definitief vestigt binnen Waterrijk is de met deze bestemming voorziene locatie de enige plek.

Artikel 11: Verkeer: De bestemming verkeer is toegekend aan de al bestaande wegenstructuur als ook aan de wijkontsluitingsroute zoals binnen Waterrijk wordt voorgestaan.

Artikel 12: Water: Deze bestemming is opgenomen op bestaande watergangen en op plaatsen waar het casco van Waterrijk wordt vormgegeven. Deze bestemming zal ook ruimte bieden voor bruggen en helofytenfilters.

Artikel 13: Wonen: Deze bestemming is toegekend aan gronden met reeds bestaande woningen.

Artikel 14: Woongebied 1: Deze positieve bestemming is toegekend aan de westzijde van het Familie-Eiland en zal de eerste fase in de ontwikkeling van Waterrijk zijn. Dit gebied is te ontsluiten via de bestaande infrastructuur en kent de meeste woningtypologiën, zodat eenvoudig kan worden ingesprongen op de marktvraag.

Artikel 15: Woongebied 2: Deze functie is toegekend aan de Parkbuurt en geldt, evenals bij het Familie-Eiland, als eerste ontwikkeling in het ontstaan van Waterrijk.

Artikel 16: Woongebied-uit te werken: de overige gronden van Waterrijk waar woningbouw wordt voorgestaan zijn voorzien van deze bestemming. In de loop van tijd zullen deze gebieden nog een stedenbouwkundige invulling moeten krijgen. Mede met het oog op de fasering is ervoor gekozen om de gebieden in de tijd nader uit te werken.

Artikel 17: Leiding-Gas: Deze bestemming voorziet in het positief bestemmen van een bestaande gasleiding en de hierbij behorende bebouwingsvrije zone.

Artikel 18: Leiding-Hoogspanning: Deze bestemming voorziet in het positief bestemmen van een bestaande gasleiding en de hierbij behorende bebouwingsvrije zone.

3.3 Algemene regels

Artikel 19 Anti-dubbeltelregel: door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond, welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels: in dit artikel is ten aanzien van verboden gebruik een verwijzing opgenomen naar artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (toverformule).

Artikel 21 Algemene afwijkingsregel: in dit artikel is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in dit bestemmingsplan.

Artikel 22: Algemene wijzigingsregel. In dit artikel is een mogelijk toekomstige verplaatsing van de gas- en hoogspanningsleiding geregeld

Artikel 23 Algemene procedureregels: in dit artikel is aangegeven welke procedureregels dienen te worden toegepast indien een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast.

Artikel 24 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 dit bestemmingsplan.

Artikel 25 Slotregel: Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

Hoofdstuk 9 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de locatie Waterrijk Almelo fase 1, onderdeel van Waterrijk Oost, zijn de meeste gronden in eigendom van de gemeente Almelo. Echter een deel van de gronden is nog in particulier eigendom. De Gemeente Almelo heeft nog niet met alle eigenaren een overeenkomst gesloten over het verhalen van de kosten en de eisen die de gemeente stelt aan het ontwikkelen van de locatie. Hiervoor is een exploitatieplan opgesteld.

In het exploitatieplan is onder andere aangegeven wat de kosten voor het ontwikkelen van het gebied zijn en hoe deze kosten worden gedekt. In het geval van Waterrijk Almelo fase 1 is dit voornamelijk door verkoop van gemeentelijke grond. Voor zover het gronden van particulieren betreft vindt kosten verhaal plaats op basis van het exploitatieplan. Het exploitatieplan kent een tekort. De onderbouwing van de dekking van dit tekort is opgenomen in het exploitatieplan

Voor het project Waterrijk Oost is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Deze kent een tekort op NCW per 1-1-2011 van € 5.718.099,=. Om dit tekort te dekken is een voorziening getroffen van € 5.718.099,=. Hiermee is het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar.

2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 29 juni 2010 hebben gemeente en provincie gezamenlijk de verstedelijkingsnotitie "Van binnen naar buiten" vastgesteld. Het doel van deze notitie is om als gemeente, in goede samenspraak met de provincie, een basis te leggen voor een gezamenlijk gedragen beeld over de toekomstige verstedelijking van Almelo.

2.1 Demografische ontwikkeling en ramingen

De provinciale omgevingsvisie is gebaseerd op de zogeheten PRIMOS-prognose die in de loop van 2007 is gepresenteerd. Hierin zijn trendmatige ontwikkelingen als vertrekpunt opgenomen. Opgemerkt moet worden dat de jongste ontwikkelingen nog niet in PRIMOS verwerkt zijn, zoals een grotere geboorte per leeftijdsgroep, een lager sterftcijfer en een grotere immigratie. Een en ander heeft tot gevolg dat de Nederlandse bevolking nog tot 2038 groeit en wel tot 17,5 miljoen inwoners. Almelo wordt in de PRIMOS als stedelijke gemeente gekwalificeerd. In de regionale prognose wordt voor haar een bevolkingsgroei tot 5% verwacht in de periode tot 2025. Volgens PRIMOS zal Almelo in 2020 rond 74.600 inwoners tellen.

Almelo maakt ook eigen bevolkingsprognoses. Die prognoses zijn gedetailleerd per 5-jaarsgroep van de bevolking. Op basis van historische gegevens en aannames met betrekking tot geboorte, sterfte en migratie zijn prognoses gemaakt. Worden de Almelose prognoses vergeleken met de PRIMOS dan komt het trendscenario overeen met het PRIMOS-scenario. Daaruit blijkt dat de inschatting van de trend (60 personen gemiddeld per jaar) op gelijk niveau ligt. Het gaat daarbij overigens wel om het scenario zonder extra ambities. De gemeente en provincie zijn met het vaststellen van de verstedelijkingsnotitie overeengekomen dat de PRIMOS-prognose weliswaar maatgevend is, maar als ondergrens beschouwd dient te worden. Die ondergrens betekent dat in de planning van programma's wordt uitgegaan van de PRIMOS-prognose, maar dat er in beginsel wel meer mag worden gerealiseerd als de omstandigheden dat toelaten.

2.2 PRIMOS 2007 en woningbouwprogramma

Tussen 2010 en 2020 zal het aantal huishoudens met ruim 2000 toenemen (bron: ABF Research-Primos). Deze stijging is vertaald naar het daarvoor noodzakelijke woningbouwprogramma. Gebleken is dat het PRIMOS-programma met enkele zaken onvoldoende rekening houdt (frictieweerstand en maatschappelijke opvang). Voor Almelo gaat het om circa 30 woningen gemiddeld per jaar. Als resultante gaat het bij de bouwopgave voor de periode tot 2015 dan om een uitbreiding met ruim 1200 woningen netto. Op dit aantal dient nog 500-750 woningen te worden toegevoegd als gevolg van het sloopprogramma. Hiermee komt het totale woningbouwprogramma op circa 400 woningen gemiddeld per jaar tot 2015, daarna gaat het om bruto circa 300 woningen tot 2020. Derhalve wordt uitgegaan van circa 350 woningen bruto gemiddeld per jaar.

2.3 Woonvoorkeuronderzoeken

Een belangrijke informatiebron naar woonvoorkeuren is het in 2006/2007 in regionaal verband gehouden woonconsumentenonderzoek, welke gehouden is onder verhuiscandidate. Voor de indicaties welke volgen uit de onderzoek wordt verwezen naar de verstedelijkingsnotitie.

Een tweede onderzoek van belang is het onlangs gehouden onderzoek door OTB (TU-delft). Hieruit blijkt dat hogere inkomensgroepen het liefst buiten de stad wonen. Stedelijke voorzieningen worden gewaardeerd maar behoeven niet noodzakelijk om de hoek te liggen. Geconstateerd wordt dat het zo verlangde groen door het beleid van verdichting in de steden steeds meer onder druk komt te staan. Het beleid dient volgens het onderzoek een ommekeer. Daarbij de kanttekening dat onder suburbaan wonen in het westen van het land eenduidig betekent: weg van de stad. In Twente gaat het ook om het creëren van een dergelijk milieu "aan" de stad.

Ten slotte zijn, ter completering van het beeld, van belang de conclusies uit het door de INBO-groep uitgevoerd onderzoek naar woonmilieus in Almelo. Geconcludeerd wordt het volgende:

- Om het wonen in Almelo aantrekkelijker te maken ligt de opgave in het sturen op meer diversiteit aan woonmilieus in de stad. Momenteel ontbreken de milieus die een sterke economische positie koppelen aan een sociale binding.
- In het programma vooral inzetten op het midden-plus segment. In dit segment liggen de beste mogelijkheden om kwaliteit en diversiteit in woonmilieus te versterken. Uit onderzoek is vast komen te staan dat de boven- en onderkant in economische positie relatief veel voorkomen. Programmatisch gaat daar dan ook niet de eerste aandacht naar uit.
- Er bestaat een tendens in de vraag naar individuericht naar gemeenschappelijkheid en duurzaamheid. Hierbij past een woonomgeving met menselijke maat, een goede woning en tevens sociale contacten in de buurt.
- De kansen liggen vooral in het aanbieden van een breed palet aan kleinschalige en onderscheidende woonmilieus.

Voor de midden- en hogere inkomensgroepen dient gericht te worden op een woonklimaat met menselijke maat, mede gericht op het vergemakkelijken van sociale contacten, een zekere beslotenheid en een sterke differentiatie in woonmilieus (gekoppeld aan specialisaties). Dit wijst op een sterke behoefte aan grondgebonden woonvormen.

2.4 Vertaling naar het woningbouwprogramma

Worden de woonwensen gerelateerd aan de extra behoefte tot 2020 dan kan van het volgende worden uitgegaan:

- De extra woningbehoefte zal voor 12% van de starters komen, 40% van huishoudens tot 55 jaar en de oudere huishoudens zullen naar verwachting 48% voor rekening nemen;
- Zowel bij starters als bij doorstromers ligt bij alle leeftijdsgroepen de woonvoorkeur voor 40% op het suburbaan wonen.
- 17% van de starters, 10% van de huishoudens tot 55 jaar en 35% van de oudere huishoudens zal een centrumstedelijke locatie prefereren.
- 60% van de starters, vrijwel alle huishoudens tot 55 jaar en 30% van de oudere huishoudens wenst een eengezinswoning.
- De nadruk ligt op het middensegment van prijsklassen;
- Met name de hogere inkomensgroep wensen een suburbaan woonklimaat;
- De wens naar woonmilieus is zeer divers en vereist grotere specialisaties

Aldus kwantitatief vertaald naar een bruto behoefte van 3500 woningen tot 2020 over de drie hoofdgroepen van woonmilieus:

Categorie	Centrum stedelijk	Overig stedelijk	Suburbaan
Starters	70	170	160
Huishoudens tot 55 jaar	140	700	560
Ouder dan 55 jaar	850	170	680
Totaal	1060	1040	1400

Deze uitslag geeft aan dat de gemeente kwalitatief zowel nadruk kan leggen op binnenstedelijke mogelijkheden, maar dat ook de uitleg van groot belang is om bepaalde groepen te kunnen aantrekken en te behouden.

Waterrijk valt onder een suburbaan woonmilieu. Het suburbaan wonen komt geheel voor rekening van uitleglocaties. Deze is dan ook nodig om de centrumstedelijke en overig stedelijke capaciteiten feitelijk niet toereikend zijn om de gewenste vraag op te vangen;

Er is vraag naar 1400 woningen in een specifiek suburbaan woonmilieu. Het voorliggende bestemmingsplan Waterrijk biedt ruimte aan 1067woningen in een periode van 10 jaar.

Ingevolge de Verstedelijkingsnotitie zijn er tot 2020 de volgende uitleglocaties in beeld:

Waterrijk	: 1400 woningen
Noordoost	: 445 woningen
Leemslagen	: 300 woningen
Nijrees Noord	: 170 woningen
Nijrees Midden	: 60 woningen
Kollenveld	: 100 woningen

Almelo heeft zich bezonnen op het grote aantal plannen binnen het gemeentelijk grondgebied. De uitgangspunten op het gebied van bevolkingsontwikkeling, woningbouwraming en kwalitatieve vertaling zijn daarbij leidend geweest voor de gekozen oplossing. Bovenal blijven de ambities zoals gesteld in het Masterplan om Almelo fysiek en sociaal in balans te brengen het vertrekpunt. Het revitaliseren van de binnenstad en de sociale versterking van de stad -oftewel een substantiële wijziging van de verhouding tussen kansarmen en kansrijken- zijn daarbij de belangrijkste opgaven. Residentiestad en waterstad zijn daarbij de onderscheidende (ruimtelijke) kwaliteiten waarlangs Almelo dat doel wil bereiken. Deze komen beiden tot uitdrukking in de Binnenstadsplannen en Waterrijk. Daarom wordt hier ook de hoogste prioriteit aan toegekend. Door gewijzigde omstandigheden (economische recessie, financiële randvoorwaarden en demografische ontwikkeling) ontkomt Almelo er echter niet aan om de uitwerking van deze plannen aan te passen.

Almelo heeft meerdere oplossingsrichtingen onderzocht. Binnen de gestelde vertrek- c.q. uitgangspunten bleek dat die zoektocht slechts leidde tot één richting. Dit valt als volgt samen te vatten:

handhaven Noordoost, Leemslagen, Nijrees Noord en Midden en hoogbouwzone Kollenveld. fasering uitgiftetempo voornoemde plannen van 10 naar 20 jaar, met name Noordoost; wijziging plan Waterrijk met een reductie van de totale capaciteit.

Voor de programmering van deze locaties heeft dit als volgt uitgewerkt:

PROJECT	Totaal tot 2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Almelo Noord Oost	205	25	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Leemslagen	158					8	30	30	30	30	30
Waterrijk	810		90	90	90	90	90	90	90	90	90
Nijrees Noord	169					37	36	35	32	29	
Nijrees Midden	58					21	20	17			
Totaal	1.400	25	110	110	110	176	196	192	172	169	140

Na de verstedelijkingsnotitie is de woningbouwprogrammering "Marsroute 2" vastgesteld. Hierin is de programmering van de woningbouw naar beneden bijgesteld. Zoals in paragraaf 3.2.2 omschreven behoort Waterrijk, tezamen met Nijrees Noord, Nijrees Midden, Leemslagen en Noord Oost tot de uitleggebieden.

PROJECT	Totaal tot 2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Almelo Noord Oost	139	7	13	14	15	15	15	15	15	15	15
Leemslagen	50						10	10	10	10	10
Waterrijk	680			85	85	85	85	85	85	85	85
Nijrees Noord	173		1	1	1	37	34	34	34	31	
Nijrees Midden	58					16	16	14	12		
Totaal	1.100	7	14	100	101	153	160	158	156	141	110

In de planperiode van Waterrijk 2010 t/m 2019 staan de volgende aantallen:

Bestemmingsplan	Beschikbare capaciteit	130%
Noord-Oost	145 woningen	427 (aanwezige capaciteit)
Leemslagen	70 woningen	70
Nijrees Noord	169 woningen	169
Nijrees Midden	58 woningen	58
<u>Waterrijk.</u>	<u>680 woningen</u>	<u>1100 (geplande capaciteit)</u>
Totaal	1100 woningen	1824

Deze aantallen zijn gebaseerd op de lokale behoefte.

Aangezien Noord Oost een onherroepelijk plan is met een capaciteit van 427 woningen dient deze in totaliteit meegenomen te worden. De aantallen voor Nijrees Noord en Midden zijn vaste gegevens. De ontwikkeling Leemslagen is nog een onzekere factor maar dient wel meegewogen te worden. Om deze reden is hier geen extra 30% aan toegekend. Waterrijk heeft een hogere plancapaciteit, mede omdat dit een project met hoge prioriteit is. De in het Masterplan beschreven ambitie om Almelo fysiek en sociaal in balans te brengen blijft vertrekpunt. Het revitaliseren van de binnenstad en de sociale versterking van de stad zijn daarbij belangrijke opgaven. Residentiestad en waterstad zijn daarbij de onderscheidende (ruimtelijke) kwaliteiten. Deze komen tot uiting in de Binnenstadsplannen en Waterrijk. Met Waterrijk worden mogelijk ook mensen uit de regio aangetrokken. Dit blijkt namelijk uit het marktonderzoek van Smart Agent Company (zie paragraaf 4.10 van deze toelichting).

2.5 Waterrijk, ideevorming, regionale inbedding, kwaliteiten

Bij de woonvoorkeuren is aangegeven dat een aanmerkelijk deel van de woningzoekenden een suburbaan woonmilieu preferereert. Een dergelijk milieu wordt in belangrijke mate bepaald door lage dichtheden en kleinschaligheid. Naast het gevoel van vrijheid en dicht bij de natuur verschaft de kleinschaligheid een gevoel van beschutting/geborgenheid. Het plan Waterrijk heeft als aandachtspunt het scheppen van kleinschalige woonmilieu's in een groter geheel. Het toevoegen van water is voor dit deel van Nederland een bijzonderheid. Voorts wordt gestreefd naar het toepassen van nieuwe technologieën. Ook het scheiden van afvalwater krijgt de nodige aandacht. Met dit afwijkende concept kan, naast regionale attractie, ook attractie ontstaan voor belangstellenden buiten de regio. Daarmee wordt tevens de balansdoelstelling van Almelo geholpen. Ook aan de stedelijke bundelingsgedachte wordt een dienst bewezen.

2.6 Verdiepingsslag wonen

Door de INBO-groep is onlangs nog een verdiepingsslag uitgevoerd onderzoek naar woonmilieus in Almelo. Uit dit onderzoek blijkt dat de prioritering in de woningopgave van Almelo gericht moet zijn op het versterken van de binnenstad, als drager voor het Almelse image in brede zin, aangevuld met enkele bijzondere woonmilieu's op de bredere stadsrandlocaties. De top 3 bestaat uit de binnenstad, het Indiëterrein en Waterrijk. Waterrijk biedt, volgens dit onderzoek, goede kansen om iets nieuws en bijzonders aan de Almelse woningvoorraad toe te voegen. Hierbij wordt vooral gedacht aan woningen in het dure segment. De nadruk in Waterrijk moet liggen op grondgebonden woningen. Geadviseerd wordt om geen sociale woningbouw te realiseren.

Hoofdstuk 10 Inspraak en vooroverleg

1 Inspraak

Inspraak wordt gepleegd op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Tijdens deze ter inzage legging kunnen inspraakreacties worden ingediend. De resultaten van inspraak zijn beschreven in de Nota van Beantwoording, welke onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. In dit kader wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan de VROM-inspectie, regio Oost, de provincie Overijssel, het waterschap Regge en Dinkel, Regio Twente Hulpdiensten, Rijkswaterstaat, Tennet TSO b.v., Gemeente Twenterand, Vitens en Gasunie. De uitkomsten van het gevoerde vooroverleg zijn weer te vinden in de Nota van Beantwoording, welke onderdeel uitmaakt van onderhavig bestemmingsplan.