



## Bestemmingsplan

# Stadsrandgebied Almelo Noord-Oost

NL.IMRO.0141.BP00063-0601



Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.: 18 september 2012  
Onherroepelijk: 13 december 2012

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging van het plangebied	2
1.3 De bij het plan behorende stukken	3
1.4 Huidige planologische situatie	4
1.5 Leeswijzer	4
<b>Hoofdstuk 2 De huidige situatie</b>	<b>5</b>
2.1 Functionele structuur	5
2.2 Stedenbouwkundige opzet	5
2.3 Verkeersstructuur	6
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>7</b>
3.1 Provinciaal beleid	7
3.2 Gemeentelijk beleid	8
<b>Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten</b>	<b>11</b>
4.1 Bedrijven en andere gelijksoortige activiteiten	11
4.2 Fysieke Veiligheid	12
4.3 Externe veiligheid	15
4.4 Luchtkwaliteit	17
4.5 Geluid	17
4.6 Bodem	18
4.7 Flora & fauna	18
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	19
<b>Hoofdstuk 5 Waterparagraaf</b>	<b>21</b>
5.1 Inleiding	21
5.2 Huidige situatie	21
5.3 Toekomstige situatie	22
5.4 Conclusie	23
<b>Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten</b>	<b>24</b>
<b>Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten</b>	<b>26</b>
7.1 Inleiding	26
7.2 Juridische systematiek	26
7.3 Beschrijving per bestemming	27
<b>Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>31</b>
<b>Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg</b>	<b>32</b>
9.1 Inspraak	32
9.2 Vooroverleg	32
<b>Bijlage bij de toelichting</b>	<b>33</b>

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

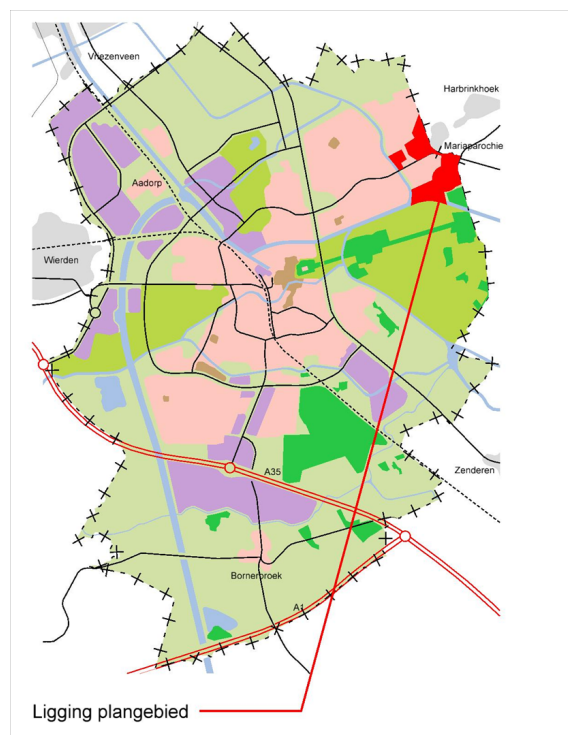
Bestemmingsplannen worden periodiek herzien. De aanleidingen hiervoor zijn in het algemeen de verouderde planvoorschriften (regels) van de huidige plannen, veranderd gebruik van het terrein, gewijzigde wetgeving en nieuwe inzichten. Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatie van een aantal geldende bestemmingsplannen in het noordoosten van Almelo. Het uitgangspunt hierbij is dat de opzet en het beleid ten aanzien van deze gebieden grotendeels gehandhaafd blijven. Wel wordt op onderdelen de wenselijkheid van bepaalde ontwikkelingen opnieuw afgewogen. Daar waar mogelijk en wenselijk zijn afwijkingen uit bestemmingsplanregels van de oude bestemmingsplannen omgezet naar bij recht toegestane mogelijkheden.

Het voorliggend herziene bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie zoveel mogelijk is vastgelegd en behouden blijft. Een enkele wijziging ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan is in het geactualiseerde bestemmingsplan meegenomen. Het betreffen ontwikkelingen waar in het verleden al besluiten over genomen zijn cq. afspraken over zijn gemaakt. Nieuwe ontwikkelingen die nog niet concreet zijn worden niet in het bestemmingsplan opgenomen.

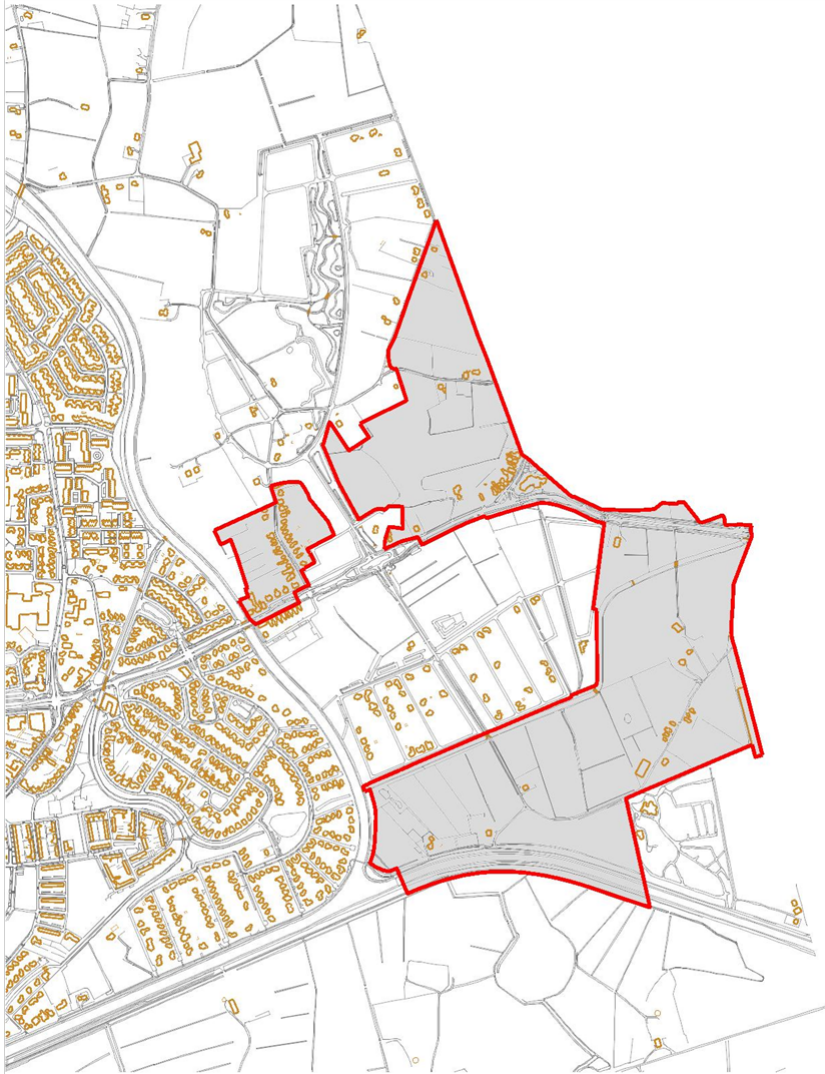
### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de gemeente Almelo. Het plangebied bestaat uit drie verschillende plandelen die dicht bij elkaar gelegen zijn rondom de woonwijk Almelo Noordoost. Alle plandelen liggen ten oosten van het Lateraalkanaal en ten noorden van het kanaal Almelo-Nordhorn. De drie verschillende gebieden zijn globaal:

- Het eerste deel van de Ootmarsumsestraat ten oosten van het Lateraalkanaal en het gebied ten noorden daarvan, aan weerszijden van de Mooie Vrouwenweg. Dit gebied wordt aangeduid als het gebiedsdeel Mooie Vrouwenweg;
- Het gebied tussen de Vredeman de Vrieslaan, de Ootmarsumsestraat, Demmersweg en de grens met de gemeente Tubbergen. Dit is het gedeelte dat wordt aangeduid als Mariaparochie e.o.;
- Het gebied grotendeels gelegen tussen de Markgraven en het kanaal Almelo-Nordhorn, dat aan de oostzijde wordt begrensd door de gemeentegrens en aan de westzijde door het Lateraalkanaal. Dit gebied wordt aangeduid als 'Robbenhaar en omgeving'.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied



Afbeelding 1.2: Begrenzing plangebied

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Stadsrandgebied Almelo Noord-Oost" bestaat uit de volgende stukken:

1. regels;
2. verbeelding, zowel digitaal als analoog (NL.IMRO.0141.BP00063-0401);

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

## 1.4 Huidige planologische situatie

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

<i>Plannaam</i>	<i>Vastgesteld</i>	<i>Goedkeuring</i>
Noord Mooie Vrouwenweg Tubbergerweg Herz.	27-10-1955	13-3-1956
Noord herziening Mooie Vrouwenweg Tubbergerweg	6-12-1956	5-2-1957
Noord herziening XV-A	27-11-1958	7-4-1959
Noord herziening XXVI	1-9-1960	16-1-1961
Buitengebied	11-10-1984	25-3-1986
Buitengebied Herziening 95-III Mooie Vrouwenweg	25-4-1996	9-7-1996
Buitengebied Robbenhaarsweg	13-7-2000	4-10-2000
Ootmarsumsestraat 513	16-11-2011	n.v.t.
Waterloop Markgraven	11-1-2011	n.v.t.

Voor enkele bestemmingsplannen van Almelo is op 15 juli 1999 een nieuw standaardvoorschrift voor de bestemming 'Erf' opgesteld. Deze nieuwe standaardregel vervangt dus de verschillende bestaande regelingen met betrekking tot de bestemming Erf in enkele van de hierboven genoemde bestemmingsplannen.

Het voert te ver om uitgebreid de verschillende bestemmingen van de gronden in al deze bestemmingsplannen in detail weer te geven. Centraal in de bestemmingsplannen staat de bestemming 'agrarisch' en in mindere mate 'woondoeleinden'. In verschillende plannen wordt al gestuurd op een transformatie van agrarisch gebied naar woondoeleinden, of is dit al specifiek zodanig vastgelegd. Zo kent het bestemmingsplan Buitenbied aan delen van het huidige plangebied de aanduiding 'Zone ten behoeve van het woon- en recreatiemilieu' toe. Daarnaast zijn onder andere de bestemmingen 'tuin', 'erf', 'kantoor', 'bedrijfsdoeleinden', 'groen' en 'verkeersdoeleinden' voorkomende bestemmingen.

## 1.5 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 1 Inleiding
- Hoofdstuk 2 De huidige situatie
- Hoofdstuk 3 Beleidskader
- Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten
- Hoofdstuk 5 Waterparagraaf
- Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten
- Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten
- Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg

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

In het tweede hoofdstuk wordt de huidige situatie van het gebied beschreven. Dit wordt aangevuld met het beleid dat, voor zover van toepassing, voor (onder andere) het plangebied is opgesteld (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 en 5 worden de milieu-aspecten en eventuele onderzoeken welke voor specifieke onderwerpen is gedaan (geluid, verkeer, flora en fauna, etc.) toegelicht. In hoofdstuk 6 worden algemeen uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 7 staat hoe deze keuzes zijn vertaald in de juridisch bindende plantekst en verbeelding.

In hoofdstuk 8 staat de financiële verantwoording van het plan en in hoofdstuk 9 staat omschreven op welke wijze de inspraak heeft plaats gevonden.

## Hoofdstuk 2 De huidige situatie

### 2.1 Functionele structuur

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van het centrum van Almelo. De drie verschillende gebieden kennen elk hun eigen karakteristiek. Een groot deel van het plangebied is te karakteriseren als een (agrarisch) buitengebied. Vooral het zuidelijk deel van het plangebied (Robbenhaar en omgeving) bestaat grotendeels uit agrarische gronden. In dit gebied liggen nog enkele (voormalige) boerenerven waarvan het gebruik in veel gevallen niet meer agrarisch is. De voormalige boerderijen hebben veelal een andere functie. Naast een woonfunctie zijn een tweetal percelen bijvoorbeeld ook in gebruik als manege. Langs de Robbenshaarsweg zijn nog enkele kleine voormalige noodwoningen bij elkaar gelegen, zonder dat hier een (boeren)erf bij is gelegen.

Ook het noordelijk deel bestaat voornamelijk uit agrarisch gebied, maar kent ook twee gebieden met een hogere mate van verstedelijking. In het westelijk plandeel is compacte lintbebouwing gelegen langs de Ootmarsumsestraat en de Mooie Vrouwenweg. Dit lint bestaat grotendeels uit woonhuizen, maar kent ook een aantal kleine bedrijfjes. Helemaal in het oostelijke deel van het plangebied is nog een gedeelte van Mariaparochie gelegen. Naast de woonhuizen is hier ook een kerk en een kantoorpand gelegen. Ten noordoosten van Mariaparochie is nog een gebied gelegen met een overwegend agrarische uitstraling. In dit gedeelte zijn geen agrarische bedrijven meer gevestigd. Alle voormalige boerderijen zijn omgevormd naar burgerwoningen.

In de directe omgeving van het plangebied vinden er wel een aantal ontwikkelingen plaats. Zo wordt aan de noord- en zuidzijde van de Ootmarsumseweg de woonwijk Almelo NoordOost gerealiseerd. Grenzend aan het uiterste zuidoosten van het plangebied, langs de Sluiskade Noordzijde, wordt het terrein van de voormalige camping Pooksbelten opnieuw ontwikkeld.

### 2.2 Stedenbouwkundige opzet

Almelo werd aan de (noord)oostzijde begrensd door het Lateraalkanaal. Ten oosten van dit kanaal was tot voor kort het agrarisch buitengebied van Almelo aanwezig. Op dit moment wordt de wijk Almelo NoordOost hier gerealiseerd. Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de gebieden ten oosten van de bestaande stad, rondom deze nieuwe woonwijk. Daarmee vormt het plangebied geen aaneengesloten gebied met een gedeelde stedenbouwkundige opzet, maar is er sprake van drie verschillende gebieden met elk een eigen karakter.

Het eerste gebied is de lintbebouwing langs de Ootmarsumseweg en de Mooie Vrouwenweg. Dit gebied kenmerkt zich als een relatief dicht bebouwd lint. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen die relatief dicht op elkaar staan gebouwd. Dit geeft het lint een dicht en gesloten karakter. Aan de achterzijde grenzen de lange achtertuinen aan agrarisch gebied en de woonwijk Almelo NoordOost.

Het tweede gebied omvat een klein deel van de plaats Mariaparochie. Deze plaats is grotendeels binnen de gemeente Tubbergen gelegen. Het deel binnen de gemeentegrenzen van Almelo omvat het uiteinde van een historisch lint, de Tubbergerweg. Aan de noordzijde zijn woningen, enkele winkelvoorzieningen en een kantoor gelegen. Aan de zuidkant van deze weg is de kerk gesitueerd. Het gebied ten noorden van deze straat is te kenmerken als open agrarisch gebied. Alle voormalige boerderijen in dit gebied zijn inmiddels omgezet naar woningen. Het gebied wordt met name als grasland gebruikt. Beplanting langs de wegen en incidenteel langs kavelgrenzen onderbreken de open ruimten in het gebied.

Het laatste gebied is het meest zuidelijk gelegen. Het betreft een gebied met een agrarische uitstraling. Door de aanwezigheid van enkele houtsingels en beplanting langs de wegen is relatief een kleinschalig landschap ontstaan. Door dit gebied loopt het kanaal de Markgraven. Dit kanaal wordt op dit moment heringericht tot meanderende waterloop met natuurontwikkeling. Ook in dit gebied zijn de meeste boerderijen beëindigd en heeft functieverandering plaatsgevonden naar een woonfunctie. Er zijn in dit gedeelte nog twee agrarische bedrijven gevestigd. Aan de Ootmarsumsestraat 515a is een agrarisch bedrijf gelegen, maar er is geen milieuvergunning meer afgegeven voor het houden van vee. Ook aan de Drostendijk is een agrarisch bedrijf gelegen, maar dit bedrijf is ook deels in functie als een paardenpension. Het gebied wordt grotendeels ontsloten door de Robbenhaarsweg waaraan verschillende woningen en een bedrijf dat handelt in (sport)paarden zijn gelegen.

## 2.3 Verkeersstructuur

### *Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer*

Voor gemotoriseerd verkeer van of naar het plangebied vormt de Ootmarsumsestraat de eerste of laatste schakel in het stedelijke net van hoofdonthutingswegen. Via deze straat wordt dit verkeer afgewikkeld van of naar het Almelose stadscentrum, de overige stadswijken of bestemmingen buiten Almelo. Genoemde straat ligt gedeeltelijk buiten het plangebied. Het gebiedsdeel Mooie Vrouwenweg is via die Mooie Vrouwenweg, de Bakhuis Roozendomlaan (buiten plangebied) en de Vredeman de Vrieslaan (buiten plangebied) aangesloten op de Ootmarsumsestraat. Het gebiedsdeel Mariaparochie is via de Tubbergerweg, de Vredeman de Vrieslaan (buiten het plangebied), de Robbenhaarsweg (gedeeltelijk buiten het plangebied) en de Schietbaanweg (gemeente Tubbergen) aangetakt op diezelfde Ootmarsumsestraat.

### *Snelheidsregimes*

Binnen het gebiedsdeel Mooie Vrouwenweg plangebied liggen uitsluitend erftoegangswegen die deel gaan uitmaken van een 30 km/u-zone. De enige weg in het Almelose gedeelte van Mariaparochie kent deels een 30 km/u-regime en deels een 50 km/u-regime. Het buitengebied van Mariaparochie zal op termijn worden aangewezen als 60 km/u-zone.

### *Fietsers en voetgangers*

In het plangebied ligt de Ootmarsumsestraat. Deze straat is een drager in het stedelijke fietsnetwerk. Het betreft de Ootmarsumroute.

In het gebiedsdeel Mooie Vrouwenweg is er een fietsdoorsteek tussen Mooie Vrouwenweg en het in twee richtingen te berijden fietspad aan de noordzijde van de Ootmarsumsestraat en tussen de parallelweg Ootmarsumsestraat en datzelfde fietspad.

Aan de zuidelijke rand van het gebiedsdeel Mariaparochie ligt een recreatief fietspad langs een onverharde weg op de noordelijke oever van het Kanaal Almelo-Nordhorn (Sluiskade Noordzijde). Door middel van een fietsbrug over het Lateraalkanaal is dit gebiedsdeel voor fietsers en voetgangers verbonden met de wijk Markgraven. In dit gebiedsdeel ligt een fietsdoorsteek tussen de Lorentzlaan (net buiten het plangebied) en het fietspad Ootmarsumsestraat (met een oversteekvoorziening voor fietsers).

### *Openbaar vervoer*

De gebiedsdelen Mooie Vrouwenweg en Mariaparochie worden bediend door bussen van de streeklijnen 64 (Almelo - Overdinkel v.v.) en 66 (Almelo – Oldenzaal v.v.). De bussen van beide lijnen rijden tussen het centrum van Almelo en de kerk van Mariaparochie dezelfde route (over o.a. de Ootmarsumsestraat). Tussen genoemde kerk en de gemeentegrens met Tubbergen rijden bussen van lijn 64 over de Tubbergerweg (van/naar Harbrinkshoek) en die van lijn 66 over de Ootmarsumsestraat (van/naar Albergen). De dichtstbijzijnde halte in het deelgebied Mooie Vrouwenweg is de halte Robbenhaarsweg. Voor het deelgebied Mariaparochie is dat de halte Mariaparochie. De frequentie in de daluren van zowel buslijn 64 als 66 is één maal per uur. Daarbuiten wordt er twee keer per uur gereden.



## Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor het plangebied zijn geen ingrijpende veranderingen op korte termijn voorzien. Er is derhalve binnen de bestaande vastgestelde beleidskaders weinig beleid vastgesteld dat gericht is op wijzigingen en ontwikkelingen in het gebied. In verschillende beleidskaders is aangegeven welke positie het plangebied binnen de gemeente Almelo heeft.

### 3.1 Provinciaal beleid

Binnen het provinciaal beleid zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening de kaderstellende beleidsnota's.

#### Omgevingsvisie

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

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit zijn de rode draden van de Omgevingsvisie.

#### Sturingsfilosofie

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

#### Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

#### Omgevingsvisie met betrekking tot Stadsrandgebied Almelo Noord-Oost

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

Het *richtinggevende ontwikkelingsperspectief* voor de omgeving van het plangebied is in kaart en tekst weergegeven. De bebouwde gebieden zijn aangemerkt als *woonwijk*. Aansluitend hierop is het plangebied grotendeels aangemerkt als *stadsrandgebied*. Dit duidt de overgang aan tussen bebouwd gebied en groene omgeving en is zowel de entree van de stad als de verbinding met het buitengebied. Hier liggen kansen voor recreatiemogelijkheden, nieuwe landgoederen en eventueel stedelijke uitbreiding volgens gebiedskennmerken, bijv. woon-werklandschappen.



Afbeelding 3.2: Uitsnede kaart omgevingsvisie - ontwikkelingsperspectieven

### Omgevingsverordening

De provincie Overijssel heeft een omgevingsverordening opgesteld. Deze verordening is één van de instrumenten om de omgevingsvisie te laten doorwerken. Het voorliggende bestemmingsplannen maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waar de verordening zich tegen verzet.

### Reconstructieplan Salland-Twente

In het reconstructieplan is het gebied ten noordoosten van de stad Almelo aangewezen als 'verwevingsgebied'. Een verwevingsgebied is gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur. In een verwevingsgebied zijn er geen mogelijkheden voor nieuwe intensieve veehouderij.

## 3.2 Gemeentelijk beleid

### Structuurplan Almelo, Symbiose tussen stad en land

In het "Structuurplan Almelo, symbiose tussen stad en land" (vastgesteld op 6 maart 2003) is de toekomstige ruimtelijke structuur van Almelo geschetst. Het structuurplan is vervolgens nog een aantal malen gedeeltelijk herzien en aangevuld, maar niet op onderdelen die op het plangebied van toepassing zijn. Wel is in deze herziening planologische ruimte gemaakt voor de ontwikkeling van Almelo Noord Oost.

Het structuurplan bestaat uit een beschrijving van de randvoorwaarden en gewenste ontwikkelingen en daarbij een plankaart.



*Afbeelding 2.1: uitsnede plankaart Structuurplan Almelo, gedeelte plangebied Stadsrandgebied Almelo Noord-Oost*

Het gebied rond de Mooie Vrouwenweg is aangemerkt als 'bestaand wonen' (gele vlakvulling op de kaart) en Mariaparochie als 'bestaande kernen rond Almelo' (grijze vlakvulling op de kaart). Het overige, en grootste deel, van het plangebied is aangemerkt als 'overig groen landelijk gebied' (lichtgroene vlakvulling op de kaart). Het betreft voornamelijk agrarische gebied. De landschappelijke waarden van het gebied zijn niet heel groot, maar verwacht wordt dat het gebied in de omgeving van de Mooie Vrouwenweg en Robbenhaarsweg vanwege hun omvang en geringe stedelijke druk goede kansen blijft bieden aan een florerende landbouw. Voor dit gedeelte is ook een bufferzone voorzien tussen Almelo en de kern Mariaparochie. Verdere verdichting van deze zone is ongewenst. De oorspronkelijke karakteristiek van het kleinschalige landschap zal waar mogelijk hersteld worden. Door en langs het plangebied zijn enkele (recreatieve) fietsroutes geprojecteerd. Voor het plangebied zijn in het structuurplan geen verdere ontwikkelingen voorzien.

### **Masterplan Almelo**

In het Masterplan wordt in grote lijnen aangegeven in welke richting Almelo zich in de komende jaren wil ontwikkelen. Het is niet één groot plan, maar een raamwerk voor afzonderlijke plannen. Het laat zien wat de samenhang is tussen verschillende plannen en langs welke hoofdlijnen en structuren de stad zich verder wil ontwikkelen.

Het Masterplan gaat met name in op ontwikkelingsgebieden. Zo wordt in het Masterplan ingegaan op de ontwikkeling van de woonwijk Almelo Noord-Oost. In de aangrenzenden gebieden rond de Mooie Vrouwenweg, Mariaparochie en Robbenhaar zijn weinig toekomstige ontwikkelingen voorzien. Hiervoor is dan ook geen apart beleid opgenomen.

**Ruimtelijke beleidsregels voor de huisvesting van kinderopvang**

In het gemeentelijke beleidsstuk 'Ruimtelijke beleidsregels voor de huisvesting van kinderopvang' (november 2009) worden de ruimtelijke toetsingscriteria gesteld voor de vestiging van kinderopvang. Kinderopvang kan voorkomen in twee vormen, als primaire activiteit of ondergeschikt aan het primaire gebruik. Voor beide gevallen worden verschillende voorwaarden gesteld waaraan een verzoek moet voldoen, voordat medewerking hieraan kan worden verleend. Om ook de vestiging van kinderopvang te kunnen realiseren binnen een bestemming waarbij geen kinderopvang bij recht is toegestaan, bestaat de mogelijkheid om via de algemene afwijkingsregels van dit bestemmingsplan medewerking aan een verzoek te verlenen. Het verzoek wordt daarbij getoetst aan de ruimtelijke toetsingscriteria uit bovengenoemd beleid.

## Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

Bestemmingsplannen worden regelmatig herzien. Vaak naar aanleiding van verouderde planvoorschriften, veranderd gebruik, nieuwe wetgeving en of veranderde inzichten. Het bestemmingsplan legt hoofdzakelijk de huidige feitelijke situatie vast.

### 4.1 Bedrijven en andere gelijksoortige activiteiten

Om een leefbare woonomgeving te waarborgen, worden de ruimtelijk relevante milieu-invloeden van bedrijfsmatige activiteiten in relatie tot de omgeving vastgelegd. Vanuit deze doelstelling ligt in de woongebieden het accent op wonen en worden bedrijfsmatige activiteiten geweerd of ontmoedigd. Andersom ligt het accent in gebieden waar bedrijvigheid is toegestaan ook hierop en wordt wonen niet direct toegestaan. Functiemenging van detailhandel en wonen kan, indien goed ingericht, gewenst zijn en voor zover deze niet leidt tot een onleefbare situatie en deze bedrijvigheid direct is gerelateerd aan de woonomgeving (bv. buurtsuper, schoolgebouw). Het plangebied bevat twee woongebieden maar bestaat hoofdzakelijk uit agrarisch gebied.

#### 4.1.1 Wijze van beoordelen

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

#### 4.1.2 Externe zonering

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is gebruikt bij de externe zonering tot het plangebied. De handreiking geeft een systematiek waarbij bedrijven in categorieën worden ingedeeld op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per bedrijfscategorie zijn hierbij afstanden tot de woonwijken opgenomen die bij de planvorming als leidraad gelden.

Onderverdeling milieucategorieën bedrijven en milieuzonering:

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

In de planvorming wordt uitgegaan van bovengenoemd zoneringprincipe.

#### 4.1.3 Aanwezige bedrijven in de directe omgeving

De aanwezige bedrijfsactiviteiten in en rond het plangebied zijn geïnventariseerd. Kleinschalige (legale) activiteiten, zoals detailhandel en kantoor of bedrijven aan huis, leveren geen problemen op en zijn buiten beschouwing gelaten.

De volgende activiteiten worden nader toegelicht:

Ootmarsumsestraat 496, een kerk; Kerkklokken vallen niet onder de Wet milieubeheer of de Wet geluidhinder, maar kunnen hinder veroorzaken. Gelet op de afstand tot de woningen vormen de klokken bij beperkt gebruik geen probleem.

Mooie Vrouwenweg 3, een reparatiebedrijf; Het klussenbedrijf repareert gebruiksgoederen en valt onder de milieucategorie 1. De bijbehorende afstand tot woningen is 10 meter. Geconcludeerd kan worden dat het bedrijf in de omgeving past.

Robbenaarsweg 17, een paardenhouderij; Het betreft een handels- en africhtingstal, gericht op sportpaarden. Er is vergunning verleend voor het houden van de navolgende aantal dieren ca. 25 volwassen paarden (3 jaar en ouder) en 5 paarden in opfok. De afstand tussen het emissiepunt van de dierenverblijven en geurgevoelige objecten (zoals een woning) dienen in principe 50 meter te bedragen. De afstand tussen een (ander) onderdeel van het bedrijf en een geurgevoelig object bedraagt maximaal 25 meter. Er zijn woningen binnen deze afstand gelegen. Het betreft echter een bestaande situatie die in het verleden al planologisch mogelijk was, en wordt daarom in dit bestemmingsplan gecontinueerd.

Robbenaarsweg 29, De schietbanen van de Schuttersvereniging SDVV liggen net binnen het plangebied. De schietbanen liggen in pandig. Het is een betonnen gebouw met geluidgedempte ventilatieopeningen. De geluidisolerende maatregelen zijn voldoende om hinder van de knallen van de schoten te voorkomen.

Ook in de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt. Aan de westzijde grenst het gebied aan woongebieden zonder noemenswaardige bedrijvigheid. Aan de zuidoostzijde, grenzend aan het plangebied, ligt de voormalige camping Pooksbelt. Deze is niet meer in bedrijf. Dit gebied is in gemeentelijk bezit en een planontwikkeling volgt in de toekomst. Navraag bij de gemeente Tubbergen leidt tevens tot de conclusie dat ook in die gemeente geen bedrijven liggen die invloed hebben op het bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord-Oost. Een timmerfabriek aan de Demmersdwarweg 8 in Mariaparochie ligt op 100 meter van de plangrens. Die afstand is voldoende om mogelijke hinder te voorkomen.

#### Agrarische bedrijven

Veel agrarische bedrijven zijn in de afgelopen jaren gestopt en inmiddels worden de gronden voor andere doeleinden gebruikt, voornamelijk ten behoeve van het wonen. Deze bedrijven zijn actief omgezet naar een andere bestemming. Dit geldt onder andere voor de voormalige agrarische bouwblokken aan de Ootmarsumseweg nummers 494, 509 en 513.

Op een tweetal percelen binnen het plangebied is het agrarisch bedrijf niet actief beëindigd. Dit is allereerst op het perceel Ootmarsumsestraat 515a. Overigens geldt hier dat er volgens de vigerende milieuvergunning binnen de inrichting geen vee meer mag worden gehouden. Daarnaast is op het perceel aan de Drostendijk 2 een rundvee- en een paardenhouderij (pensionstalling) is gevestigd. De inrichting valt onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. Op grond van dit besluit dient de afstand tussen een emissiepunt van een dierenverblijf en woonbebouwing ten minste 100 meter te bedragen. De afstand tussen een emissiepunt van een dierenverblijf en recreatiewoningen of agrarische woningen of verspreid liggende niet-agrarische (woon)bebouwing hoort ten minste 50 meter te bedragen. De afstand tussen enig ander deel van het bedrijf en deze laatste categorie gebouwen bedraagt minimaal 25 meter.

Voor het overige is er geen agrarische bedrijvigheid aanwezig. Gesteld kan worden dat binnen dit plangebied sprake is van een zo danig beperkte geurbelasting door agrarische bedrijven dat er sprake is van een goede leefkwaliteit ten aanzien van dit thema. In en om het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die een negatieve invloed hebben op woningen of woonwijken.

## **4.2 Fysieke Veiligheid**

### **4.2.1 Inleiding**

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

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

Dit betreft de onderdelen:

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

#### 4.2.2 Bereikbaarheid

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

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

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

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

Over het algemeen is de bereikbaarheid in het gebied acceptabel en zijn objecten via twee onafhankelijke routes bereikbaar.

#### 4.2.3 Opkomsttijd

De opkomsttijd is de optelsom van de verwerkingstijd van de melding, de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd is daarbij de tijd tussen het alarmeren van de brandweer door de meldkamer en het tijdstip dat het voertuig de kazerne verlaat. De aanrijdtijd is de tijd die het eerste voertuig nodig heeft om van de kazerne naar het plaats incident te gaan. De opkomsttijd van de brandweer wordt als een belangrijk kwaliteitskenmerk van de brandweer beschouwd.

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

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

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

#### *Opkomsttijden plangebied*

Over het algemeen zijn in het gebied woningen en boerderijen aanwezig. Volgens het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) geldt een opkomsttijd van 8 minuten.

Vaknummer	TAS1*	Tijd TAS1
<b>Avond- en nachtsituatie/weekendsituatie</b>		
10.539	AMN	9,5
10.536	AMN	9,6
<b>Dagsituatie</b>		
10.539	AMC	7,3
10.536	AMC	7,2

\*TAS: tankautospuit

#### **4.2.4 Bluswatervoorziening**

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

- De primaire bluswatervoorziening  
Boven- of ondergrondse brandkranen die geplaatst zijn op het drinkwaterleidingnet.
- De secundaire bluswatervoorziening  
Als aanvullende bluswatervoorziening op primair, kunnen geboorde putten, bluswaterriolen of vijvers dienst doen.
- De tertiaire bluswatervoorziening

Bij de noodzakelijke inzet van grotere hoeveelheden water of gedurende langere tijd zijn de primaire en secundaire voorzieningen niet voldoende. Dan kan water onttrokken worden aan open water zoals kanalen of een grote vijver. Voor de specifieke eisen per bluswatervoorziening (primair, secundair en tertiair) wordt verwezen naar onderstaande tabel.

Parameters	Bluswatervoorziening		
	Primair	Secundair	Tertiair
Capaciteit (in m <sup>3</sup> /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

Over het algemeen is de dekking van de brandkranen en capaciteit van het drinkwaterleidingnet minimaal of ontoereikend. Afhankelijk van de locatie in het gebied kan gebruik gemaakt worden van het open water in marktgraven of het Kanaal Almelo-Nordhorn.

Omdat het bluswateraanbod niet overal overeen komt met de bluswatervraag wordt op de meeste locaties in het gebied bij een binnenbrand in een woning met twee tankautospuiten uitgerukt.



#### 4.2.5 Zelfredzaamheid

Voor de bestrijdbaarheid van een incident zijn onder andere de bereikbaarheid voor hulpdiensten, opkomsttijd en bluswatervoorziening van belang. Daarnaast speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid.

Over het algemeen zijn de mensen in het plangebied zelfredzaam. Daar waar bij toekomstige ontwikkelingen objecten met minder zelfredzame personen komen, zal bij wijze van verantwoording beoordeeld moeten worden of het past nabij mogelijke risicobronnen en wat dit betekend voor de brandweezorg.

#### 4.2.6 Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

De sirene is een hulpmiddel van de overheid om mensen te kunnen waarschuwen voor acute gevaren. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. Op dat moment is het gevaarlijk om buiten te blijven waar men wordt blootgesteld aan het gevaar. De sirenes kunnen dan worden ingeschakeld. De sirenes worden eens per maand op een vast moment in heel Nederland luid getest, om te controleren of de apparatuur werkt en om het signaal bij burgers bekend te maken, zodat de sirene in geval van een ramp wordt herkend.

In het gebied is, gezien het geringe aantal mensen dat in het gebied aanwezig is, geen sirene geplaatst die de mensen indien nodig waarschuwt. Dit zal op een andere wijze georganiseerd moeten worden (bijvoorbeeld geluidswagens). Gezien de toename van het aantal woningen in de directe omgeving van het plangebied is de mogelijkheid aanwezig dat er een sirene bijgeplaatst gaat worden. Dit zou een positief effect kunnen hebben op gebied waar dit bestemmingsplan van toepassing is.

#### 4.2.7 Samenhang veiligheidsketen

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

- Pro-actie;  
De schakel pro-actie gaat onder andere over de bluswatervoorziening, de bereikbaarheid en de sirenedekking.
- Preventie;  
Voor het aspect preventie geldt dat rekening moet worden gehouden met de bestaande wet- en regelgeving.
- Preparatie;  
Voor hulpdienstrelevante objecten is het wenselijk om deze op te nemen in de planvorming van de brandweer, zoals een bereikbaarheidskaart of een aanvalsplan.
- Repressie;  
Vanuit de repressieve dienst wordt ter plaatse bepaald hoe er wordt ingezet.
- Nazorg;  
De taak nazorg heeft geen consequenties voor de ruimtelijke ordening.

### 4.3 Externe veiligheid

#### 4.3.1 Algemeen

Bij het beoordelen van de externe veiligheidspaaragraaf wordt uitgegaan van de huidige wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Door de gemeente Almelo is tevens externe veiligheidsbeleid vastgesteld. Bij het realiseren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met de in dit veiligheidsbeleid vastgestelde uitgangspunten.

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

Beoordeeld is of kan worden voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en of voldaan kan worden aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico.

Het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (BEVI), de regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) en de handreiking verantwoording groepsrisico zijn bij deze beoordeling o.a. toegepast. Bedrijven zoals geregistreerd in het "Risico Register Gevaarlijke Stoffen", het RRGs, zijn in de beoordeling van het plaatsgebonden en groepsrisico voor zover aanwezig ook meegenomen.

Voor het beoordelen van transportrisico's is gebruik gemaakt van de circulaire "risico normering vervoer gevaarlijke stoffen" het RNGS en het basisnet. Voor het beoordelen van de risico's van gasleidingen is naar het Besluit externe veiligheid buisleidingen (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. Het plangebied omhelst een gebied met voornamelijk landelijk gebied. De mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe risicobedrijven wordt in dit plan dan ook uitgesloten.

#### **4.3.2 Risicobronnen in het plangebied**

##### Inrichtingen binnen het plangebied

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 binnen het plangebied

Er bevinden zich op de grens van het plangebied en daarbuiten twee 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.

##### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Het besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is per 1 januari 2011 in werking getreden. Het besluit 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 belemmeringstrook dient te worden vastgesteld.

Vanuit het Bevb geldt voor gasleidingen een belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze strook wordt vrij gehouden van bebouwing en is opgenomen op de verbeelding.

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

CAROLA is het nieuwe rekenpakket voor het berekenen van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. Met CAROLA wordt 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 in november 2011 een berekening (*237002, 01-11-2011 Risicoberekening gasleidingen Almelo Toetsing vigerende bestemmingsplannen aan het Bevb*) voor alle gasleidingen binnen haar gemeente uitgevoerd om zicht te krijgen in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor dit plangebied gaat het om twee leidingen die deels door het plangebied lopen:

- 8 inch/40bar                      100 % letaliteitgrens 50 m, 1% letaliteitgrens van 95 m
- 6 inch/40 bar                      100 % letaliteitgrens 50 m, 1% letaliteitgrens van 70 m

Uit de berekening blijkt dat de aardgasleidingen binnen het plangebied geen plaatsgebonden risico hebben. Nadere aandacht is dan ook niet nodig.

Daarnaast is er doordat het plangebied veelal uit landelijk gebied bestaat geen zichtbaar groepsrisico bekend.

Het plangebied nabij de leidingen is zoals eerder vermeld voornamelijk bestemd voor landelijk gebied. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waardoor er tevens geen toename van het groepsrisico optreedt. Er zijn daarom geen knelpunten m.b.t. het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Omdat het groepsrisico dermate laag is 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

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

Er zijn binnen het plangebied verder geen transportassen (spoor, weg, water, buisleidingen) aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

#### **4.3.3 Risicobronnen in de omgeving**

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

##### Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn een gas reduceerstation (de Pook) en een LPG tankstation (gemeente Tubbergen gelegen). Deze risicobronnen zijn echter op dermate afstand van het plangebied gelegen ( 300 meter) dat zij geen invloed hebben op het plangebied.

##### Transport

Er bevinden zich in de omgeving (buiten de eerder besproken twee buisleidingen) geen transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Als gevolg hiervan hoeft verder geen rekening te worden gehouden met risico afstanden veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### **4.4 Luchtkwaliteit**

Bij elk ruimtelijk plan moet de luchtkwaliteit in acht worden genomen. In dit geval zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan zeer beperkt en mocht er al sprake zijn van een wijziging dan is het begrip "Niet in betekende mate" (NIBM) zoals genoemd in de wet zeker van toepassing. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit, met een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit, is om die reden niet nodig. Omdat ook de jaarlijkse rapportage in het kader van de "Wet Luchtkwaliteit" (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) geen overschrijding van de grenswaarden in en om het plangebied gebied laat zien mag geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

#### **4.5 Geluid**

Het bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord-Oost is in hoofdzaak conserverend van aard. Het plan legt feitelijk de bestaande situatie vast. Het plangebied ligt niet binnen geluidzones langs spoorlijnen of rond industrieterreinen, maar deels wel binnen de geluidzone van de Ootmarsumsestraat en Tubbergerweg.

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

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

Langs de Ootmarsumsestraat zijn de laatste jaren verschillende nieuwe woningen gebouwd. Na afweging van geluidreducerende maatregelen voor het plan Almelo NoordOost is gekozen om geluidarm asfalt toe te passen op de Ootmarsumsestraat. Ook de bestaande woningen langs deze weg hebben daar baat bij.

Langs de Ootmarsumsestraat en de Tubbergerweg staan woningen die in 1986 hoge geluidbelastingen ondervonden. De geluidisolaties van deze woningen zijn of worden nog (als er rijkssubsidie beschikbaar komt) beoordeeld. Mocht dan blijken dat de geluidisolaties onvoldoende zijn dan worden geluidreducerende maatregelen getroffen.

De meeste overige wegen binnen het plangebied maken onderdeel uit van een 30 km/uur gebied. Een toetsing aan de normen en grenswaarden uit de Wet geluidhinder is in die gebieden niet nodig. Voor de overige wegen is ook niet een te hoge geluidsbelasting te verwachten.

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

#### **4.6 Bodem**

De gemeente Almelo beschikt over een bodemkwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in een gebied, waarbij voor alle parameters (NEN5740) waarden zijn vastgesteld lager of gelijk aan de destijds geldende saneringswaarde. In de periode 1996-2009 zijn, voor zover bekend bij de gemeente Almelo, zeven bodemonderzoeken uitgevoerd in verband met aanvragen om bouwvergunning. Daarbij is vastgesteld dat rondom de bestaande bebouwing licht verhoogde concentraties PAK (maximaal 3 mg/kg d.s.) voorkomen. Verder is buiten het plangebied een onderzoek uitgevoerd op het terrein van de schietvereniging SDVV aan de Robbenhaarsweg. Als gevolg van het gebruik van het (schiet)terrein is een deel van de bodem matig tot ernstig verontreinigd met lood, koper (o.m. kogeltjes) en PAK.

De bodemkwaliteit en mate van verontreiniging is binnen de gemeente Almelo vastgelegd in een bodemkwaliteitskaart. Deze kwaliteitskaart is in 2010 geactualiseerd en begin 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De nieuwe kaart brengt de bodemkwaliteit in beeld en biedt de mogelijkheden tot het verlenen van vrijstelling van onderzoek en geeft de mogelijkheden aan van grondverzet. Op basis van de nieuwe indeling wordt het plangebied gekwalificeerd als schoon, Aw-2000 (bovengrond).

Bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord-Oost is een conserverend en actualiserend bestemmingsplan. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk als een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande situatie. Aangezien het bestemmingsplan alleen betrekking heeft op bestaande functies, kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering is voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### **4.7 Flora & fauna**

##### *Onderzoek naar flora en fauna*

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

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

##### *Bescherming van flora en fauna*

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

Bestaand stedelijk gebied is in een aantal gevallen door inrichting, beheer, gebruik of ontwikkeling aanleiding geweest voor de ontwikkeling en vestigingen van beschermde flora en fauna. Een continuering van dit gebruik en/of beheer vormt geen beletsel als het gaat om beschermde flora en fauna. Nieuwe ontwikkelingen kunnen in strijd zijn met de voortbestaansmogelijkheden van aanwezige flora en fauna en zullen dan op basis van ontheffingen geregeld moeten worden. Daarvoor moet eerst onderzocht worden welke flora en fauna precies aanwezig zijn. Hierbij zal in veel gevallen sprake zijn van compenserende maatregelen die voor de realisatie van nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd moeten zijn.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Er vinden op basis van het plan geen ingrijpende wijzigingen plaats in de bestaande bebouwingsstructuur en groenstructuur. Een specifiek onderzoek naar flora en fauna is dan ook achterwege gelaten.

#### **4.8 Archeologie en cultuurhistorie**

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening te worden gehouden met archeologische waarden. Deze vormen een onderdeel van de cultuurhistorische waarden van een gemeente.

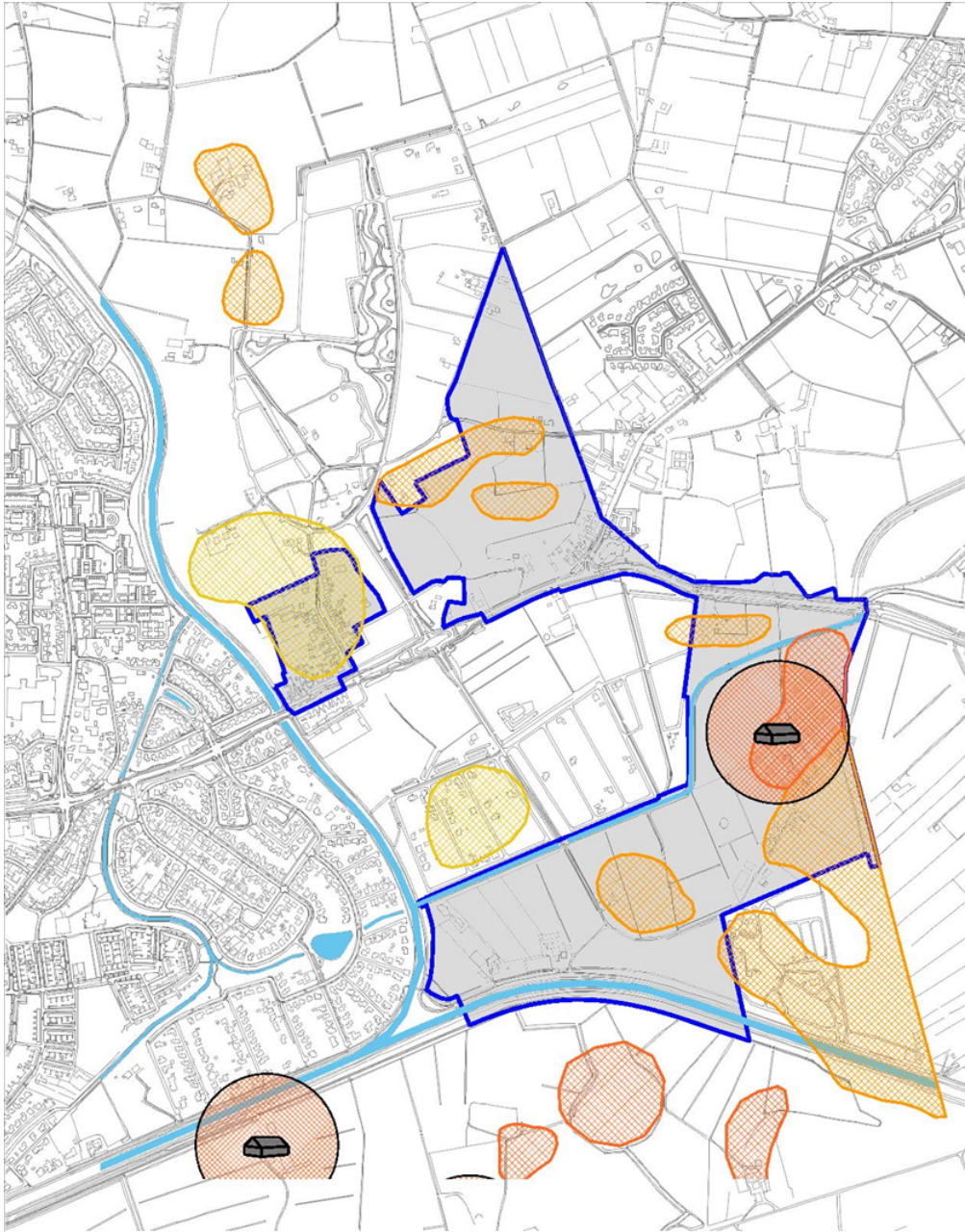
Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de archeologische (verwachtings)waarden voor heel Almelo en dit is vastgelegd in een archeologische waardenkaart. De archeologische verwachting is deels middelhoog en hoog en deels laag. Aan de hand van aardkundige gegevens (geomorfologische en bodemkaart), hoogtegegevens en historische kaarten zijn voor dit gebied de verwachtingswaarden vast te stellen.

Binnen het plangebied is een aantal hoger liggende dekzandruggen te onderscheiden. Deze worden omgeven door relatief lage beekgronden en beekvlaktes met hoge grondwaterstanden. De dekzandruggen zijn in het reliëf te onderscheiden en te begrenzen. Het gaat merendeels om relatief hoger gelegen dekzandruggen. Deze hebben een middelhoge archeologische verwachting. De laag gelegen gronden rond de dekzandruggen hebben een lage archeologische verwachting.

Nabij de Markgraven langs de Robbenhaarsweg ligt een dekzandrug met een dik esdek. Deze dekzandrug heeft een hoge archeologische verwachting. Tegen de rand van deze dekzandrug ligt een erf dat in de Late Middeleeuwen vermeld wordt. Het gaat hierbij om het erf Robbenhaar (Robenhaar). De naam Robbenhaar zal vermoedelijk duiden op een 'haar', een hoge dekzandrug. Deze dekzandrug ligt direct aan de oostzijde van de huidige boerderij. De meeste van de in de middeleeuwen vermelde erven kennen oudere voorgangers waarvan de archeologische resten en sporen doorgaans in de directe omgeving zijn te vinden. Die voorgangers zullen gezocht moeten worden op rand van de aanliggende hogere gronden, de dekzandrug ten oosten van het erf Robbenhaar. De zone waarin oudere sporen van het erf Robbenhaar worden verwacht is aangeduid met een hoge verwachting.

In het bestemmingsplan worden de gebieden met middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarden beschermd. Voor de zone met een hoge archeologische verwachting dient onderzoek plaats te vinden indien daarin bodemingrepen worden uitgevoerd die dieper zijn dan 50 cm en in omvang meer dan 2500 m<sup>2</sup> zijn. In zones met een middelhoge verwachting dient onderzoek plaats te vinden indien bodemingrepen dieper zijn dan 50 cm en in omvang groter zijn dan 5000 m<sup>2</sup>. Dit geldt ook voor de zone ten oosten van het historische erf Robbenhaar.

De archeologische verwachtingswaarden zijn op de navolgende figuur aangeduid.



*Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische waardenkaart.  
De gele en oranje gebieden hebben een middelhoge verwachtingswaarde. De rode gebieden en de boerenerven hebben een hoge verwachtingswaarde*

## Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

### 5.1 Inleiding

Water in de bebouwde omgeving was tot voor kort een bijna vergeten onderdeel van het watersysteem. Door specifieke aandacht te geven aan duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving wordt, conform het in december 2009 verschenen Nationaal Waterplan (opvolger van de vierde Nota waterhuishouding), het belang van de watersysteembenadering benadrukt.

Het hoofddoel van het Waterplan is van Nederland een veilige en leefbare delta te maken en daarmee het watersysteem op langere termijn klimaatbestendig te maken. De koers naar duurzaam waterbeheer zoals die in de 4e Nota Waterhuishouding is ingezet, wordt verder uitgewerkt door water weer ruimte te geven en natuurlijke processen te herstellen. Hierbij moeten maatregelen tegen overstromingen, wateroverlast en verlies aan waterkwaliteit worden gecombineerd met het verbeteren van de natuurwaarden.

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

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

#### *Watertoets*

Het Nationaal Waterplan zet in op een beleidsmatige versterking van de watertoets. Het doel van het watertoetsproces is: waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van het watertoetsproces is dat het zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van water in de ruimtelijke ordening.

### 5.2 Huidige situatie

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied ligt de watergang Markgraven, aan de randen liggen het Kanaal Almelo-Nordhorn en Lateraalkanaal. Deze watergangen zijn in beheer bij het waterschap Regge en Dinkel. Verder liggen in het plangebied nog een aantal kleinere watergangen/sloten welke in beheer zijn bij het waterschap of de gemeente.

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

#### *Grondwater*

In deel A van het Grondwaterplan 2010 t/m 2015 is een onderzoek uitgevoerd naar de huidige grondwaterstanden in Almelo. Tijdens dit onderzoek zijn grondwateraandachtsgebieden vastgesteld waar mogelijk (te) hoge grondwaterstanden optreden. Op basis van aanvullend onderzoek zal worden vastgesteld of er ook daadwerkelijk sprake is van te hoge grondwaterstanden. In het plangebied zijn geen grondwaterproblemen bekend.

#### *Riolering (afval- en hemelwater):*

De riolering in het stedelijk gebied van de gemeente Almelo bestaat globaal uit drie types rioolstelsels, te weten een gemengd stelsel, een gescheiden stelsel en een verbeterd gescheiden stelsel. Bij een gescheiden stelsel ligt er een ondergronds of bovengronds hemelwatersysteem. Om de berging in gemengde stelsel optimaal te benutten en zodoende overstorten te beperken wordt het afvalwater in het gemengde stelsel real time gestuurd (RTC) door middel van sturingslocaties zoals gemalen, stuwputten (met schuiven) en interne overstorten.

In het plangebied ligt grotendeels een gemengd stelsel wat vanaf het midden van de jaren zestig van de vorige eeuw is aangelegd. Dit stelsel voert onder vrijval af naar het rioolgemaal Markgraven welke vervolgens afvoert richting rioolwaterzuivering Vissedijk. In het plangebied bevinden zich geen overstorten van het gemengde rioolstelsel en zijn geen sturingslocaties van het RTC aanwezig.

In het buitengebied van Almelo ligt een drukrioolstelsel welke op meerdere locaties op het rioolstelsel van Almelo inprikt. In het plangebied zit er nabij de kern Mariaparochie en aan Ootmarsumsestraat een aantal inprickers van het drukriool. Bij de kern Mariaparochie zit eveneens een inprikker van de persleiding van het waterschap welke afkomstig is van het gemaal Albergen. Deze inprickers kunnen periodiek stankoverlast veroorzaken. Dit ondanks dat er maatregelen zijn getroffen om dit (zoveel) mogelijk te voorkomen.

Het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel is getoetst met bui 8 uit de Leidraad Riolering. Bui 8 is een theoretische regenbui die gemiddeld eenmaal per 2 jaar voorkomt en een intensiteit heeft van circa 20 mm in een uur tijd. Uitgangspunt is dat bui 8 geen problemen mag opleveren voor het rioolstelsel. In 2008 is het rioolstelsel hydraulisch doorgerekend. Bij de kern Mariaparochie zijn zogenaamde “water-op-straat-problemen” geconstateerd. Dit betekent dat er bij een heftige regenbui gedurende een korte periode water op straat staat. Meestal is het water een half uur na de bui weer weg. Water op straat is hinderlijk maar pas een echt probleem als water gebouwen in stroomt, doorgaande wegen geblokkeerd raken of water uit het riool stroomt. In 2010 zijn maatregelen bedacht om deze problemen op te lossen. De uitvoering van deze maatregelen is gepland in 2011.

### 5.3 Toekomstige situatie

#### *Streefbeeld*

In stedelijk gebied is het veilig wonen en werken, de kans op overstromingen is bijzonder klein. Bij grootschalige nieuwbouw en bij vitale functies in risicovolle gebieden zijn inrichtingsmaatregelen getroffen om schade, slachtoffers of maatschappelijke ontwrichting zo veel mogelijk te voorkomen. Wateroverlast komt nu eenmaal af en toe voor, maar is teruggebracht tot een maatschappelijk geaccepteerd niveau. Grondwateroverlast komt vrijwel nergens meer voor.

Burgers zijn 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. De bebouwde omgeving is in hoge mate zelfvoorzienend, waar mogelijk worden zomerse tekorten aangevuld met in de winter gevulde zoetwaterbuffers.

Water, cultuurhistorie en groen leveren een duidelijke bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en bepalen mede de culturele identiteit van de stad. Bewoners hebben toegang tot voldoende en aantrekkelijk oppervlaktewater waarop veilig gerecreëerd kan worden. Stadswater brengt verkoeling tijdens warme zomers.

Het zelfreinigend vermogen van zowel het watersysteem als het bodem- en grondwatersysteem is groot. Het gezuiverde effluent van rioolwaterzuiveringen wordt veelal benut als een continue waterbron met waardevolle gebruiksfuncties in plaats van het zonder bestemming te lozen.

Er zijn innovatieve oplossingen gevonden voor deze wateropgaven in stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen werken hierbij nauw samen met onder meer projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, bouwers, banken en burgers.

#### *Algemeen*

De toekomstige waterhuishouding moet een duurzaam karakter krijgen door schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Voor de afhandeling van hemelwater moet worden aangesloten bij de voorkeursvolgorde hergebruik, infiltreren, retenderen/afvoer naar oppervlaktewater of retenderen/afvoeren naar riolering.

Hergebruik in de woningen is meestal door kleine schaalgrootte en gezondheidsrisico's lastig te realiseren. Wel goed mogelijk is het hergebruik van water in tuinen.

Het hemelwater dat valt op het verhard oppervlak (daken en (terrein)verharding) van nieuwe bebouwing en nieuwe openbare ruimte mag in ieder geval niet rechtstreeks worden aangesloten op de riolering. Hemelwater dat valt op (terrein)verhardingen wordt bij voorkeur via een zuiverende



bovengrondse bodempassage (wadi of bermen) toegevoegd aan grondwater met een overloop naar oppervlaktewater.

Het is belangrijk dat bij toekomstige ontwikkelingen wateroverlast wordt voorkomen. Bij het ontwerp en de inrichting van nieuwe ontwikkelingen moet daarom rekening worden gehouden met de mogelijkheid om in noodgevallen (bij extreme buien) de straat en de overige openbare ruimte te benutten als tijdelijke berging. Hiervoor moet de infrastructuur waterbewust en klimaatbestendig worden ingericht. Hierbij kan worden gedacht aan niet te lage vloerpeilen, het toepassen van trottoirbanden langs de wegen en het afvoeren van alle dakoppervlak naar de voorzijde van de woning.

Verder zijn er nog de volgende algemene aandachtspunten:

Oppervlaktewater:

1. In het gebied liggen een aantal watergangen die belangrijk zijn voor de werking van het rioolstelsel en voor de beheersing van het grondwaterpeil. Deze watergangen zijn bestemd als 'water' en de functie wordt op deze wijze als zodanig beschermd.

Grondwater:

2. Binnen het plangebied liggen een aantal peilbuizen van het gemeentelijke grondwatermonitorsnetwerk. Deze peilbuizen mogen ten gevolge van ontwikkelingen niet op particulier terrein komen te liggen.

Riolering:

3. Ter plaatse van riolering mogen geen bomen worden gepland. Door wortelgroei kan het functioneren van de riolering nadelig worden beïnvloed.
4. Gemeentelijke riolering (inclusief voorzieningen voor hemelwater) mag ten gevolge van ontwikkelingen niet onder particulier terrein komen te liggen.

## **5.4 Conclusie**

De waterhuishoudkundige situatie blijft gelijk aan de bestaande (planologisch) situatie. Het plan heeft dus geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. Er zijn derhalve geen nadelige effecten verbonden aan de (uitvoering van) het bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten

Het doel van het bestemmingsplan is de hoofdstructuur van het plangebied te handhaven en verder te ontwikkelen. Ongewenste ontwikkelingen worden met het bestemmingsplan voorkomen en ruimte wordt geboden aan nieuwe ontwikkelingen die in overeenstemming zijn met de planuitgangspunten. Daarbij worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

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

Doordat het plan onderdeel uitmaakt van de algehele actualisatie van alle bestemmingsplannen, is aangehaakt bij de algemene bestemmingswijze van percelen in de gemeente Almelo. Dit om een zo uniform mogelijk beleid te voeren, waardoor inzichtelijker wat de mogelijkheden zijn voor het gebruik en de bebouwing. Hierbij wordt echter wel opgemerkt dat, ondanks dat er sprake is van een uniforme bestemmingswijze, er altijd sprake is van maatwerk. Dit betekent dat er altijd verschillen aanwezig kunnen zijn tussen soortgelijke bestemmingen in verschillende wijken/gebieden van Almelo.

Een onderscheid kan worden gemaakt tussen de meer 'stedelijke' gebieden (omgeving Mooie Vrouwenweg en Mariaparochie) en het landelijke gebied. Het stedelijke gebied wordt grotendeels bestemd op een wijze die aansluit bij de manier waarop ook de andere stedelijke gebieden in Almelo worden bestemd. Het meer landelijke gebied wordt bestemd op een wijze die aansluit bij het buitengebied. Het onderscheidt in deze twee wijzen van bestemming is vooral gelegen in de manier waarop de woonbestemming wordt geregeld.

### **Vigerend beleid is het uitgangspunt**

Voor het bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord-Oost zijn de bestaande situatie en de vigerende bestemmingsplannen het uitgangspunt. Dit betekent dat overwegend de bestaande planologische situatie (opnieuw) wordt vastgelegd. Daarbij worden dus meerdere bestemmingsplannen vervangen door één (groter) plan. Daarbij kan het niet anders dan dat de bestemmingsregels op een aantal punten in enige mate afwijken van de nu geldende regels. Maar het uitgangspunt blijft daarbij overeind dat de bestaande regelingen indien mogelijk overgenomen worden.

### **Het huidige gebruik is betrokken**

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

### **Flexibiliteit waar mogelijk**

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

### **Nieuwe regelgeving is maatgevend**

Het uitgangspunt van de actualisatie is dus een continuering van de bestaande situatie en een flexibiliteit in het gebruik van het terrein. Echter, er moet in het voorliggende bestemmingsplan ook rekening gehouden worden met de nieuwe wet- en regelgeving en eventuele veranderingen in het gebruik van de grond die zijn ontstaan na de vaststelling van de vigerende bestemmingsplannen. Met deze nieuwe omstandigheden wordt bij het opstellen van het plan ook rekening gehouden.

### **De agrarische uitstraling blijft behouden**

Het grootste gedeelte van het plangebied (in oppervlakte) bestaat uit een agrarisch (grasland) gebied. Dit gebied maakt onderdeel uit van het agrarisch gebied dat aansluit op de oostzijde van de stad. Dit gebied wordt grotendeels, conform het huidige gebruik, vastgelegd als open agrarisch gebied zonder bouwmogelijkheden voor gebouwen. Zo wordt het open en agrarisch karakter van het gebied behouden. In het plangebied zijn nog twee agrarische bedrijven aanwezig.

### **De verschillende woongebieden**

Langs de Mooie Vrouwenweg, Ootmarsumsestraat en Tubbergerweg is de woonbebouwing geclusterd. De bebouwingslinten kenmerken zich in hoofdlijnen door een open lint met relatief diepe achtertuinen. De locatie van de woningen wordt specifiek met een bouwvlak vastgelegd. Aan het bouwvlak zijn o.a. bouwhoogtes gekoppeld.

De voormalige agrarische percelen hebben grotendeels een woonbestemming. De wijze waarop deze woonpercelen wordt bestemd sluit aan bij de regeling zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied en andere actualisatieplannen wordt gehanteerd. Dit betekent dat er voor een woning op een woonperceel een maximaal bouwvolume wordt gekoppeld en een maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. De woning mag vrij op het perceel geplaatst worden. Dit wijkt af van de wijze waarop de woningen bestemd wordt aan de Mooievrouwenweg, Robbenhaarsweg en in Mariaparochie. Daar wordt het bouwvolume van de woning bepaald door een bouwvlak en een maximale goot- en/of nokhoogte.

### **Overig gebruik en afwijkingmogelijkheden**

Naast de agrarische bedrijven en de woningen zijn er ook andere functies in het buitengebied gevestigd. Op een voormalige agrarische bedrijfslocaties is een bedrijf gevestigd dat gespecialiseerd is in de handel in sportpaarden. Dit bedrijf zal een bedrijfsbestemming krijgen. Daarnaast is er een schietbaan, kerk, kantoor en zijn enkele winkels aanwezig.

Binnen de woonbestemmingen is naast het wonen ook voor een gedeelte een ander gebruik toegestaan:

#### *Aan huis verbonden beroep*

Binnen de woonbestemming is bij recht een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit toegestaan. Het betreft hier een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend. De woning moet hierbij in overwegende mate haar woonfunctie behouden en de desbetreffende activiteit moet een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hier zijn echter wel regels aan verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten. Deze regels zijn gelijk aan de voorheen geldende toetsingscriteria welke golden bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor dergelijke activiteiten. Op deze wijze is eventuele overlast te voorkomen.

#### *Kinderdagverblijf*

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

## Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

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

### 7.1 Inleiding

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

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

### 7.2 Juridische systematiek

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

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- *Inleidende regels*: bevat een aantal bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de planregels in de overige hoofdstukken (begrippen en wijze van meten);
- *Bestemmingsregels*: bevat per bestemming, indien van toepassing, een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk en wijzigingsbevoegdheid;
- *Algemene regels*: bevat algemeen geldende regels zoals bijv. algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels;
- *Overgangs- en slotregels*: bevat overgangs- en slotregels.

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

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

- Begrippen;
- Wijze van meten.

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

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

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

- Antidubbelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;

- Algemene procedureregels.

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

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

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

### **Verbeelding**

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

### **Flexibiliteit binnen het bestemmingsplan**

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

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

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

## **7.3 Beschrijving per bestemming**

### **Bestemmingsregels**

Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten Agrarisch, Bedrijf, Groen, Kantoor, Maatschappelijk, Sport, Tuin, Verkeer, Water, Wonen, Wonen - Stadsrand 1, Wonen - Stadsrand 2, Leiding - Gas, Leiding - Water, Waarde - Archeologische verwachting hoog, Waarde - Archeologische verwachting middelhoog, Waarde - Waardevolle bomen.

Hierna volgt een korte beschrijving van deze bestemmingen.

#### *Agrarisch*

Gronden met de bestemming Agrarisch zijn bestemd voor agrarisch gebruik, groenvoorzieningen en de versterking van landschapswaarden. Daarnaast is binnen de bestemming ook een bed & breakfast binnen de bestaande hoofdgebouwen, extensieve dagrecreatie, een paardenbak en het gebruik van gronden als weg ten behoeve van de agrarische bestemming en de aangrenzenden (woon)bestemmingen toegestaan.

De bebouwing van bedrijfsgebouwen en bestaande bedrijfswoningen én het agrarische erf worden gesitueerd binnen een (agrarisch) bouwvlak. Daarbuiten mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn tenslotte afwijkings en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor onder andere een tweede bedrijfswoning, inwoning, teeltondersteunende voorzieningen, nevenactiviteit, biovergistingsinstallaties, recreatieve nevenactiviteiten en de ontwikkeling naar paardenhouderij en wonen.

*Bedrijf*

Gronden met de bestemming Bedrijf zijn bestemd voor een paardenhouderij. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

*Groen*

Aan de structurele groenvoorzieningen is de bestemming Groen toegekend. Groenvoorzieningen, fiets- en/of voetpaden, sport- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Er zijn geen gebouwen toegestaan, behoudens gebouwen voor nutsvoorzieningen met een maximale inhoudsmaat van 36 m<sup>3</sup> per gebouw toegestaan. Voor het overige spitst de regeling zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

*Kantoor*

Gronden met de bestemming Kantoor zijn bestemd voor kantoren, instellingen op financieel, juridisch, communicatie of (ontwerp)technisch gebied. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Het gebouw dat bij deze bestemming hoort is gelegen in de gemeente Tubbergen. Daarom is in dit bestemmingsplan geen bouwvlak opgenomen. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

*Maatschappelijk*

Gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn bestemd voor religie. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

*Sport*

Gronden met de bestemming Sport zijn bestemd voor sportactiviteiten. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de toegestane bouwwerken geen gebouw zijnde.

*Tuin*

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

*Verkeer*

De bestemming Verkeer is bedoeld voor de in het plangebied opgenomen wegen, straten en paden. De gronden zijn (onder andere) ook bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, bruggen, voorzieningen ter wering van het verkeerslawaaï, parkeervoorzieningen en straatmeubilair. Buiten nutsvoorzieningen met een maximale inhoudsmaat van 36 m<sup>3</sup> zijn er geen gebouwen toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

*Water*

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

*Wonen, Wonen - Stadsrand 1 en Wonen - Stadsrand 2*

Gronden met een bestemming Wonen en Wonen - Stadsrand zijn bestemd voor de handhaving en eventuele herontwikkeling van respectievelijk grondgebonden woningen en woningen gelegen in het buitengebied.

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

De grootte van het perceel bepaald het toegestane aantal m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken. De volgende regel is van toepassing:

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

- 75 m<sup>2</sup> voor percelen kleiner dan 500m<sup>2</sup>;
- 100 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500m<sup>2</sup>;
- 125 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>.

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

Binnen de woonbestemming is bij recht een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit toegestaan. Het betreft hier een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hier zijn echter wel regels aan verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten. Daar waar specifieke functies binnen de woonbestemming voorkomen, is er een aanduiding op de verbeelding opgenomen (bijvoorbeeld voor detailhandel of een grootschaliger bedrijf aan huis wat niet binnen de regeling voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten mogelijk is.

Voor woningen welke gelegen zijn in het buitengebied is de bestemming Wonen - Stadsrand (1 en 2) opgenomen. Deze woningen zijn meer aan het buitengebied gerelateerd en daarom is hieraan een andere bestemmingssystematiek toegekend. De bestemmingssystematiek volgt in hoofdlijnen de gekozen systematiek zoals deze wordt gehanteerd voor woningen in het buitengebied van Almelo. Binnen de bestemming mag bij recht een bed & breakfast worden gerealiseerd. Tevens wordt er ruimte geboden voor de aanleg van een paardenbak.

Woningen binnen deze bestemmingen zijn gelimiteerd aan een maximale inhoudsmaat (750 m<sup>3</sup> en 1250 m<sup>3</sup> voor respectievelijk Wonen - Stadsrand 1 en Wonen - Stadsrand 2). Daarnaast is er standaard 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Onder voorwaarden is meer bebouwing mogelijk. Er is daarvoor een sloop- en herbouwregeling voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. Hiermee wordt beoogd de bebouwde oppervlakte aan (vooral voormalige agrarische) vrijstaande bijbehorende bouwwerken terug te brengen. De wijze van bestemmen is mogelijk door de solitaire ligging van de bedoelde woningen.

Woningen met de bestemming Wonen - Stadsrand 2 kennen een grotere inhoudsmaat (1250 m<sup>3</sup>). Het betreft een woning waarbij in het verleden een specifieke ruimtelijke afweging hieromtrent heeft plaatsgevonden.

#### *Leiding – Gas en Leiding - Water*

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

#### *Waarde – Archeologische verwachting hoog en Archeologische waarde middelhoog*

In het plangebied komen gebieden voor waar een hoge of middelhoge verwachtingswaarde geldt voor de aanwezigheid van archeologisch waardevolle elementen in de bodem. Deze gebieden zijn als zone aangegeven. In de betreffende zone mag niet gebouwd worden zonder dat is aangetoond dat dit niet leidt tot aantasting van archeologische waarden. Bepaalde ingerepen zijn uitgesloten van een

onderzoeksplicht. Het gaat dan om bodemingrepen plaatsvinden die niet dieper zijn dan 50 cm of die een omvang hebben van niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> (voor middelhoge verwachtingswaarde) of 2.500 m<sup>2</sup> (voor hoge verwachtingswaarde).

#### *Waarde - Waardevolle bomen*

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

### **Overige regels**

#### *Inleidende bepalingen / begrippen*

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

#### *Inleidende bepalingen / wijze van meten*

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

#### *Anti-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.

#### *Algemene gebruiksregel*

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

#### *Algemene afwijkingsregel*

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

#### *Algemene procedureregels*

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

#### *Overgangsrecht*

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

#### *Slotregel*

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



## **Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid**

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente, moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is en niet is gericht op de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen, zijn er geen financiële gevolgen te verwachten. Een toets op de financieel/economische haalbaarheid is derhalve niet van toepassing. Ook is geen exploitatieplan of een overeenkomst anderzijds noodzakelijk om kosten te verhalen, omdat het plan geen nieuwe planologische functies mogelijk maakt waarvoor op grond artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan noodzakelijk en verplichting is.

## **Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg**

### **9.1 Inspraak**

Het voorontwerp bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord-Oost en de bijbehorende stukken hebben met ingang van negen november 2011 tot en met twintig december 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend. Er zijn in totaal twee reacties binnengekomen. In het inspraakverslag en verslag vooroverleg zijn de ingebrachte reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Dit verslag is in de bijlage bij deze toelichting opgenomen.

### **9.2 Vooroverleg**

In het kader van het verplichte vooroverleg zoals omschreven in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerp van het bestemmingplan verzonden naar de belanghebbende externe partijen, zoals de VROM-Inspectie, de Provincie Gelderland en het Waterschap Regge en Dinkel. Er zijn drie vooroverlegreacties binnengekomen. Deze reacties zijn in het inspraakverslag en verslag vooroverleg samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Dit verslag is in de bijlage bij deze toelichting opgenomen.

## **Bijlage bij de toelichting**