

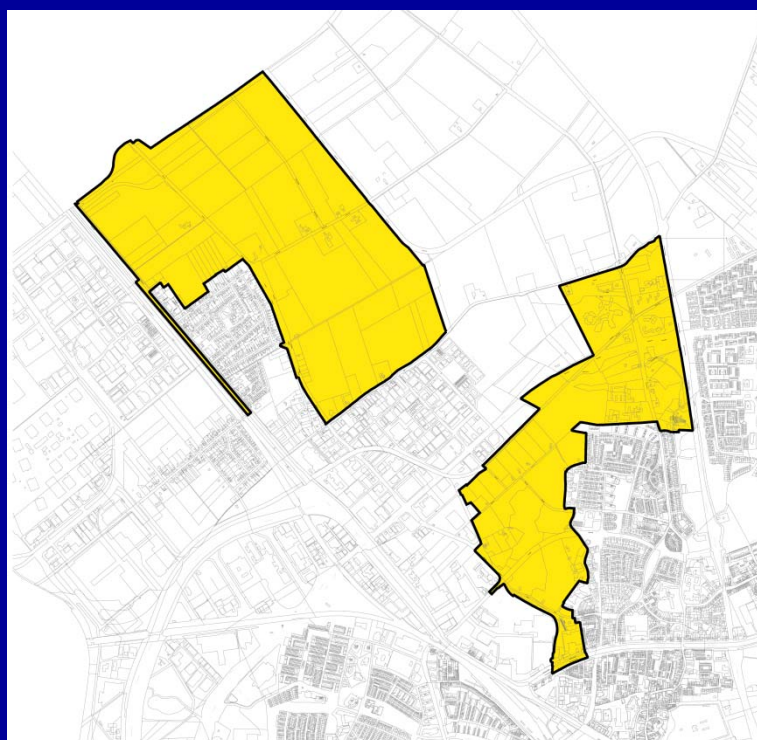


Bestemmingsplan

Stadsrandgebied

Almelo Noord

NL.IMRO.0141.BP00072-BP31



Vaststelling

Toelichting

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>2</u>
<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>2</u>
<u>1.2 De bij het plan behorende stukken</u>	<u>2</u>
<u>1.3 Ligging van het plangebied</u>	<u>2</u>
<u>1.4 Huidige planologische situatie</u>	<u>4</u>
<u>1.5 Leeswijzer</u>	<u>5</u>
<u>Hoofdstuk 2 De huidige situatie</u>	<u>6</u>
<u>2.1 Functionele structuur</u>	<u>6</u>
<u>2.2 Stedenbouwkundige opzet</u>	<u>6</u>
<u>2.3 Verkeersstructuur</u>	<u>6</u>
<u>Hoofdstuk 3 Beleidskader</u>	<u>8</u>
<u>3.1 Provinciaal beleid</u>	<u>8</u>
<u>3.2 Gemeentelijk beleid</u>	<u>10</u>
<u>Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten</u>	<u>13</u>
<u>4.1 Inleiding</u>	<u>13</u>
<u>4.2 Bedrijven en andere activiteiten</u>	<u>13</u>
<u>4.3 Fysieke Veiligheid</u>	<u>16</u>
<u>4.4 Externe veiligheid</u>	<u>21</u>
<u>4.4.2 Het plangebied</u>	<u>21</u>
<u>4.5 Luchtkwaliteit</u>	<u>23</u>
<u>4.6 Geluid</u>	<u>23</u>
<u>4.7 Bodemkwaliteit</u>	<u>25</u>
<u>4.8 Flora en Faunawet</u>	<u>28</u>
<u>4.9 Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>29</u>
<u>Hoofdstuk 5 Waterparagraaf</u>	<u>36</u>
<u>5.1 Inleiding</u>	<u>36</u>
<u>5.2 Huidige situatie</u>	<u>36</u>
<u>5.3 Toekomstige situatie</u>	<u>37</u>
<u>5.4 Conclusie</u>	<u>40</u>
<u>Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten</u>	<u>41</u>
<u>6.1 Inleiding</u>	<u>41</u>
<u>6.2 Uitgangspunten</u>	<u>41</u>
<u>Hoofdstuk 7 Juridisch-bestuurlijke aspecten</u>	<u>46</u>
<u>7.1 Inleiding</u>	<u>46</u>
<u>7.2 Juridische systematiek</u>	<u>46</u>
<u>7.3 Beschrijving per bestemming</u>	<u>47</u>
<u>Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>54</u>
<u>Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en zienswijze</u>	<u>56</u>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

1.2 De bij het plan behorende stukken

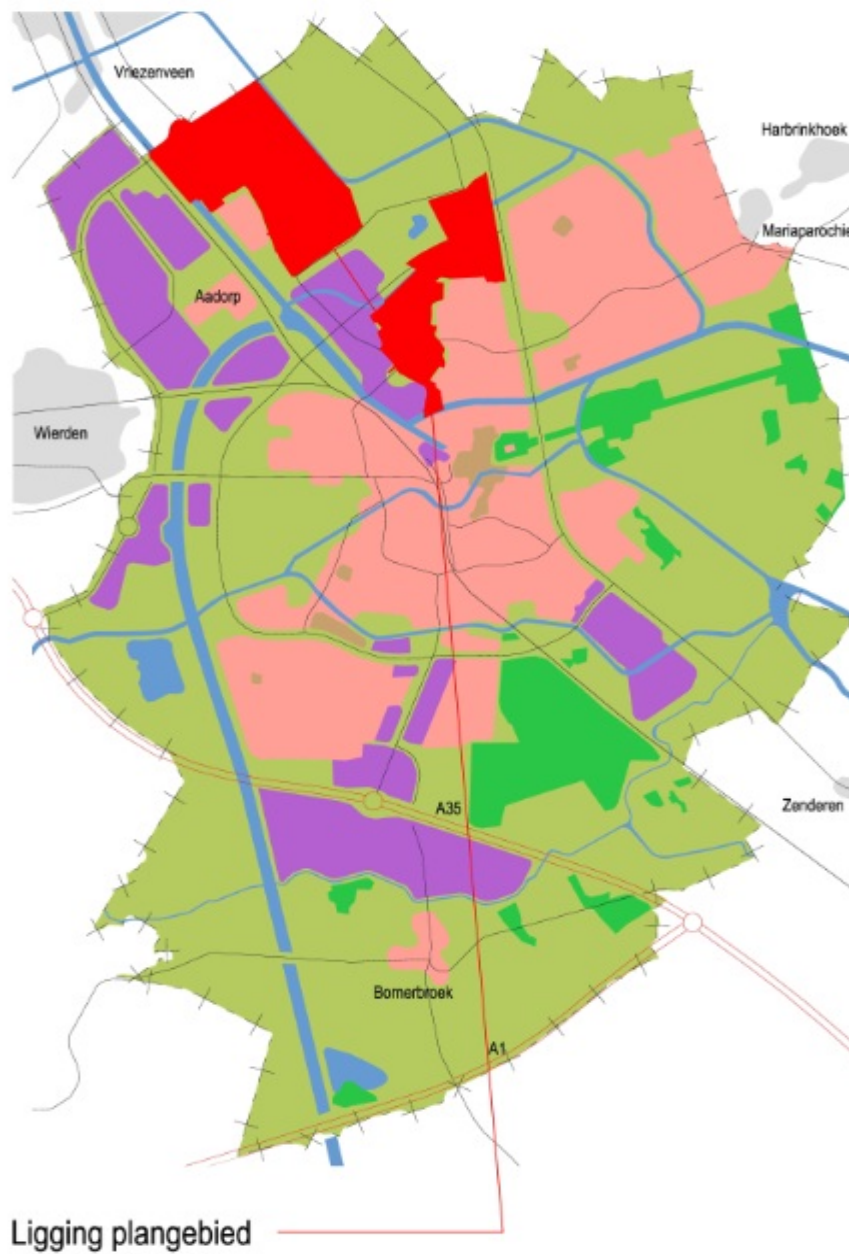
Het bestemmingsplan "Stadsrandgebied Almelo Noord" bestaat uit de volgende stukken:

1. regels;
2. verbeelding;
3. bijlagen bij de regels:
 - Staat van Bedrijfsactiviteiten, locatie Aadijkshoek;
 - Staat van Bedrijfsactiviteiten, tot en met categorie 2;
 - Staat van Bedrijfsactiviteiten ten behoeve van Bouwcenter Aadijk Noord

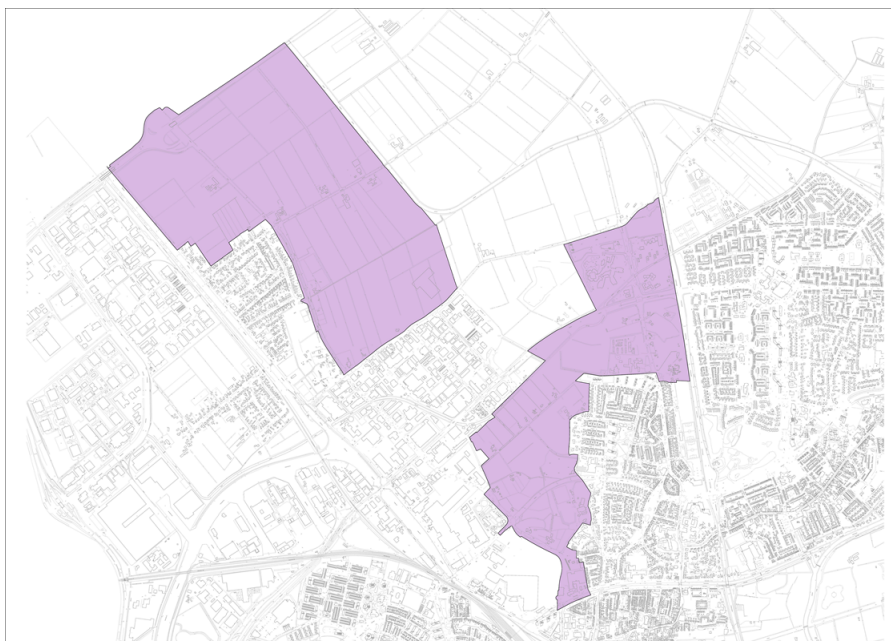
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende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

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen. Het noordelijke deel betreft een deel van het landelijke gebied ten noorden en oosten van Aadorp. Het zuidelijke gebied is het gebied dat is gelegen tussen de wijk Haghoek Rosarium en het bedrijventerrein Turfkade. Dit gebied wordt ook wel de noordelijke groene long genoemd.



Ligging plangebied



Afbeelding: Globale begrenzing plangebied

1.4 Huidige planologische situatie

In het plangebied zijn tal van functies aanwezig. Het gebied ten noorden en oosten van Aadorp is grotendeels agrarisch van aard. Het gebied dat is gelegen tussen de wijk Haghoek Rosarium en het bedrijventerrein Turfkade is veel diverser van aard. De functies wonen, recreatie, sport, maatschappelijke functies en agrarische functies komen hier naast elkaar voor. In het gebied ten noorden van de Bleskolksingel speelt de maatschappelijke functie een grote rol vanwege de aanwezigheid van ondermeer Karakter (het expertisecentrum voor zorg en kennis rond complexe kinder- en jeugdpsychiatrie), Commujon (biedt hulp aan jongeren met gedragsproblemen), scholengemeenschap de Veenlanden, Het Armeense kerkgenootschap, Het Meulenbelt (biedt verpleeghuiszorg, terminale zorg, dagvoorzieningen en revalidatie). Ten zuiden van de Bleskolksingel zijn het sportpark, de manege met bijbehorende gronden aan de Bosrand, de scouting, het AZC, voormalig internaat Alexandra en Witzand (leverancier van hout en bouwmaterialen) kenmerkende functies in het gebied. Daarnaast komen er ook een aantal vrijstaande woningen voor, evenals een enkel agrarisch bedrijf en enkele bospercelen.

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

- Buitengebied, integrale herziening; Vastgesteld op 14-12-1995 door de raad van de voormalige gemeente Vriezenveen en goedgekeurd op 7-03-1996;
- Buitengebied 8e herziening (95-I) (asielzoekerscentrum); vastgesteld op 7-12-1995 en goedgekeurd op 10-6-1996;
- Haghoek-Rosarium, vastgesteld op 11 juli 2006 en gedeeltelijk goedgekeurd op 20 februari 2007;
- Noord Herziening Buitengebied ASV '57; vastgesteld op 26 mei 2009;
- Noord, Het Meulenbelt; vastgesteld op 28-02-2002 en goedgekeurd door GS op 1-10-2002;
- Noord, Het Meulenbelt, 1e partiële herziening (buitenplaats De Aaboer); vastgesteld op 6-12-2006 en goedgekeurd op 24-04-2007;
- Noord, Multi Care Voorziening Almelo; vastgesteld op 3-04-2007 en goedgekeurd op 4-07-2007;
- Plan in hoofdzaak; vastgesteld op 19-11-1953 en goedgekeurd op 04-12-1954;
- Aadijk Noord - Bouwcenter, vastgesteld op 22 en 29 maart 2011;
- Aadijkshoek, vastgesteld op 2 oktober 2012.

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

Het voert te ver om uitgebreid de verschillende bestemmingen van de gronden in al deze bestemmingsplannen in detail weer te geven, omdat het een gebied is met veel verschillende functies wat ook kenmerkend is voor een stadsrandgebied.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

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

In het tweede hoofdstuk wordt de huidige situatie van het gebied beschreven (functionele, stedenbouwkundige en verkeerstructuur). Dit wordt aangevuld met het beleid dat, voor zover van toepassing, voor (onder andere) het stadsrandgebied Almelo Noord al is opgesteld (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt de milieusituatie, inclusief het aspect fysieke veiligheid, besproken. Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf.

In hoofdstuk 6 worden algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven en komen ook enkele specifieke situaties binnen het plangebied aan bod die vragen om een nadere behandeling. In hoofdstuk 7 staat hoe deze uitgangspunten zijn vertaald in de juridisch bindende plantekst en verbeelding.

In hoofdstuk 8 staat de financiële verantwoording van het plan en hoofdstuk 9 geeft de wijze van en resultaten omtrent de inspraak.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Functionele structuur

Het noordelijke deel van het plangebied is voornamelijk agrarisch van aard. In het zuidelijke deel van het plangebied is geen echte functionele structuur aanwezig. Dit heeft bijvoorbeeld te maken met het feit dat het een voormalig agrarisch gebied betreft dat is gelegen tussen bedrijventerrein Turfkade en de woonwijk Haghoek Rosarium. In de loop der tijd zijn er verschillende nieuwe functies in het gebied ontstaan. Zo zijn er tegenwoordig enkele woningen aan de Kloosterweg gelegen en zijn er verschillende maatschappelijke functies aanwezig. Deze hebben zich met name geconcentreerd langs de Vriezenveenseweg.

2.2 Stedenbouwkundige opzet

Het zuidelijke deel van het plangebied betreft een gebied met een groene uitstraling en is ingesloten door bedrijventerrein Turfkade aan de westzijde en de woonwijken Haghoek en Rosarium aan de oostzijde. Door het plangebied loopt de Vriezenveenseweg, welke in het verleden de hoofdroute naar Vriezenveen vormde. Deze functie is jaren geleden al overgenomen door de Van Rechteren Limpurgsingel. In de loop van de tijd hebben verschillende maatschappelijke functies een plek gekregen langs de Vriezenveenseweg. Het zuidelijke deel van dit deel van het totale plangebied heeft voor een deel een woonfunctie: zo zijn aan de Kloosterweg een aantal vrijstaande woningen gelegen op grote percelen. Verder zijn in dit deel van het plangebied veel sport- en maatschappelijke faciliteiten gelegen, zoals een manege, een atletiekcomplex en de scouting.

Het noordelijke deel betreft het gebied ten noorden en oosten van Aadorp. Dit gebied wordt aan de oostzijde begrensd door de toekomstige wijk Waterrijk. Het betreft een hoogveenontginningsgebied, dat voornamelijk in gebruik is als landbouwgebied. Er zijn enkele agrarische bedrijven gelegen in het gebied en deze zijn voornamelijk gelegen aan de Westermaatweg. Ook is een sportcomplex aanwezig aan de Aadorpweg.

2.3 Verkeersstructuur

Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer

Voor gemotoriseerd verkeer van of naar het plangebied vormen de Aadorpweg, Plesmanweg, Kolthofsingel, Bleskolsingel en Vriezenveenseweg de eerste of laatste schakel in het stedelijke net van hoofdontsluitingswegen. Via deze wegen en singels wordt dit verkeer afgewikkeld van of naar het Almelose stadscentrum, de overige stadswijken of bestemmingen buiten Almelo. Genoemde wegen en singels liggen (gedeeltelijk) binnen het plangebied.

Snelheidsregimes

Binnen het meest noordelijke gebiedsdeel zijn alle wegen buiten de bebouwde kom gelegen. Van die wegen is er één gecategoriseerd als stroomweg (Rijksweg N36 met een maximumsnelheid van 100 km/u), één als gebiedsontsluitingsweg (Aadorpweg met een maximumsnelheid van 80 km/u) en drie als potentiële erftoegangswegen (Heuveltjeslaan, Westermaatweg en Westerweilandweg met nu nog een maximumsnelheid van 80 km/u, maar waarvan de snelheid in de toekomst zal worden teruggebracht naar 60 km/u).

Het andere gebiedsdeel is deels binnen en deels buiten de bebouwde kom gelegen. Het noordelijk van de Kolthofsingel gelegen gedeelte van het stadsrandgebied is nu nog binnen de bebouwde kom gelegen maar zal op termijn buiten de kom worden gebracht. Het gebiedsdeel ten noorden van de Bleskolsingel (waarin de instellingen Meulenbeld en Commujon en de Armeense kerk gelegen zijn) is nu nog buiten de kom gelegen maar wordt binnen de bebouwde kom gebracht. Het gebied kent vijf gebiedsontsluitingswegen: Bleskolsingel (maximumsnelheid: 80 km/u), Vriezenveenseweg (80 km/u (buiten bebouwde kom) en 50 km/u (binnen bebouwde kom)), Kolthofsingel (50 km/u), Plesmanweg (50 km/u) en Sluiskade Noordzijde (50 km/u). De overige wegen zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg en zijn of worden op termijn als zodanig aangewezen en ingericht. De maximumsnelheid, die op dergelijke wegen geldt, is 60 km/uur buiten de bebouwde kom of 30 km/uur binnen de bebouwde kom.

Fietsers en voetgangers

Een belangrijke drager in het stedelijke fietsnetwerk zal op termijn worden gerealiseerd en komt binnen beide plangebiedsdelen te liggen. Het betreft de fietssnelweg F36 (in de nota Fietsverkeer, Plan 2010 nog weergegeven als de Noordalleeroute). Deze F36 gaat Vriezenveen met het station van Almelo verbinden via de nieuw te bouwen wijk Waterrijk.

Behalve de toekomstige F36 doorkruisen de dragers Vriezenveenroute (Vriezenveenseweg, Ootmarsumsestraat, Kolkje), Bleskolkroute (Stins, Bleskolksingel) en Kolthofroute (Kolthofsingel, Aalderinkssingel) nu al het zuidelijke gebiedsdeel.

Openbaar vervoer

Beide gebiedsdelen worden bediend door bussen van de streeklijn 83 (Almelo - Vriezenveen v.v.). In het noordelijk plangebied rijden de bussen van deze lijn over de Aadorpweg. De Plesmanweg en Kolthofsingel maken in het zuidelijk plangebied deel uit van genoemde busroute.

In het zuidelijk plangebied rijden er daarnaast ook bussen van streeklijn 80 (Almelo – Westerhaar/Hardenberg v.v.). Deze bussen maken binnen dit plangebied gebruik van de Vriezenveenseweg. De frequentie in de daluren van zowel buslijn 80 als 83 is één maal per uur. Daarbuiten wordt er twee keer per uur gereden.

Ontwikkelingen

Grenzend aan het plangebied zal op termijn de nieuwbouwwijk Waterrijk worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor het gebied Stadsrandgebied Almelo Noord zijn geen veranderingen op korte termijn voorzien. Er is om die reden binnen de bestaande vastgestelde beleidskaders weinig beleid dat gericht is op wijzigingen en ontwikkelingen in het gebied. Dit blijkt mede uit de samenvatting en benoeming van relevante beleidsvisies in de onderstaande opsomming. Achtereenvolgens wordt ingegaan op provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

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

Sturingsfilosofie

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

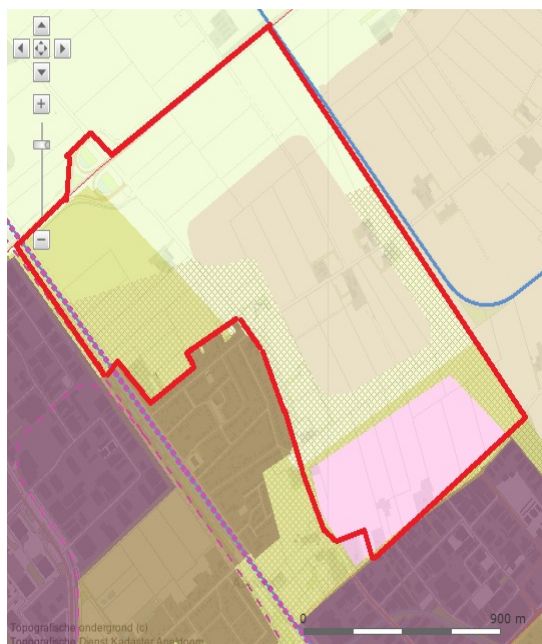
Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Omgevingsvisie in relatie tot Stadsrandgebied Almelo Noord

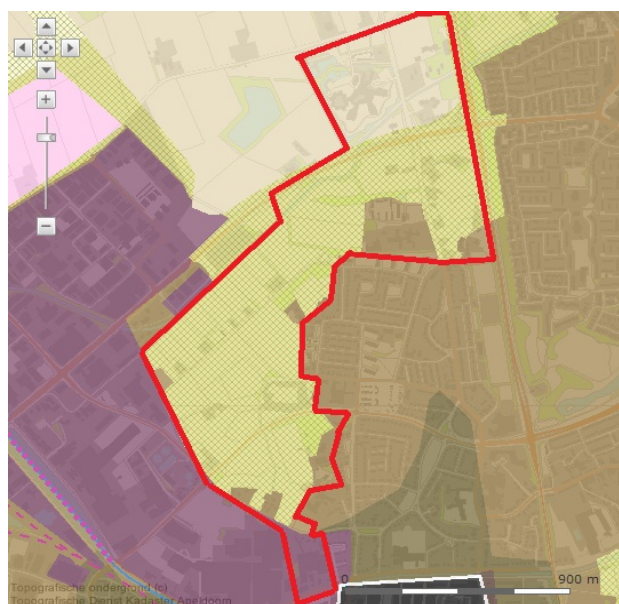
Het richtinggevende ontwikkelingsperspectief voor het plangebied is in kaart en tekst weergegeven. Het grootste deel van het plangebied ten noorden en oosten van Aadorp is aangeduid als *geplande woonwijk* en *gepland bedrijventerrein*. De andere delen van dit gebied zijn aangemerkt als *mixlandschap* en *buitengebied met het accent op productie*. 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 gebiedskenmerken, bijv. woon-werklandschappen.

Inmiddels is bekend dat het geplande woongebied Waterrijk veel kleiner zal worden dan eerst werd aangenomen en zijn de ontwikkelingsperspectieven *geplande woonwijk* en *gepland bedrijventerrein* achterhaald.



Figuur: uitsnede kaart ontwikkelingsperspectieven noordelijk deel plangebied

Het tweede deel van het plangebied Stadsrandgebied Almelo Noord (voor het grootste deel gelegen tussen bedrijventerrein Turfkade en de woonwijk Haghoek Rosarium) is aangemerkt als *stadsrandgebied* en *mixlandschap*. Het meest noordelijke deel van dit deel van het plangebied is aangemerkt als *geplande woonwijk* (Waterrijk). Dit betreft het gebied waarin Het Meulenbelt en de Multi Care Almelo zijn gesitueerd. Dit zijn reeds bestaande voorzieningen die ook als zodanig zullen worden bestemd.



Figuur: uitsnede kaart ontwikkelingsperspectieven zuidelijk deel plangebied

Voor het plangebied Stadsrandgebied Almelo Noord zijn er in de Omgevingsvisie Overijssel dus ontwikkelingen opgenomen, waarbij het ontwikkelen van de woonwijk Waterrijk en het geplande

bedrijventerrein de belangrijkste zijn. Inmiddels zijn deze geplande ontwikkelingen deels achterhaald en zal - in ieder geval voor het gedeelte binnen voorliggend plangebied - de huidige situatie in principe blijven voortbestaan. Deze vigerende situatie zal dan ook opgenomen worden in het bestemmingsplan.

Omgevingsverordening

De provincie Overijssel heeft een omgevingsverordening opgesteld. Deze verordening is één van de instrumenten om de omgevingsvisie te laten doorwerken. Het voorliggende bestemmingsplan 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 (waarin het voorliggende plangebied valt) 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. Aangezien dit bestemmingsplan geen nieuwe intensieve veehouderij mogelijk maakt, verzet het Reconstructieplan zich niet tegen voorliggend bestemmingsplan.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Almelo, Symbiose tussen stad en land

In het structuurplan, vastgesteld d.d. 6 maart 2003, is de toekomstige ruimtelijke structuur van Almelo geschetst. In 2006 is een partiële herziening van het structuurplan vastgesteld die betrekking heeft op de wijk Waterrijk, de Bedrijfslocatie N36 en Noorderpark.

Waterrijk

In 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 planhorizon en de onzekerheden over het slagen van het hele plan is op dit moment gekozen voor een 1e opzet, welke ook een afgerond geheel vormt. Voor dit gedeelte is recent het bestemmingsplan Waterrijk Fase 1 vastgesteld. Dat bestemmingsplan voorziet in de bouw van circa 1.100 woningen over een periode van 10 jaar. Het gebied binnen het bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord dat in beginsel was gereserveerd voor de ontwikkeling van Waterrijk, is in het bestemmingsplan Waterrijk Fase 1 niet meegenomen. Dit betekent dat daar naar verwachting de eerstkomende 10 jaar geen woningbouw zal plaatsvinden en daarom zal dit gebied conform de huidige situatie bestemd worden (voornamelijk agrarisch).

Stadsrandgebied

Op de uitsnede van de kaart van het structuurplan (zie onderstaande afbeelding) is goed te zien dat dit gebied met name groen moet blijven. Het gebied ten noorden van de Bleskolksingel is met name aangeduid als een gebied waar maatschappelijke functies, voorzieningen en wonen zich zouden kunnen ontwikkelen.



Figuur: uitsnede structuurplan Almelo

Masterplan Almelo

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

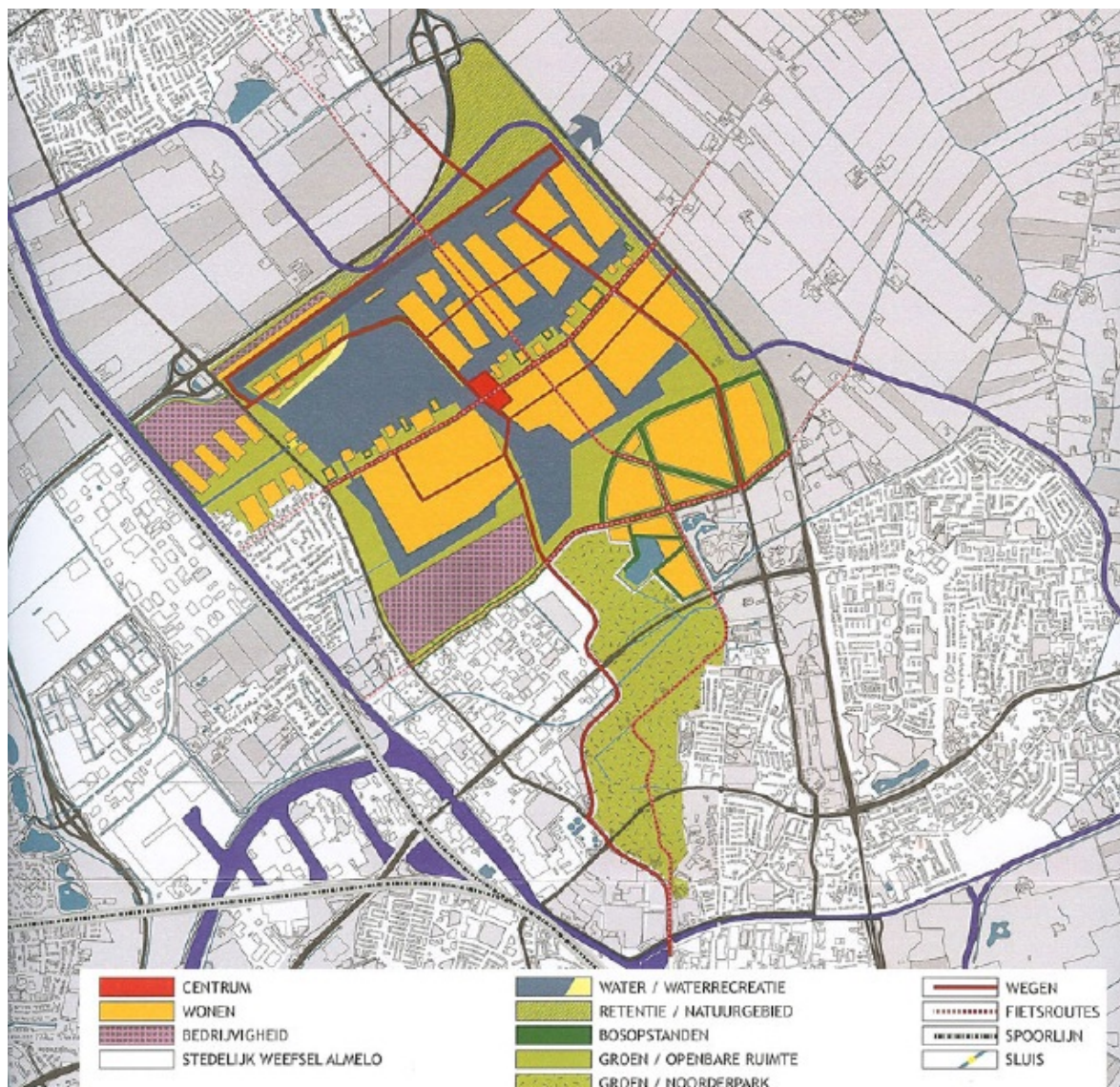
Het Masterplan gaat met name in op ontwikkelingsgebieden. Voorliggend plan is een conserverend bestemmingsplan.

In het Masterplan wordt ook genoemd dat de groene gebieden die deels de stad insteken erg belangrijk zijn en moeten worden behouden. De groene longen moeten toegankelijk zijn, onderling gekoppeld en er is aandacht nodig voor de randen en de overgang tussen bebouwing en landschap. Het bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord heeft onder andere betrekking op een van deze groene longen: de noordelijke groene long. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en zorgt er niet voor dat deze groene long kan dichtslippen.

Waterrijk

Waterrijk is een van de meest ambitieuze onderdelen van het Masterplan Almelo en moet de nieuwe wijk van Almelo worden. De omvang van het gebied is ten opzichte van de oorspronkelijke plannen naar beneden bijgesteld. Zo zal het gebied ten oosten van Aadorp dat in het voorliggende bestemmingdplan valt, de komende 10 jaar in ieder geval niet ontwikkeld worden.

Het zuidelijke deel van het voorliggende bestemmingsplangebied (de noordelijke groene long) wordt in de plannen voor Waterrijk aangeduid als "Noorderpark" (zie onderstaande afbeelding)



Door en langs de noordelijke groene long zijn respectievelijk een fietsroute en een weg gepland. Op dit moment is het echter de vraag of Waterrijk in zijn oorspronkelijke omvang wel wordt gerealiseerd. Als het gevolg daarvan is het ook onzeker of de beoogde nieuwe weg naar Waterrijk wel wordt gerealiseerd.

Ruimtelijke beleidsregels voor de huisvesting van kinderopvang

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

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

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bedrijvigheid, fysieke veiligheid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, bodem, flora en fauna en archeologie & cultuurhistorie.

4.2 Bedrijven en andere activiteiten

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

4.2.1 Wijze van beoordelen

Onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid en de milieubelasting van de aanwezige bedrijven en de mogelijke potentiële milieubelasting van de volgens de huidige planvoorschriften toegestane bedrijven in het plangebied. Hierbij zijn milieuvergunningen en daaruit voortkomende rechten, normstelling uit AMvB's en is de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" als leidraad gehanteerd. De bevindingen staan in de volgende paragrafen.

4.2.2 Externe zonering

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

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

4.2.3 Aanwezige bedrijven in en rond het plangebied

De aanwezige bedrijfsactiviteiten in en rond het plangebied zijn geïnventariseerd op basis van de bedrijvenlijst van de gemeente Almelo, visuele waarneming en de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De bedrijvenlijst geeft aan welke bedrijven in bedrijf zijn en zich hebben gemeld of een vergunning hebben gekregen op basis van de Wet milieubeheer. Zowel een melding als een vergunning geeft rechten aan een bedrijf.

In het plangebied zijn diverse bedrijfsactiviteiten en bedrijven aanwezig. Voor het overgrote deel van de activiteiten geldt dat deze, gezien de activiteit of gezien de afstand tot haar directe omgeving geen nadere aandacht behoeven. Voldaan wordt aan de richtafstanden die conform de publicatie "Bedrijven

en milieuzonering" van de VNG gehanteerd worden. Kleinschalige activiteiten, zoals detailhandel, kantoren of bedrijven aan huis, leveren veelal geen problemen op en zijn buiten beschouwing gelaten.

In de onderstaande tabel zijn de meest opvallende bedrijven en bedrijfsactiviteiten in en nabij het plangebied genoemd. Aan deze bedrijven wordt nadere aandacht geschonken.

Adres	Type bedrijf	SBI code (2008)	Categorie	richtafstand, in meters
Sluiskade Noordzijde 36, Witzand	Houtgroothandel	16101	3.2	100 m
Bosrand 22, Manege de Bosrand	Manege met paarden stalling	0145	3.1	50
Vriezenveenseweg 209a, Brandweerpost Noord	Brandweerkazerne	8425	3.1	50
Aadjik 18, Verhuurbedrijf Elferink	Verhuurbedrijf van gebruiksgoederen	772	2	30
Schelfhorstweg 12 Verhuurbedrijf Slaghuis	Verhuurbedrijf van gebruiksgoederen	772	2	30
Rioolwaterzuivering Kolthofsingel 22	Rioolwaterzuivering	3700	4.1	200

Sluiskade Noordzijde 36, Witzand

In het kader van het bestemmingsplan Indië is onderzoek gedaan naar zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als maximale geluidniveau van dit bedrijf. Geconcludeerd is dat aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. De bedrijfsactiviteiten van Witzand kunnen worden uitgevoerd zonder dat de normstellingen uit het Activiteitenbesluit ter plaatse van de omliggende woningen buiten het plangebied worden overschreden. Hieruit blijkt dat de huidige activiteiten ter plaatse in relatie tot de omgeving inpasbaar zijn. Wel kan gesteld worden dat er sprake is van een akoestisch gespannen ruimte. Niet elk categorie 3.2 bedrijf zal gezien de beperkte afstand tot woningbouw mogelijk zijn. Om deze reden wordt de houtgroothandel expliciet bestemd. De ruimtelijk aanvaardbare maximale milieucategorie ter plaatse wordt gereduceerd tot maximaal bedrijfsactiviteiten uit de categorie 2.

Bosrand 22, Manege De Bosrand

Op deze locatie is een manege met stalling van paarden aanwezig. De minimale afstand tussen de stalling van paarden en omliggende woonbebouwing waarbij sprake is van een aanvaardbare leefomgeving dient 50 meter te bedragen. De feitelijke situatie is zodanig dat de afstand tussen aanwezige woningbouw in omliggende plannen en de stalling van paarden en mestopslag niet overal voldoet aan deze minimale afstand. Ook is de afstand tussen enerzijds de stalling van paarden en de mestopslag en anderzijds de buitenschoolse opvang (die plaatsvindt in 2 gebouwen van de scouting) minder groot dan eigenlijk benodigd is. De buitenschoolse opvang is op die locatie sinds 2009 in werking, terwijl de manege er al veel langer aanwezig is. Onderzocht is of op de buiten-/naschoolse opvang in dit bestemmingsplan kan worden opgenomen. Dit is het geval. Er is een functie-aanduiding 'naschoolse opvang' opgenomen. De afweging hierbij is opgenomen in hoofdstuk 6 van deze toelichting.

Brandweerpost noord

Vanuit deze post gaat de Brandweer naar incidenten. De uitrukken gebeuren voornamelijk in de avond- en nachtperiode. Overdag vinden uitrukken in hoofdzaak plaats vanuit de centrale kazerne. De brandweerpost is gelegen op voldoende afstand van omliggende woonbebouwing.

Verhuurbedrijf van gebruiksgoederen, Elferink

Elferink Verhuur verhuurt o.a. koelaanhangwagens, kassawagens en snackunits. De verhuur van o.a. koelaanhangwagens, kassawagens en snackunits wordt niet expliciet genoemd in de VNG-uitgave. Qua milieueffecten is deze inrichting gelijk te stellen met "verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.". Voor dergelijke voorzieningen wordt een richtafstand geadviseerd van 30 meter tot aan milieugevoelige objecten. Het bedrijf is gelegen in een omgeving welke, binnen het plangebied, is te omschrijven als een "gemengd gebied". De te hanteren richtafstand mag gezien de gebiedstypering om deze reden met één afstandsstap verkleind worden. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan die richtafstand van 10 meter.

Verhuurbedrijf van gebruiksgoederen, Slaghuis

Slaghuis verhuurt o.a. koelaanhangwagens, kassawagens en snackunits. De verhuur van o.a. koelaanhangwagens, kassawagens en snackunits wordt niet expliciet genoemd in de VNG-uitgave. Qua milieueffecten is deze inrichting gelijk te stellen met "verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.". Voor dergelijke voorzieningen wordt een richtafstand geadviseerd van 30 meter tot aan milieugevoelige objecten. Het bedrijf is op voldoende afstand van omliggende woonomgeving gelegen. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de gestelde richtafstand. In onderliggend bestemmingsplan is deze activiteit niet bestemd. Het bedrijf is illegaal aanwezig en handhaving is aan de orde. De huidige activiteiten worden dan ook niet bestemd.

Kolthofsingel 22, rioolwaterzuivering

Voor de rioolwaterzuivering dient te worden uitgegaan van een richtafstand van 200 meter tot bebouwde omgeving. Het bepalend aspect hiervoor is geur. Binnen deze richtafstand bevindt zich binnen de grenzen van dit plan gebied geen woongebied. Op circa 70 meter van de erfgrans van de rioolwaterzuivering zijn twee woningen in het buitengebied gelegen. Uit uitgevoerde geuronderzoeken bij de betreffende waterzuivering blijkt dat er ter plaatse van deze woningen sprake is van een aanvaardbare leefomgeving. De optredende geurbelasting ter plaatse van deze woningen voldoet aan de normering zoals gesteld in het Activiteitenbesluit. Het plan is zodanig vormgegeven dat er geen nieuwe geurgevoelige woonbebouwing wordt toegestaan.

In het plangebied zijn geen zodanige bedrijfsmatige activiteiten aanwezig welke leiden tot milieuhygiënisch onaanvaardbare situaties.

Agrarische bedrijven in het plangebied

De in de vigerende bestemmingsplannen aanwezige bouwblokken voor agrarische bedrijven binnen het plangebied zijn geïnventariseerd. Onderzocht is of de bouwblokken nog als zodanig in gebruik zijn en of de aanwezigheid van deze agrarische bedrijven kan leiden tot een onaanvaardbaar leefklimaat in het plangebied en in de omgeving van het plangebied. Binnen het plangebied is geen geconcentreerde woningbouw aanwezig. Voor een aanvaardbaar leefklimaat wordt uitgegaan van een minimale afstand van 50 meter tussen onderdelen van agrarische bedrijven en woonfuncties. Voor agrarische bedrijven waar andersoortig vee wordt gehouden dan melkkoeien en/of/ vrouwelijk jongvee is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. In deze wet zijn geurnormeringen opgenomen. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze norm 3 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom, waar sprake van is binnen dit plangebied, bedraagt deze norm 14 odour units per kubieke meter lucht. Gesteld kan worden dat er binnen het plangebied sprake is van een zodanig beperkte geurbelasting door agrarische bedrijven dat er sprake is van een goede leefkwaliteit. De in het plangebied aanwezige agrarische bedrijven hebben geen relevante negatieve invloed op de buiten het plangebied liggende woongebieden. Aangezien het plangebied in de buurt van Natura 2000-gebied Wierdense Veld is gelegen, is in de planregels voor de agrarische bedrijven in het gebied geregeld dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen voor het stallen van vee pas wordt verleend wanneer een Natuurbeschermingswetvergunning niet nodig is, of kan worden verleend.

4.3 Fysieke Veiligheid

4.3.1 Bereikbaarheid

4.3.1.1 Bereikbaarheid algemeen

Bij het bepalen of er in het plangebied sprake is van een goede bereikbaarheid van de gebouwen via het openbare wegennet wordt het plangebied getoetst aan de handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Hierbij wordt beoordeeld of:

- de weg voldoet aan de specifieke afmetingen van brandweervoertuigen;
- een willekeurig adres binnen een verblijfsgebied in principe via een tweede onafhankelijke route bereikbaar is;
- of de verkeersaders aan de brandweervoertuigen een onbelemmerde doorgang bieden.

4.3.1.2 Situatiebeschrijving bereikbaarheid

Over het algemeen is in het buitengebied de wegenstructuur beperkt, waardoor de aanrijdtijd bij een alternatieve route langer is. Dit geldt ook voor dit bestemmingsplan. Desondanks zijn de meeste objecten via twee onafhankelijke wegen bereikbaar.

4.3.1.3 Advies bereikbaarheid

Het betreft een conserverend bestemmingsplan, waardoor het niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen is het advies te onderzoeken of optimalisatie van de bereikbaarheid voor hulpdiensten mogelijk is.

4.3.2 Opkomsttijd

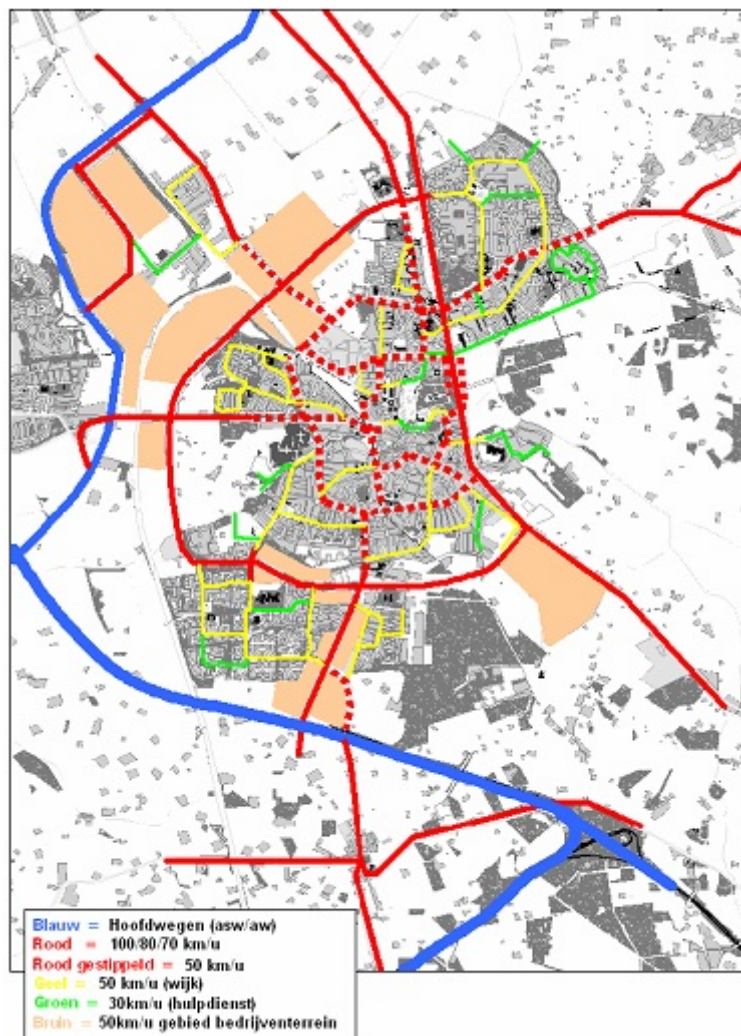
4.3.2.1 Opkomsttijd algemeen

De opkomsttijd is de optelsom van de verwerkingstijd van de melding, de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd is daarbij de tijd tussen het alarmeren van de brandweer door de meldkamer en het tijdstip dat het voertuig de kazerne verlaat. De aanrijdtijd is de tijd die het eerste voertuig nodig heeft om van de kazerne naar het plaats incident te gaan. De opkomsttijd van de brandweer wordt als een belangrijk kwaliteitskenmerk van de brandweer beschouwd. In het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgelegd. In onderstaande tabel staan ze beschreven.

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

4.3.2.2 Situatiebeschrijving opkomsttijd

In het gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan Almelo staan de hoofdroutes van de brandweer aangegeven. Dit vormt een van de uitgangspunten bij het bepalen van de verkeersstructuur en heeft invloed op de opkomsttijden van de brandweer.



Hoofdrijroutes brandweer Almelo

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 naastgelegen korpsen zoals Vriezenveen (VZV).

Door de Brandweer Twente is per vakgebied een gemiddelde opkomsttijd weergegeven. Het gaat hier om theoretische berekeningen, waardoor de opkomsttijd in praktijk kan verschillen. In de volgende tabel staan de opkomsttijden voor het plangebied beschreven.

Vaknummer**Tankautospuut 1****Avond- en nachtsituatie/weekendsituatie**

13195	VZV 8,4
13192	VZV 8,3
13211	AMN 6,5
10526	AMN 5,0
10525	AMN 5,0
10529	AMN 7,2

Dagsituatie

13193	VZV 8,4
13192	VZV 8,3
13211	AMN 7,2

10526	AMN 5,3
10525	AMN 5,3
10529	AMN 5,2

Tabel opkomsttijden

Het plangebied Stadsrandgebied Almelo Noord betreft een groot gebied dat zich voornamelijk in het buitengebied bevindt. Door de grootte en spreiding van het plangebied wisselen de opkomsttijden. Daarnaast gelden er door de diversiteit aan functies (wonen, maatschappelijk of bedrijf) ook verschillende eisen per object.

Het veranderen van functies kan gevolgen hebben voor de opkomsttijd, omdat er voor bijvoorbeeld een kinderdagverblijf andere tijden gelden dan voor (lichte) industrie.

4.3.2.3 Advies opkomsttijd

Geadviseerd wordt om de bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied rekening te houden met de wegenstructuur zoals vastgesteld in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo.

4.3.3 Bluswatervoorziening

4.3.3.1 Algemeen kader

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

De primaire bluswatervoorziening

Boven- of ondergrondse brandkranen die geplaatst zijn op het drinkwaternet.

De secundaire bluswatervoorziening

De secundaire bluswatervoorziening is in principe aanvullend op een primaire bluswatervoorziening. Een secundaire bluswatervoorziening kan bestaan uit geboorde putten, bluswaterriolen, vijvers e.d. of ondergrondse reservoirs. Hiervoor geldt een afstand van maximaal 320 meter tot het object. Daarnaast moet het brandweervoertuig het water tot maximaal 8 meter kunnen bereiken.

De tertiaire bluswatervoorziening

Bij de noodzakelijke inzet van grotere hoeveelheden water of gedurende langere tijd zijn de primaire en secundaire voorzieningen niet voldoende. Water wordt dan onttrokken uit bijvoorbeeld kanalen. Hiervoor geldt een afstand van maximaal 2500 meter tot het object. Daarnaast moet het brandweervoertuig het water tot maximaal 50 meter kunnen bereiken.

4.3.3.2 Situatieschets bluswatervoorziening

	Bluswatervoorziening		
Parameters	<i>Primair</i>	<i>Secundair</i>	<i>Tertiair</i>
<i>Capaciteit (in m³/uur)</i>	60 of 30 (permanent)	90 (minimaal 4 uur)	240 (permanent)
<i>Afstand tot object</i>	40 meter	320 meter	2.500 meter
<i>Bereikbaarheid door brandweervoertuig</i>	Max. 15 meter	Max. 8 meter	Max. 50 meter

Benodigde primaire bluswatervoorziening

Naast de benodigde primaire bluswatervoorziening op objectniveau geldt dat er een secundaire en/of tertiaire bluswatervoorziening aanwezig is. Welke richtlijnen hiervoor gelden, staat in bovenstaande tabel beschreven.

Door de grootte en spreiding van het plangebied wisselt de gevraagde bluswatervoorziening en beschikbare capaciteit en verschilt de spreiding van de brandkranen. Of het aan de richtlijnen voldoet verschilt daardoor. Over het algemeen geldt dat de dekking van de brandkranen niet aan de richtlijnen voldoet. In het buitengebied wordt daarom bij een binnenbrand met twee tankautospuiten aangereden om zodoende het bluswater aan te vullen. Is grootwatertransport benodigd, dan kan gebruik gemaakt worden van het Overijssels kanaal en het Lateraal kanaal. Ook de Hollander Graven is geschikt.

4.3.3.3 Advies bluswatervoorziening

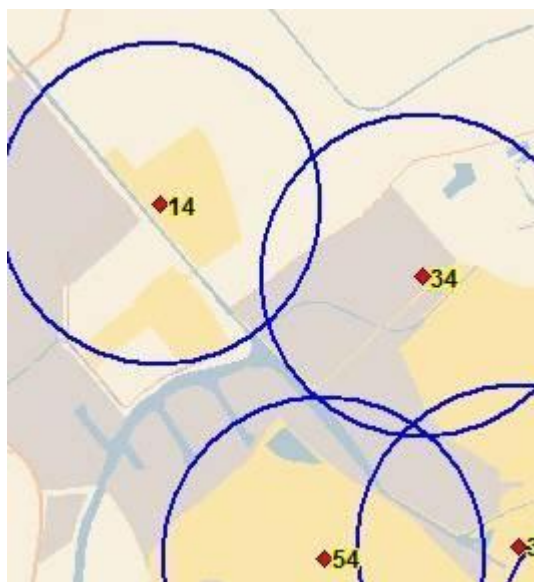
Het betreft een conserverend bestemmingsplan, waardoor het niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen is het advies te onderzoeken of optimalisatie van de bluswatervoorziening mogelijk is. Dit kan door bijvoorbeeld het plaatsen van extra brandkranen of het realiseren van extra opstelplekken bij open water.

4.3.4 Waarschuwen van de bevolking

4.3.4.1 Sirenedekking

De sirene is een hulpmiddel van de overheid om mensen te kunnen waarschuwen voor acute gevaren. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. Dan is het gevaarlijk om buiten te blijven waar men wordt blootgesteld aan het gevaar. De sirenes kunnen dan worden ingeschakeld. Voldoet het dekkingsgebied van de sirene niet, dan zal rondom de diverse risico-objecten middels alternatieven moeten worden gealarmeerd. Hierbij valt onder andere te denken aan:

- sms berichten;
- sirenewagens.



Sirenedekking Stadsrand Noord

Het plan valt binnen het theoretische dekkingsgebied van een of meerdere sirenes. Dit is op bovenstaande afbeelding weergegeven.

4.3.5 Gerelateerde externe veiligheid

De brandweer adviseert op het gebied van de verantwoording van het groepsrisico en de rampbestrijding op basis van:

- Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi);
- Besluit Externe veiligheid Buisleidingen (BevB);
- Concept Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (Btev);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNGS)

Nabij het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Voor aardgasleidingen gaan wij in de voorbereiding op calamiteiten uit van:

- fakkelbrand en vuurbal als gevolg van een uitstroming met directe ontsteking;
- gaswolkontbranding (en fakkelbrand) als gevolg van een uitstroming met vertraagde ontsteking.

De effecten van deze scenario's zijn warmtestraling en een mogelijke drukgolf. De effecten van de warmtestraling zijn voor de brandweer leidend, omdat de warmtestraling tot op grote afstand voor doden, gewonden en secundaire branden kan zorgen. Bij de leiding van 8 inch wordt uitgegaan van de volgende afstanden:

- 55 meter voor de afstand waarbinnen secundaire branden kunnen ontstaan (10 kW/m²);
- 45 meter voor de minimale afstand voor volledig beschermde brandweermensen met ademlucht (3 kW/m²);
- 170 meter voor de minimale afstand voor onbeschermde hulpverleners en omstanders (1 kW/m²).

Directe bronbestrijding van een mogelijk incident bij een buisleiding is niet mogelijk door de aanhoudende toevoer van aardgas uit de kapotte leiding. De brandweer richt zich daarom, rekening houdend met de warmtestraling, primair op het redden van mens en dier, ontruimen van het gebied en bestrijden van secundaire branden. Dit zal op grote afstand van het incident zijn. Hiervoor is het beschikbaar hebben van bluswater van belang (zie ook het aspect bluswatervoorziening). De Gasunie richt zich primair op de bronbestrijding.

Binnen het invloedsgebied zijn, met uitzondering van het zorgcomplex aan de Aaboerlaan, geen objecten met minder of niet-zelfredzame mensen aanwezig. De reden hiervoor is dat de aardgasleiding over het algemeen in of nabij agrarisch of industriegebied ligt.

Type maatregel	Inhoud maatregel
Planologisch	Voorkom objecten met minder redzame mensen binnen de 100% letaliteitszone
Vergunningtechnisch	Combineer vluchtroutes bij toekomstige ontwikkelingen van de risicobron af
Overig (bijvoorbeeld bouwkundig)	In geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkeling worden, indien van toepassing, bouwkundige maatregelen bij de verantwoording van het groepsrisico geadviseerd
Bestrijdbaarheid	Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen of uitvoering van leidingwerken is het advies te onderzoeken of optimalisatie van de bluswatervoorziening mogelijk is. Dit kan door bijvoorbeeld het plaatsen van extra brandkranen of het realiseren van extra opstelplekken bij open water
Zelfredzaamheid	Zie de maatregel onder planologisch en vergunningtechnische maatregelen
Informatieverstrekking/risicocommunicatie	Communicatie via de bestaande media (bijvoorbeeld Risicokaart Overijssel) over de risico's binnen het plangebied.

4.3.6 Conclusie

Door de grootte en spreiding van het plangebied wisselt de bluswatervoorziening, bereikbaarheid en opkomsttijd. Dit komt tevens door de diversiteit aan functies in het plangebied.

Over het algemeen is in het buitengebied de wegenstructuur beperkt, waardoor de aanrijdtijd bij een alternatieve route langer is. Daarnaast voldoet de dekking van de brandkranen over het algemeen niet aan de landelijke richtlijn. Mede om deze reden wordt in het buitengebied bij een binnenbrand met twee tankautospuitten aangereden.

Het aspect fysieke veiligheid staat vaststelling van voorliggend conserverend bestemmingsplan niet in de weg.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

Tevens heeft de gemeente Almelo haar 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, rail of vaarwater en leidingroutes voor brandstoffen zoals gasleidingen.

Beoordeeld is of kan worden voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en 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 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. Als veiligheidscontouren zich uitstrekken tot terreinen van derden kan dit beperkingen opleveren voor het gebruik van deze terreinen. Dit plangebied omhelst een gebied met voornamelijk landelijk gebied. De mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe risicobedrijven wordt in dit plan dan ook uitgesloten.

4.4.2 Het plangebied

Inrichtingen

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

Transportassen

Binnen het plangebied zelf liggen geen transportassen (spoor, weg, water, buisleidingen) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De buisleiding ligt net buiten het plangebied.

4.4.3 Omgeving van het plangebied

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

Inrichtingen

LPG tankstation

In de omgeving van het plangebied bevindt zich het LPG tankstation aan de Plesmanweg 32. Het LPG tankstation valt onder de werkingssfeer van het Bevi en is voor de externe veiligheid relevant. De bijbehorende veiligheidsafstanden komen echter niet tot in het plangebied. Nadere aandacht is daarom niet nodig.

Hinnen

In de omgeving van het plangebied bevindt zich Hinnen Gashandel. De inrichting valt niet onder het Bevi maar is wel risicorelevant (Risico Register). Ook in dit geval komen de veiligheidsafstanden niet tot in het plangebied. Nadere aandacht is niet nodig.

Moxba

In de omgeving van het plangebied bevindt zich Moxba. De inrichting valt niet onder het Bevi, maar is wel risicorelevant (Risico Register). Ook hier komen de veiligheidsafstanden niet tot in het plangebied. Nadere aandacht is daarom niet nodig.

Schmits BV

In de omgeving van het plangebied bevindt zich Schmits BV. De inrichting valt onder het Bevi. Voor deze inrichting is een QRA opgesteld (5 december 2008, 186305 080842 - DC58). Uit deze QRA blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour niet tot in het plangebied komt en het groepsrisico nihil is. Het effectgebied van 50 meter komt tevens niet tot in het plangebied. Nadere aandacht is daarom niet nodig.

Transportassen

Weg

Ten behoeve van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg is binnen de gemeentelijke grenzen van Almelo (en zoveel mogelijk aan de buitengrenzen van de stad) een route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Voor het doorgaande transport van gevaarlijke stoffen dient gebruik te worden gemaakt van de daarvoor vastgestelde route.

Aan de noordkant van het plangebied ligt de N36 die deel uitmaakt van deze route.

Conform het Basisnet Weg is de hoeveelheid gevaarlijke stoffen welke over deze weg wordt getransporteerd zo gering dat er geen sprake is van risicocontouren (geen veiligheidszone, plasbrandaandachtsgebied en plaatsgebonden risicocontour) en ruimtelijke beperkingen. Daarnaast maakt zoals eerder vermeld het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Nadere aandacht is dan ook niet nodig.

Buisleidingen

Het plangebied wordt doorkruist door een buisleiding 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 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 belemmeringenstrook 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 zal worden opgenomen op de verbeelding.

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

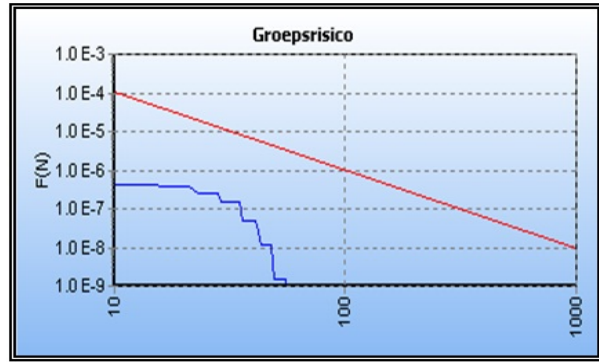
CAROLA is het nieuwe rekenpakket voor het berekenen van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. Met CAROLA kan worden bepaald of voldaan wordt aan de risiconormen voor de externe veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het besluit externe veiligheid buisleidingen.

De gemeente Almelo heeft 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.

M.b.t. het plangebied geeft het rapport aan er geen 10^{-6} contour aanwezig is.

Voor de hoogte van het groepsrisico geldt dat deze op het deel waar het groepsrisico het hoogst is, nog ruim onder de oriënterende waarde ligt (0,1).

Het betreffende deel van de gasleiding met het hoogste groepsrisico ligt echter niet nabij het plangebied.



Het plangebied nabij de leidingen is een gebied dat qua functies een gemengd gebied is, bestemd voor agrarische activiteiten, bedrijventerrein en wonen. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waardoor er tevens geen toename van het groepsrisico plaatsvindt. Er zijn daarom geen knelpunten m.b.t. het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Omdat het groepsrisico slechts 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt, 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 geen andere relevante transportassen (spoor, weg, water, buisleidingen) aanwezig die gevaarlijke stoffen vervoeren.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

4.6 Geluid

Het Bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord ligt binnen de wettelijke geluidzones van diverse wegen en de spoorlijnen Almelo – Mariënberg en Almelo - Deventer. Van de gezoneerde wegen worden met name genoemd de Rijksweg 36, de Aadorpweg, de Bleskolksingel, de Vriezenveenseweg, de Van Rechteren Limpurgsingel en de Bleskolksingel.

Een deel van het plangebied ligt binnen de geluidzone van industrieterreinen Bedrijvenpark Twente, Dollegoor en Turfkade.

4.6.1 Wegverkeerslawaai

Langs de genoemde wegen staan weinig woningen waarvan de geluidbelastingen hoger liggen dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

Geen van de woningen in het plangebied staat op de zogenaamde A- of B-lijst. De A- en B-lijst woningen zijn voor 1986 gebouwd en komen bij hoge geluidbelastingen voor geluidsanering in aanmerking. De sanering houdt in dat de isolatie van de woningen wordt getoetst en dat zonodig geluidisolierende maatregelen worden getroffen. In dit plangebied is geluidsanering niet aan de orde.

4.6.2 Railverkeerslawaai

De spoorlijn Almelo – Mariënberg heeft aan weerszijden een geluidzone met een breedte 100 meter. De zone overlapt een strook langs de Alberdastraat.
De spoorlijn Almelo – Deventer heeft een geluidzone van 400 meter en overlapt een klein deel van het plangebied bij De Grenzen.

4.6.3 Industrielawaai

De huidige geluidzone rond de industrieterreinen Bedrijvenpark Twente, Dollegoor en Turfkade ligt deels over het plangebied. Zie onderstaande figuur.

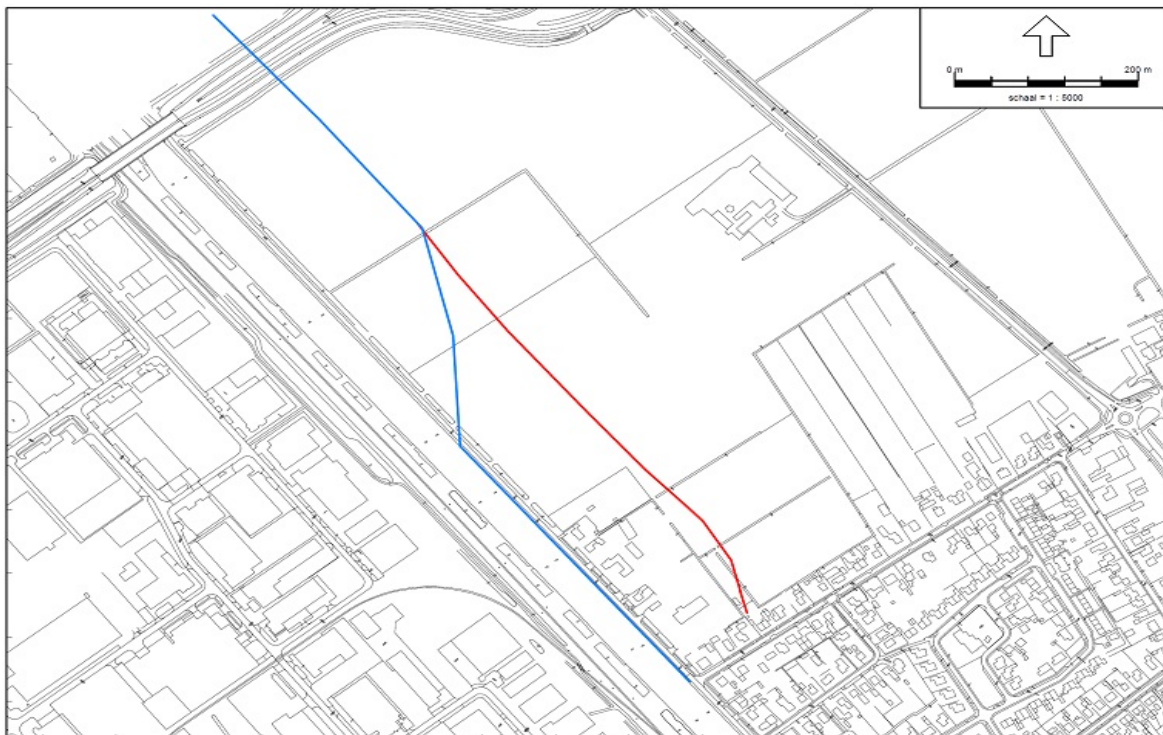


De huidige geluidzone rond de industrieterreinen (groen).

Het industrieterrein Turfkade wordt binnenkort gedezoneerd. Dat gebeurt in stappen. Ten eerste zijn de inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, uitgesloten. Dergelijke bedrijven hebben zich ook nooit op dat industrieterrein gevestigd. Het gaat in wezen om een bedrijventerrein, geen industrieterrein. Door die constatering kan de geluidzone rond het resterende industrieterrein in 2013 aanzienlijk verkleind worden.

De geluidzone komt dan grotendeels buiten het bestemmingsplangebied te liggen. Vooruitlopend op die ontwikkeling wordt de huidige geluidzone niet opgenomen op de verbeelding.

Er is één uitzondering. Om de bedrijven op het gezonde industrieterrein Bedrijvenpark Twente wat meer geluidruimte te geven, die reëel is en past bij hun bedrijfsvoering, is de geluidzone ter hoogte van de Alberdastraat enigszins verruimd. De geluidzone die binnen het plangebied op de verbeelding moet worden opgenomen staat in onderstaande figuur. De blauwe lijn in de figuur geeft de bestaande geluidzone aan. De rode lijn geeft de verruimde geluidzone aan.



4.6.4 Conclusie

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

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

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

Ook de aanpassing van de geluidscontour van het geluidsgezoneerde bedrijventerrein leidt niet tot belemmeringen inzake vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Voor een zeer klein deel van het plangebied geldt dat een geluidszonering zal gaan gelden, maar in dit deel van het bestemmingsplan zijn geen geluidsgevoelige objecten gelegen. Het betreft onbebouwd agrarisch gebied.

4.7 Bodemkwaliteit

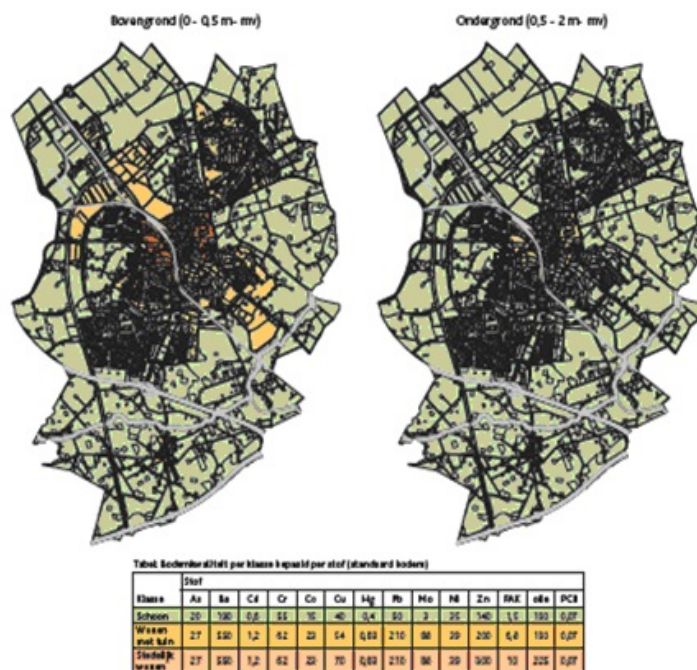
Bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord is een conserverend bestemmingsplan. Vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan is in voorgaande jaren voor diverse bouwplannen onder meer met toepassing van artikel 19 WRO vrijstelling verleend van de vigerende voorschriften en is bebouwing gerealiseerd in overeenstemming met de in dit plan beschreven voorschriften.

Bodemonderzoek is niet noodzakelijk, als een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande situatie. Bij bestemmingsplannen met een wijzigings- en of afwijkingsbevoegdheid dienen alle vereiste bodemkwaliteitsgegevens bij de goedkeuring van het (moeder) plan beschikbaar te zijn. Indien in een bestemmingsplan een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid is opgenomen, kan er mee worden ingestemd dat de noodzakelijke gegevens pas beschikbaar zijn in het kader van het wijzigings- of afwijkingsplan. Wel zal via een voorwaarde in de planregels worden geregeld dat ten behoeve van de

wijziging/afwijking gegevens over de bodem zijn vereist voordat de procedure wordt gestart. Daarbij ligt het initiatief voor het uitvoeren van het bodemonderzoek bij de bouwer of ontwikkelaar.

In dit plan zal van de hiervoor genoemde uitzondering gebruik gemaakt worden en zullen de noodzakelijke voorwaarden gekoppeld worden aan de procedure van de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid. Hierbij wordt aangesloten bij hetgeen hierover is vastgelegd in het Besluit omgevingsrecht (BOR) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (MOR). De reden hiervan is dat niet bekend is of, en wanneer van de bevoegdheid gebruik gemaakt zal worden en dat de wettelijke eisen ten aanzien van bodemonderzoeken en/ of saneringen in de loop der jaren wijzigen. Onderzoeken in het kader van de omgevingsvergunning (aspect bouw en of sloop) hebben een geldigheidsduur van maximaal 5 jaar. Daarnaast heeft de gemeente in een beleidsregel vastgesteld dat deze termijn met ten hoogste 5 jaar kan worden verlengd indien de initiatiefnemer kan aantonen (bijvoorbeeld door historisch onderzoek) dat de omstandigheden in die laatste 5 jaar niet zijn gewijzigd en er geen nadelige beïnvloeding van de bodem is geweest

De gemeente Almelo beschikt over een bodemkwaliteitskaart. De bodemkwaliteitskaart is in 2010 geactualiseerd en in januari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van de nieuwe indeling wordt het gebied gekwalificeerd als stedelijk wonen voor de bovengrond, en wonen met tuin voor de ondergrond. De nieuwe kaart biedt op basis van de beleidsnota bodembeheer mogelijkheden tot het verlenen van vrijstelling van onderzoek en geeft de mogelijkheden aan van grondverzet.



In het gebied zijn in voorgaande jaren bodemonderzoeken uitgevoerd ten behoeve van bouwactiviteiten. Op onderstaande tekening zijn de aandachtspunten, bodemonderzoeken en -saneringen aangegeven.



● Peilbuis ● Grondboring ● Overig boring

Afbeeldingen met daarop aangegeven de uitgevoerde bodemonderzoeken

Bodemsaneringen

In het plangebied bevinden zich nagenoeg geen bodemsaneringlocaties. In de uiterste zuidhoek van het plangebied ligt ter plaatse van de Sluiskade Noordzijde een houthandel met een lange historie.

Vermoedelijk bevindt zich onder de opstallen nog een ernstig geval van bodemverontreiniging. Uitgangspunt bij saneringen is dat de eigenaar van een perceel hiertoe het initiatief neemt en de kosten voor zijn of haar rekening neemt. Er wordt onderscheid gemaakt in historische verontreinigingen waarbij de gemeente als bevoegd gezag een uiterste saneringsdatum vaststelt en zogenaamde zorgplicht gevallen waarbij na constatering per omgaande de bodem gesaneerd moet worden. In het algemeen zal het zo zijn dat hiervoor een “natuurlijk” moment kan worden gekozen en dat in de tussenliggende periode kan worden volstaan met het volgen van de mogelijke verspreiding van de verontreiniging en de daarbij te verwachten risico's.

In het diepe grondwater (meer dan 5 m-mv) kan vanwege historische activiteiten verontreiniging voorkomen in de vorm van zogenaamde oplosmiddelen die afkomstig zijn van locaties buiten het plangebied. Deze gechloreerde oplosmiddelen, in de volksmond: TRI en PER, zijn met name te relateren aan chemische waterrijen en stortplaatsen. Als saneringsdoelstelling geldt hier het bereiken van een stabiele eindsituatie waarbij de dan nog aanwezige verontreiniging beheerst kan worden.

Conclusie

Het aspect bodem staat de vaststelling van voorliggend conserverend bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Flora en Faunawet

Onderzoek naar flora en fauna

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

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

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.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Beleid

Op grond van de Monumentenwet en beleid van de gemeente Almelo dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. Een initiatiefnemer dient zorg te dragen voor archeologisch onderzoek als er archeologische waarden verstoord kunnen worden als gevolg van bodemingrepen die bij de realisatie plaatsvinden. In de ruimtelijke onderbouwing van bestemmingsplannen moeten eventueel aanwezige archeologische waarden in beeld worden gebracht en kan archeologisch vooronderzoek nodig zijn. Of er ook vooronderzoek nodig is hangt af van aanwezige reeds bekende archeologische waarden en de verwachtingswaarde.

De gemeente Almelo heeft een archeologische waardenkaart waarop bekende en te verwachten archeologische waarden staan aangeduid. Aan de hand van deze kaart zijn in de verbeelding van het bestemmingsplan archeologische waarden opgenomen. Het bestemmingsplan is een conserverend plan en daarom is geen uitgebreid inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Archeologische verwachtingswaarde

Zuidelijke plangebied (Vissedijk en Haghoek)

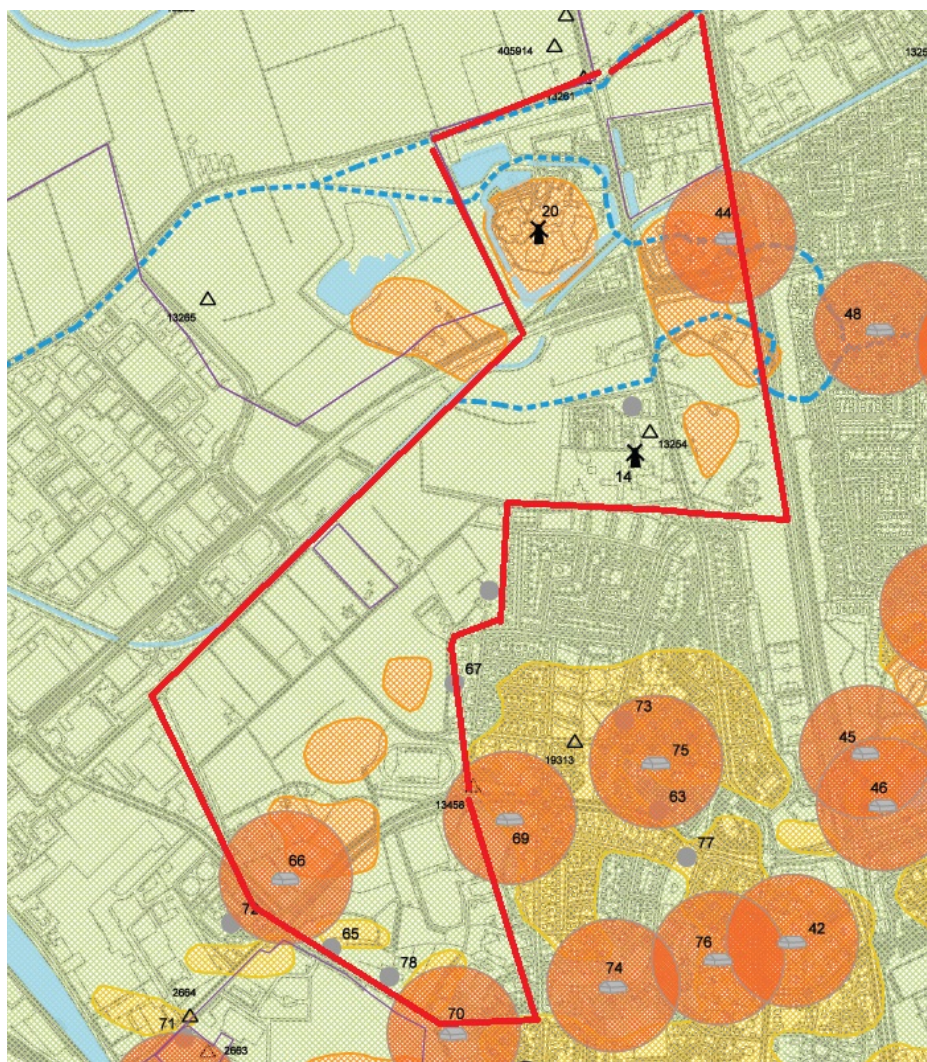
Het zuidelijke plangebied ligt ten noorden van de historische kern van Almelo. Van origine is Almelo een nederzetting, nabij het kasteel van de heren van Almelo, die is uitgegroeid tot een middelgrote stad. De stad ontstond in de 11e eeuw als nederzetting op een kruispunt van land- en waterwegen. Het werd omsloten door moerassen en lage gebieden. De oudste vermelding van het dorp Amaloh dateert uit 1236. De nederzetting is waarschijnlijk ontstaan op enkele in het landschap hoger gelegen dekzandruggen.

Het zuidelijk plangebied ligt in de oude buurtschappen Vissedijk en de Haghoek, een gebied dat tot ver in de 20e eeuw nog een landelijk agrarisch gebied vormde. Het noordelijke plangebied ligt in het voormalige Schoutambt Vriezenveen in de Oude Kerkhofslanden. Van nature is het een dekzandgebied met lage natte beekgronden en tussenliggende grotere en kleinere dekzandruggen. In noordelijke richting gaat het gebied over naar het grote vlakke veengebied van noordwest Twente.

Op basis van historische kaarten is te herleiden dat er in het gebied een aantal dekzandruggen lag die waren omgeven door lagere gebieden. Op het merendeel van deze hoogtes zijn lagen bouwlanden waarop deels een esdek ontstaan hoewel die op de bodemkaart niet als zodanig herkenbaar zijn. De lagere delen werden ingenomen door hooi- en weilanden.

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente zijn meerdere archeologische verwachtingszones te onderscheiden. De van nature hogere delen van het plangebied vormden goede bewoningsgronden en de kans dat daarop door de mens nederzettingen en landbouwgronden zijn ingericht is redelijk groot. Ze hebben daarom een middelhoge archeologische verwachting. De overige delen hebben een lage archeologische verwachting. Het betreft van oorsprong relatief laag gelegen beekvlakte- en beekdalgronden die voor bewoning en landbouw ongunstig waren gelegen. Deze zones hebben een lage archeologische verwachtingswaarde.

In het gebied zijn meerdere boerderijen aanwezig die in de Late Middeleeuwen al in historische bronnen zijn vermeld. Vanuit archeologisch perspectief zijn deze boerderijen van belang omdat in de directe omgeving van deze boerderijen vaak oudere voorgangers hebben gestaan waarvan de grondsporen en resten nog aanwezig kunnen zijn. Daarom is rond deze boerderijen binnen een attentiecirkel een hoge archeologische verwachtingswaarde aangeduid. Het gaat om de zeer oude erven Grimberg (in 1484 genoemd *Grimbergh*, nr. 66), Noordik (in 1461 genoemd *Noirdyck*, nr. 69) en Rengelink (in 1455 genoemd *Rengerinck*, nr. 70). Verder is er nog een aantal in de 16e en 17e eeuw genoemde erven aanwezig. Het verdwenen erve Heilenhuis (*Hielen Hanss* in 1561, nr. 44) is waarschijnlijk ook een middeleeuws erf.

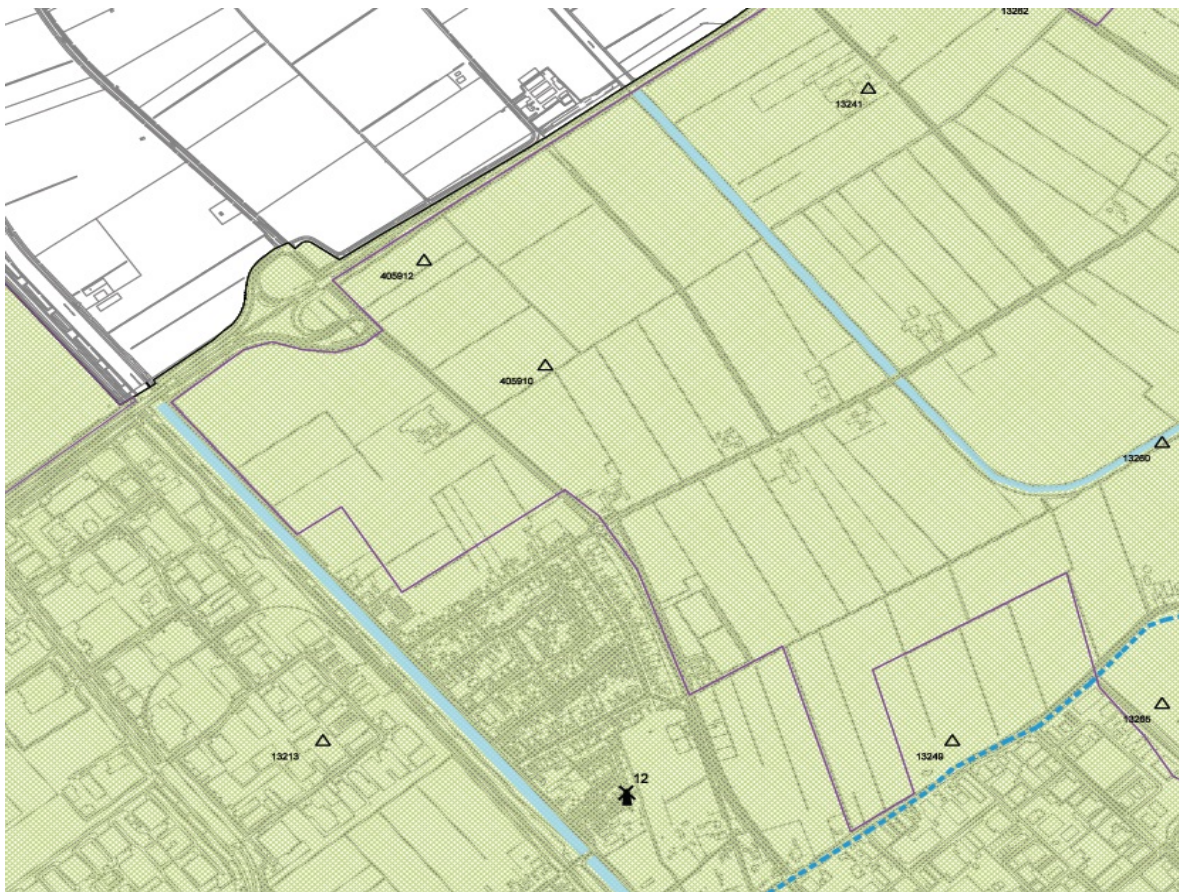


Afbeelding: Archeologische verwachtingszones in het zuidelijke plangebied

Noordelijk plangebied (Almeloër Veen).

Het noordelijke plangebied omvat een gebied dat van nature een laag moerassig gebied was dat deel uitmaakte van een veengebied dat zich ver naar het noorden uitstrekte. Dit veengebied is vanaf circa 5000 jaar geleden ontstaan en vanaf de Late Middeleeuwen ontgonnen. Het stond bekend als het Almeloër veen. Voorafgaand aan de veengroei was het een dekzandvlakte met hier en daar een lage dekzandrug. Door stijgende grondwaterstanden, veroorzaakt door afnemende verdampingsoverschotten als gevolg van klimaatsverandering kon duizenden jaren geleden veen groeien dat zich tot een pakket van meters dikte ontwikkelde en grote delen van het landschap overdekte. Vanaf de midden bronstijd moet het gebied voor de mens een ontoegankelijk gebied zijn geworden. In het kader van de plannen tot ontwikkeling van het gebied tot een waterrijke bouwlocatie is het gebied in 2006 uitgebreid onderzocht door Synthegra Archeologie (in kader van bestemmingsplan Almelo Noord in 2006).

Bij het onderzoek van Synthegra zijn enkele lage dekzandruggen onderzocht door middel van boringen, maar er zijn daarbij geen aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen aangetroffen. Wel zijn er verspreid over het gebied enkele oppervlaktevondsten gedaan van vuursteenwerktuigen uit de steentijd. Gezien het gegeven dat dergelijke vindplaatsen zich direct onder of aan het natuurlijke maaiveld bevinden zullen die bij de geconstateerde bewerkingsdiepte van de ontgonnen gronden volledig zijn verstoord. Daarom luidde de conclusie dat aan het gebied een lage archeologische verwachting toegekend diende te worden.



Afbeelding: Archeologische verwachtingszones in het noordelijke plangebied

Overige gegevens:

In het zuidelijke plangebied zijn twee archeologische vindplaatsen in de landelijke database ARCHIS geregistreerd. Nabij het voormalige erve Noordik zijn aardewerkscherven uit de periode van circa 1000 tot 1500 AD gevonden, wat al een aanwijzing vormt voor de locatie van een voorganger van het oude erve Noordik die al aanzienlijk ouder is dan de historische vermelding (zie boven). Op het terrein van Huize Alexandra zijn enkele vuursteenwerktuigen uit het Neolithicum en de Vroege Bronstijd gevonden. De locatie van de vondsten lijkt echter niet volledig juist te zijn. Bij de vondstgegevens is vermeld dat deze zijn gevonden bij het uitdiepen van de 'Hollander Graven achter het klooster'. Dat ligt meer noordelijker.

Op grond van de naam Meulenbelt is er op het terrein van dit vroegere landgoed een windmolen geweest waarvan echter geen historische gegevens bekend zijn. Er kunnen resten aanwezig zijn van een molen die mogelijk in of kort na de Late Middeleeuwen is verdwenen. Bij Alexandra heeft voorts een kleine poldermolen langs de Vriezenveenseweg gestaan

In het noordelijke plangebied zijn enkele archeologische vindplaatsen. Het gaat om losse vondsten van stenen bijlen en plaatsen waar tijdens het onderzoek van Synthegra vuursteenwerktuigen en bewerkingsafval aan het oppervlak zijn gevonden.

Terreinen van Archeologische waarde:

Binnen het plangebied liggen geen terreinen van archeologische waarde.

Conclusies:

Op basis van beleid van de gemeente Almelo is voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde in het kader van het toetsen van aanvragen om omgevingsvergunning geen archeologisch vooronderzoek nodig. De zones met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde dienen op de verbeelding aangeduid te worden als (mede-)bestemming "Archeologische verwachtingswaarde middelhoog", de zones met een hoge waarde als

'Archeologische verwachtingswaarde hoog'. In de regels van deze (dubbel)bestemmingen dienen bouwregels en een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden te worden opgenomen.

4.9.2 Cultuurhistorie

Beleid

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

Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten waarop tot voorheen vaak alleen de aandacht lag in bestemmingsplannen. Door middel van een historisch - geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappelijke structuren en elementen in beeld gebracht moeten worden, zoals oude infrastructuur, verkavelingstructuren en elementen daarin zoals houtwallen, beeklopen en essen, en moet ook gedacht worden aan het stedenbouwhistorische karakter van wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het 'eigene' van een gebied is en om dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen.

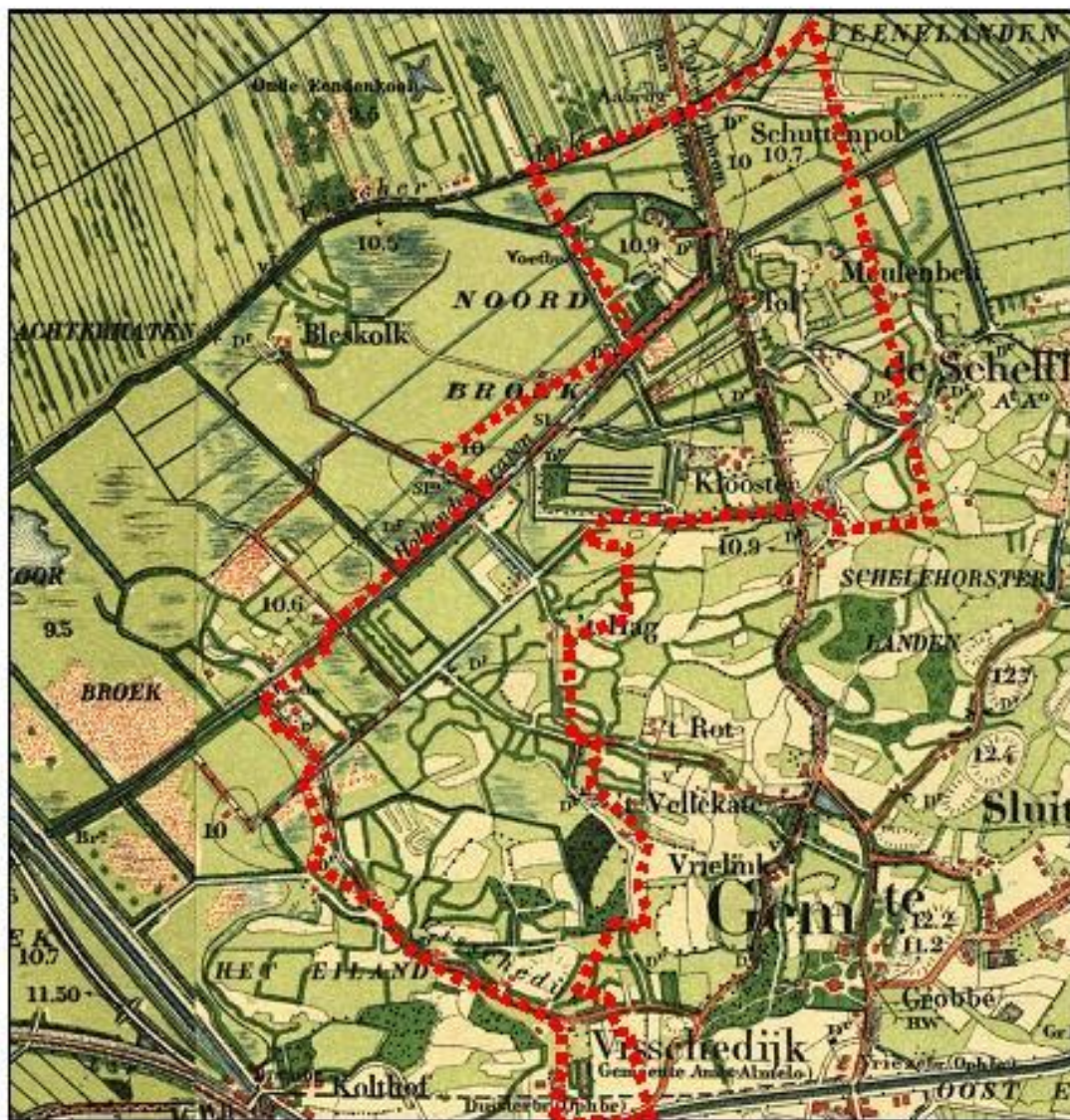
De resultaten van de inventarisatie worden gewogen, om een antwoord te geven op de vraag welke ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied toelaatbaar worden geacht. De gemeente Almelo heeft nog geen specifiek beleid dat de aanpassing van de Bro regelt. In dit bestemmingsplan wordt met de inventarisatie van cultuurhistorische waarden echter voorzien in de eisen volgens het Bro.

Historisch geografische kenmerken, waardevolle structuren en objecten

Het zuidelijke deelgebied is oud cultuurland dat in ieder geval al in de Late Middeleeuwen grotendeels als agrarisch gebied in cultuur is gebracht. Het deelgebied vormt nog het laatste open gebied van de buurtschappen Visschedijk en de Haghoek. Van oorsprong is de Vissedijk of Visschedijk de dijk die in de late middeleeuwen langs de Aa is aangelegd en die de ontginningsbasis vormde voor de veenontginningen in noordelijke richting. Visschedijk als naam van de buurtschap ten zuiden van de Aa zal daarvan later zijn afgeleid. De buurtschap Haghoek lag ten noordoosten van de buurtschap Visschedijk.

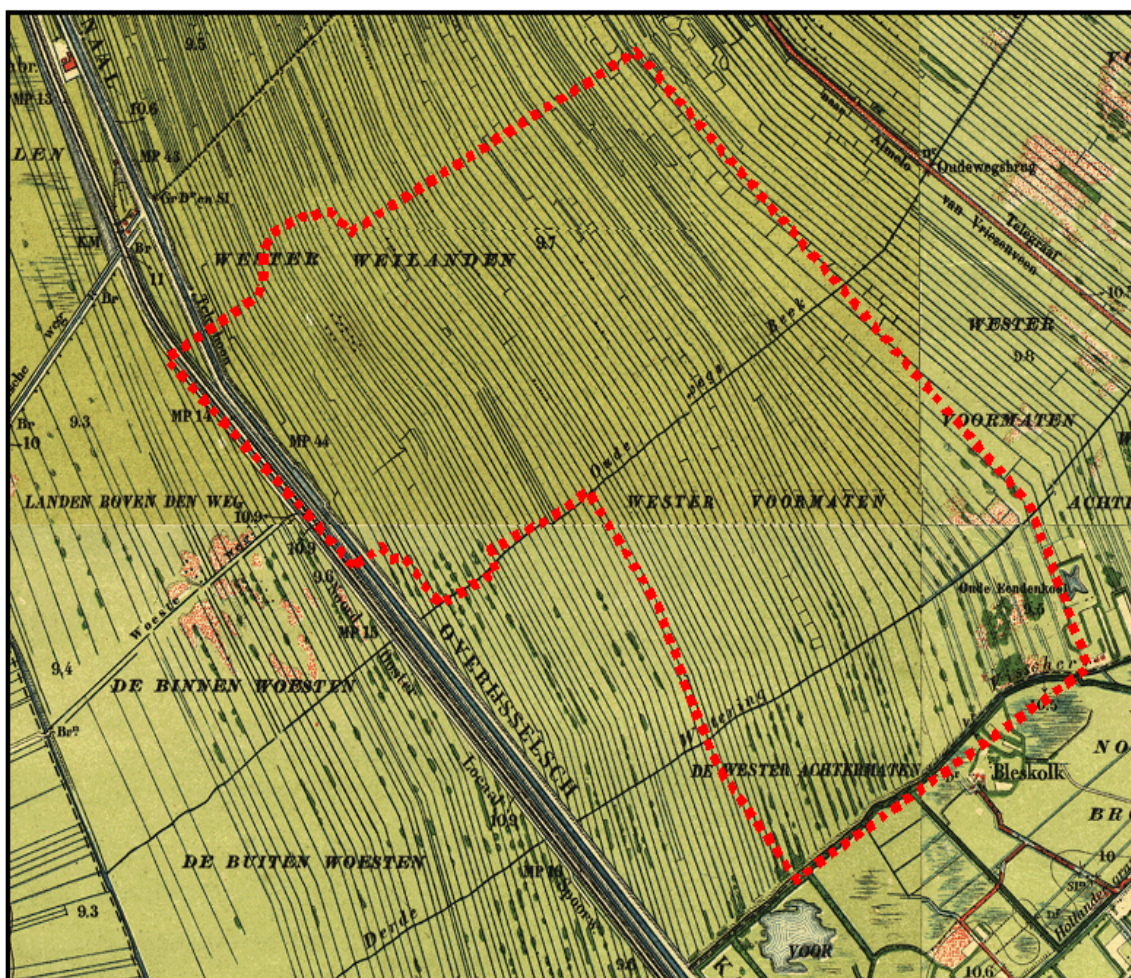
De oudste goede cartografische informatie over het gebied is te vinden in de kadastrale minuutkaarten uit het begin van de 19^e eeuw. Hieruit en uit latere topografische kaarten is de ontwikkeling van het gebied te volgen. De verkavelingen in de Haghoek en Visschedijk zijn onregelmatig en aangepast aan de natuurlijke vormen van het oorspronkelijke landschap. Het is een aaneenschakeling van lage weiden en hooilanden en bouwlanden op de hogere delen van het landschap. In de lager delen zijn weiden en hooilanden omgeven door houtwallen en sloten, de hogere delen hebben een wat opener karakter. Met het afnemen van het belang van plaggenbemesting aan het einde van de 19^e eeuw worden de laatste woeste gronden eveneens in ontginning gebracht. In de loop van de 20^e eeuw worden de oude structuren sterk aangetast door verstedelijking langs de randen en verdichting van bebouwing in het gebied.

Ten noorden van Visschedijk en de Haghoek lagen de nattere gebieden die als Noordbroek en Voorbroek werden genoemd. Zoals de naam al aangeeft zullen dit van nature lage gebieden met broekbossen zijn geweest die in de middeleeuwen in cultuur zijn gebracht en zijn omgezet in weilanden met een regelmatige verkaveling.



Afbeelding: Zuidelijk plangebied (rode stippellijn) met buurtschappen Visschedijk en Haghoek, onregelmatige verkaveling van oude cultuurland in dekzandgebied. (Bron: Topografische dienst)

Het noordelijke gebied is eveneens vanaf de Late Middeleeuwen in cultuur gebracht als de heer van Almelo in 1323 Hollanders en in 1350 Friezen de ontginning van het veengebied ter hand laat nemen. De vroegste ontginningsas ontstaat langs de Aa van waaruit in noordelijke richting het veen wordt afgegraven en ontgonnen. Feitelijk is de eerste nederzetting Vriezenveen daar ontstaan en vormde de kruising van de huidige Vriezenveenseweg met de Aa het belangrijkste punt in deze eerste nederzetting Vriezenveen.



Afbeelding: Noordelijk plangebied, landgerecte verkavelingen vanaf de Aadijk in het voormalige Almeloër veen (Bron: Topografische dienst)

De verkaveling van het plangebied gaat ver terug op de in de middeleeuwen gestarte ontginningen en kent de lange opstrekkende smalle percelen haaks op de ontginningsassen, in dit geval vanaf de Aadijk in noordelijke richting. De smalle verkaveling zoals die op kaarten uit het begin van de 20^e eeuw zijn te zien, zijn echter wel grotendeels omgezet in veel bredere en efficiënter te bewerken percelen waarbij de lengterichting van een groot aantal kavelblokken 180 graden is gekeerd.

In zowel het noordelijke als het zuidelijke plangebied zijn van de oude structuren en landschappelijke inrichting alleen in rudimentaire vorm nog de sporen zichtbaar. Door ruilverkavelingen en samentrekking van percelen ten behoeve van efficiëntere agrarische bedrijfsvoering zijn veel van de oude structuren aangetast. In het zuidelijke plangebied is ook de stad verder ingedrongen en is er onder andere een sportcomplex aangelegd, zijn er diverse instellingen gehuisvest en is er een divers scala aan niet agrarische bebouwing ontstaan.

Gebouwde objecten en monumenten

Binnen het plangebied is één monumentaal object aanwezig. Het betreft de boerderij 'Frerikshuis' aan de Vissedijk 39. Het gebouw is aangewezen als gemeentelijk monument.

Er zijn geen objecten in de nabijheid van het plangebied aanwezig die bijzondere monumentale kenmerken hebben.

Beleid en aanbevelingen cultuurhistorie

Beide plangebieden vormen nog overwegend open gebieden waarin nog deels in rudimentaire vormen de oude cultuurlandschappen zijn te herkennen. Bij eventuele ruimtelijke plannen zal getracht moeten

worden deze oude structuren te handhaven en eventueel weer te versterken. Dat geldt met name voor het zuidelijke plangebied waar nog diverse houtwallen en perceelsgrenzen aanwezig zijn.

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.

Het is wettelijk verplicht (Bro) om het watertoetsproces te doorlopen bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen en projectbesluiten. Daarnaast is in het Nationaal Bestuursakkoord Water actueel (NBW-actueel in 2008 vastgesteld als opvolger van de NBW 2003) wederom afgesproken om het watertoetsproces te doorlopen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Dit is conform de Bestuurlijke Notitie Watertoets.

Eén van de belangrijkste onderdelen in het watertoetsproces is het advies van de waterbeheerders. Bij de besluitvorming dient vervolgens gemotiveerd te worden op welke manier rekening is gehouden met dit wateradvies. De initiatiefnemer verantwoordt de ruimtelijke keuzen ten aanzien van water in de waterparagraaf, als onderdeel van het ruimtelijk plan.

5.2 Huidige situatie

Oppervlaktewater

In het plangebied ligt de watergang Hollander Graven, aan de randen (buiten het plangebied) 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.

Binnen het plangebied liggen langs het Overijssels Kanaal regionale waterkeringen. De functie van deze keringen als bescherming tegen overstroming en wateroverlast is van het hoogste belang en

daarom is het behoud van deze functie kaderstellend. Waterschappen geven in hun legger mogelijkheden en beperkingen aan voor ontwikkelingen en medegebruik. Er kan sprake zijn van medegebruik door landbouw en recreatie.



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. Het buitengebied is hier echter niet bij betrokken. Voor het buitengebied zijn alleen isohypsen (lijnen op een kaart die punten met een gelijke hoogte met elkaar verbinden) gemaakt voor een maatgevende natte en een maatgevende droge periode. Er is bij de gemeente niet bekend of er in het plangebied sprake is van grondwateroverlast.

De gemeente Almelo beschikt over een grondwatermeetnet welke bestaat uit peilbuizen verspreid over Almelo, Aadorp en Bornerbroek. Het doel van het meetnet is om informatie over de stijghoogten en de stromingsrichting van het grondwater te verkrijgen. Daarnaast worden de gegevens gebruikt voor onderzoeken naar de oorzaken van wateroverlast. De peilbuizen worden sinds 1996 circa tweemaal per maand handmatig bemeten. Eind 2010 is het meetnet geoptimaliseerd. Er zijn peilbuizen toegevoegd en alle peilbuizen zijn voorzien van een datalogger welke eenmaal per dag automatisch de grondwaterstand meet. Rondom het plangebied liggen een aantal peilbuizen

Riolering (afval- en hemelwater)

In het buitengebied van Almelo ligt een drukrioolstelsel welke op meerdere locaties op het rioolstelsel van Almelo inprikt. Vanuit het plangebied wordt er op meerdere plekken ingeprikt op het rioolstelsel van het stedelijk gebied. Deze inprikkers kunnen periodiek stankoverlast veroorzaken. Dit ondanks dat er maatregelen zijn getroffen om dit (zoveel) mogelijk te voorkomen.

In en aan de rand van het plangebied bevinden zich een aantal overstorten van het gemengde rioolstelsel van het stedelijk gebied. Deze overstorten kunnen overlast veroorzaken, bijvoorbeeld stank en fecaliën in oppervlaktewater.

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:

- Bij de toe te passen bouwmaterialen uitgaan van afwatering op oppervlaktewater. Dit ivm uitloogbaarheid en daardoor waterverontreiniging;
- 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/vijvers zijn bestemd als 'water' en de functie wordt op deze wijze als zodanig beschermd.

Riolering:

- Ter plaatse van riolering mogen geen bomen worden gepland. Door wortelgroei kan het functioneren van de riolering nadelig worden beïnvloed.
- Gemeentelijke riolering (inclusief voorzieningen voor hemelwater) mag ten gevolge van ontwikkelingen niet onder particulier terrein komen te liggen.
- Bij een drukrioolstelsel bestaat er een grote kans dat deze op particulier terrein is aangelegd. Voor die leidingen is er recht van opstal en erfdiensbaarheid gevestigd. Bij nieuwe aanleg en/of wijzigingen van het drukriool moet deze overeenkomsten ook geregeld worden.

Oppervlaktewater

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

Samen met het waterschap Regge en Dinkel is er een Twents Kansenboek Ketenoptimalisatie gemaakt. In dit boek staan kansen genoemd die het afvalwatersysteem kunnen optimaliseren. Op 10 september 2009 heeft de gemeente de intentie uitgesproken tot nadere uitwerking van deze kansen. Binnen het plangebied zijn er bij toekomstige uitbreidingsplannen wellicht mogelijkheden voor het beperken van afvalwater. Dit kan gerealiseerd worden met alternatieve sanitatietechnieken.

Grondwater

Nieuwe ontwikkelingen, zowel openbaar als particulier, moeten zodanig worden ontwerpen 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. Bij nieuwbouw worden in principe geen grondwatertechnische maatregelen aangelegd.

Afvalwater

De gemeente Almelo streeft in haar gebied een duurzame en doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater na tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten waarbij afvalwater vanuit hygiënisch oogpunt (volksgezondheid) adequaat wordt ingezameld en getransporteerd, waarbij emissies naar bodem, lucht en oppervlaktewater zoveel mogelijk worden voorkomen en waarbij wateroverlast voor burgers zoveel mogelijk wordt beperkt.

Bij herontwikkelingsprojecten en vervangingsprojecten in de stad wil de gemeente nadrukkelijk meedenken en de mogelijkheden tot ontvlechting van hemelwater en afvalwater actief onderzoeken. Daarnaast wil de gemeente via onderzoek alternatieve sanitatieconcepten bij herinrichtingsprojecten en nieuwbouwwijken in overweging nemen.

Hemelwater

De gemeente Almelo streeft naar een volledige scheiding tussen schoon hemelwater aan de ene kant en (mogelijk) vervuild regenwater en afvalwater aan de andere kant. Een verdere scheiding tussen (mogelijk) vervuild regenwater en afvalwater op langere termijn verdient de voorkeur. De gemeente zoekt voor de hemelwaterzorgplicht aansluiting bij het vigerende landelijke beleid, de zogenaamde voorkeursvolgorde en het regionale beleid zoals door waterschap Regge en Dinkel is verwoord in de nota afkoppelen. In de landelijke voorkeursvolgorde is afvalwater gedefinieerd als: al het water waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, dus afvalwater en hemelwater. Voor het hemelwaterbeleid is de eerste stap uit de voorkeursvolgorde namelijk het voorkomen van het ontstaan van afvalwater de belangrijkste.

Bij woninguitbreidingen wordt er in principe gekozen voor het afvoeren van het huishoudelijk afvalwater in een DWA-stelsel (Droog Weer Afvoerstelsel = rioolstelsel waarmee geen regenwater wordt afgevoerd, alleen huishoudelijk en/of bedrijfsafvalwater) en het afvoeren van hemelwater middels bovengrondse goten richting een wadi of een infiltratieveld. De berging in de afkoppelvoorziening dient minimaal 40 mm te bedragen. Voor de Gemeente Almelo is vooral van belang dat het hemelwater bovengronds op de perceelsgrens wordt aangeboden. Indien een inwoner ervoor kiest om het deel van de afvoer op zijn terrein ondergronds te laten plaatsvinden is dit voor de gemeente onder voorwaarden acceptabel.

Bij een nieuw bedrijventerrein gaat de voorkeur uit naar een systeem met drie typen afvoer: DWA, vervuild regenwater en schoon hemelwater. Voor het schone hemelwater gaat de voorkeur uit naar

directe afvoer op oppervlaktewater. Indien dit niet mogelijk is kan er ook gewerkt worden met een IT-riool (Infiltratie Transportriool, riool waarmee hemelwater kan worden geïnfiltreerd en / of kan worden afgevoerd afhankelijk van de intensiteit van regenbuien). Het DWA en het vervuilde regenwater worden verwerkt middels een verbeterd gescheiden stelsel of een verbeterd gescheiden stelsel plus.

In bestaand gebied waar geen projecten plaats vinden zou de gemeente Almelo over kunnen gaan tot actief ontvlechten van hemelwater en afvalwater. In de afgelopen jaren is dit op een aantal locaties in de stad ook gebeurd. Het ontvlechten is daarbij de katalysator van het werk. Zonder afkoppelen zou er op die locatie niets gebeuren. Het actief afkoppelen van bestaande bebouwing is daarbij maatwerk. Het op grote schaal ontvlechten van hemelwater in gebieden waar de komende tijd geen projecten plaatsvinden en waar het afvalwaterstelsel vanwege de goede kwaliteitstoestand nog niet aan vervanging toe is acht de gemeente Almelo niet doelmatig. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk als een duidelijke kans zich voordoet bijvoorbeeld wanneer de einddoelstellingen van het waterplan met verstandige afkoppelprojecten eerder zouden kunnen worden gehaald.

In principe worden inbreidingsprojecten behandeld zoals een woninguitbreiding. Het type werkmethode voor het verwerken van het hemelwater hangt echter wel af van vele factoren zoals: beschikbaarheid van oppervlaktewater, grondwaterstand, sociale aspecten. De principiële voorkeur van de gemeente Almelo gaat, analoog aan uitbreidingen, uit naar een DWA-stelsel en bovengrondse afvoer van het hemelwater naar bovengrondse infiltratie, per situatie dient hier echter opnieuw een beslissing te worden genomen. Bij ruimtegebrek kan 40 mm berging in de voorziening soms niet gehaald worden. Eventueel kan er met 20 mm in zulke gevallen genoeg worden genomen. Bij een wijkrenovatie kan er synergiewinst worden gehaald door hemelwater meteen ook af te koppelen. De methode van waterafvoer volgt vaak uit het type project waar wordt meegelift. Bij het renoveren van woningen kan huishoudelijk afvalwater en water van het dak worden gescheiden.

Bij uitvoering van wegrenovatieprojecten of rioolvervangingsprojecten zoekt de gemeente actief naar mogelijkheden om hemelwater bovengronds volgens de voorkeursvolgorde te behandelen. Bij het vervangen van de riolering kan ervoor worden gekozen de straatkolken op een IT-riool aan te sluiten.

De gemeente zorgt voor het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater voor zover dit duurzaam en doelmatig is en redelijkerwijs niet van particulieren kan worden verwacht. Dit is afhankelijk van:

- het soort gebied (stedelijk versus landelijk);
- de bestaande situatie (bestaande wijken versus in-/uitbreidingen en herinrichtingen);
- de grootte van de percelen;
- de mogelijkheden voor infiltratie (bodemgesteldheid en grondwaterstand);
- de mogelijkheden voor afvoer naar oppervlaktewater;
- het stelseltype van de bestaande riolering (vuilwater-, gemengde of gescheiden riolering);
- de bestaande situatie en de termijn waarbinnen de afvoersituatie kan worden aangepast.

5.4 Conclusie

De waterhuishoudkundige situatie blijft gelijk aan de bestaande (planologische) 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

6.1 Inleiding

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 uitgangspunten gehanteerd die in de volgende paragraaf aan de orde komen.

6.2 Uitgangspunten

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 wordt 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.

Vigerend beleid is het uitgangspunt

Voor het bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord 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 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.

Enkele specifieke gevallen

Noodwoningen van Riemsdijkweg

In het midden van het groene gebied tussen de Van Riemsdijkweg, Kloosterweg, Elsboerlaan en Kolthofsingel zijn naast een reguliere woning twee noodwoningen gelegen. Zie onderstaande afbeelding voor de locatie van de noodwoningen.



Beide panden zijn op dit moment niet bestemd als woning of noodwoning (dat wil zeggen: wel aangeduid als noodwoning op de plankaart binnen de bestemming "Woondoeleinden" in het bestemmingsplan Buitengebied 1984, maar zonder daarbij behorende voorschriften inzake gebruiks- en/of bouw mogelijkheden).

De meest zuidelijk gelegen woning (nr. 7) is in 1959 vergund als noodwoning. Nr. 9a is nooit gebouwd als noodwoning. Wel is uit het bouwdoossier op te maken dat het bij het college bekend was dat de eigenaar het pand ook gebruikte als woning. In 1984 heeft de gemeenteraad echter besloten om (onder andere) nr. 7 en nr. 9a 'aan te duiden' als noodwoning. Nooit is geprobeerd om een einde te maken aan de bewoning van beide panden.

Vergelijkbare situatie

In een vergelijkbare situatie is in 2000 besloten om een aantal noodwoningen aan de Robbenhaarsweg een woonbestemming te geven middels een specifiek bestemmingsplan. Deze woningen hadden net als de panden van Riemsdijkweg 7 en 9a de 'aanduiding' noodwoning op de plankaart. Krachtens de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied 1984 mochten de woningen geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd terwijl d.m.v. vrijstelling een uitbreiding van maximaal 15% van de inhoud kan worden toegestaan. Een aantal van deze noodwoningen had daarvan inmiddels gebruik gemaakt en vervolgens wilde een van de bewoners de woning uitbreiden met een grote kap, waardoor de inhoud van de woning uit zou komen op ongeveer 500 m³.

De gemeente wilde dit mogelijk maken en heeft daarom besloten om alle noodwoningen aan de Robbenhaarsweg middels een nieuw bestemmingsplan een reguliere woonbestemming te geven. Een groot deel van deze woningen heeft eenzelfde uitstraling als de beide panden aan de Van Riemsdijkweg en daarom is er sprake van een vergelijkbare situatie.

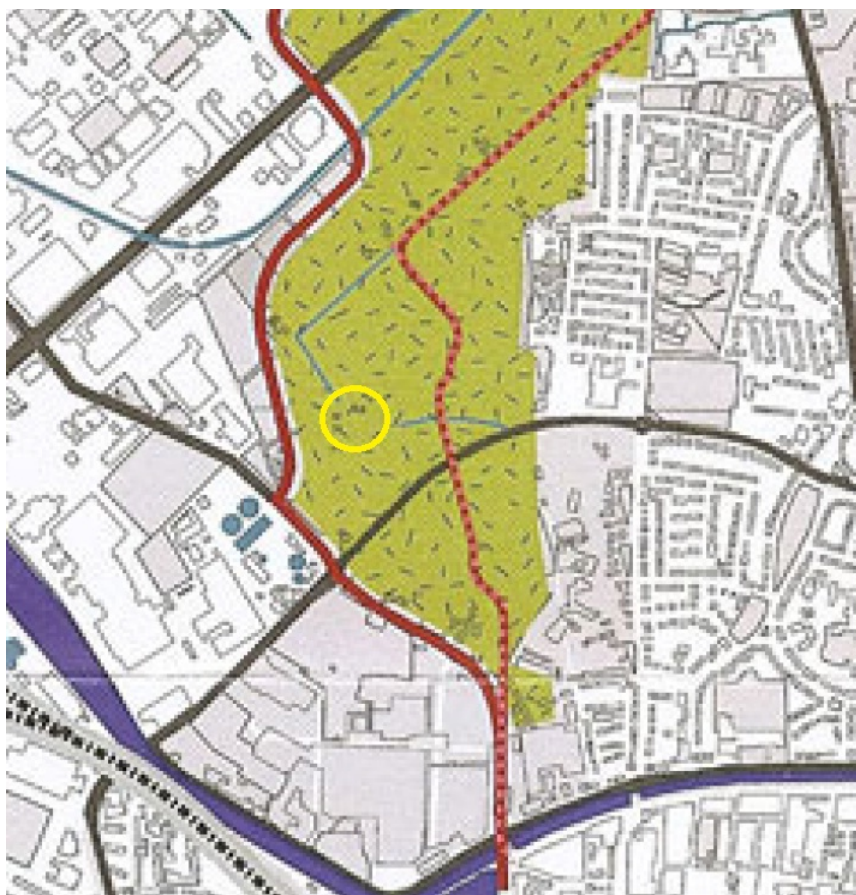
Milieuaspecten

Beide percelen zijn gelegen binnen de geluidscontour van het gezoneerde industrieterrein Turfkade. Het is de bedoeling om het gezoneerde industrieterrein te verkleinen, met als gevolg dat ook de geluidscontour 'inkrimpt'. De nieuwe contour, welke wordt opgenomen in voorliggend bestemmingsplan, ligt niet meer over de locatie van beide noodwoningen. Als gekeken wordt naar de meest nabij gelegen bedrijven ten opzichte van de noodwoningen (bijvoorbeeld de rioolwaterzuivering aan de Kolthofsingel 22) blijkt dat er voldoende afstand aanwezig is. De richtafstand van 100 meter wordt ruim gehaald. De noodwoningen zijn op meer dan 200 meter afstand gelegen.

Visies voor het gebied

In de visie voor Waterrijk (zie onderstaande afbeelding voor een uitsnede van de visiekaart) wordt het gebied waarin de noodwoningen zijn gelegen aangeduid als 'Groen / Noorderpark'. In de visie is echter op korte afstand van de noodwoningen de nieuwe route (noordelijke deel van de Burgemeester Schneiderssingel) naar de nieuwe wijk gepland.

Deze ontwikkeling zal in zijn oorspronkelijke omvang niet worden gerealiseerd. Als gevolg daarvan is het in dit stadium niet zeker of de beoogde Burgemeester Schneiderssingel wel zal worden gerealiseerd. Mede gezien het feit dat er tussen de percelen van beide noodwoningen in reeds een bestaande reguliere woning is gesitueerd (Van Riemsdijkweg 9), kan worden gesteld dat het planologisch regelen van het al jaren bestaande gebruik van beide noodwoningen niet op gespannen voet staat met de visie voor het totale gebied.



Conclusie

Beide panden worden al vele jaren bewoond (nr. 7 wordt sinds 1959 tot heden bewoond, met uitzondering van de periode augustus 2006 tot april 2008 en nr. 9a wordt bewoond sinds 1986) en de gemeente heeft nooit aanstalten gemaakt om op welke wijze dan ook het gebruik te beëindigen. Ruimtelijk gezien bestaat er ook geen bezwaar om het huidige gebruik planologisch vast te leggen. Daarom zullen beide panden de bestemming "Wonen - Stadsrand -1" krijgen, net als de woning van Riemsdijkweg 9 die aansluitend aan beide percelen is gelegen. Insteek is om alleen de woning en het bijbehorende erf een woonbestemming te geven. De bijbehorende bouwwerken en de paardenbakken zijn niet legaal gebouwd/aangelegd. Bovendien lijkt het wenselijk dat de bebouwing zoveel mogelijk bij elkaar blijft gesitueerd, om het principe van een parkachtig gebied zoveel mogelijk intact te laten.

Maatschappelijke voorzieningen langs de Vriezenveenseweg

Langs met name de Vriezenveenseweg zijn een groot aantal maatschappelijke voorzieningen gelegen. In de verschillende nu nog vigerende bestemmingsplannen zijn enkele van deze voorzieningen strikt bestemd, zoals bijvoorbeeld het AZC. Andere maatschappelijke voorzieningen zijn juist voorzien van een brede maatschappelijke bestemming waarbinnen bijvoorbeeld onderwijs, religieuze doeleinden, sociaal-medische doeleinden, sociaal-culturele doeleinden en dienstverlening mogelijk zijn. Voorbeelden hiervan zijn de Armeense kerk en het Meulenbelt.

In het actualiseringsplan geven we de verschillende maatschappelijke instellingen binnen het plangebied allemaal een aparte maatschappelijke bestemming, zodat middels verschillende bestemmingsomschrijvingen recht gedaan kan worden aan de verschillende instellingen en het daarbij behorende gebruik van gronden en gebouwen. Bekend is dat voor enkele van deze percelen ideeën bestaan voor herontwikkeling. Omdat echter niet bekend is welke ontwikkelingen doorgang zullen vinden en op welke termijn dat zal gebeuren, wordt in het actualiseringsbestemmingsplan hierop geen voorschot genomen. Op deze wijze kunnen eventuele ontwikkelingen die afwijken van de bestaande situatie niet zomaar plaatsvinden zonder besluitvorming hierover door het college en de gemeenteraad.

Buitenschoolse opvang Bosrand 24

Aan de Bosrand, zowel direct ten noorden als direct ten zuiden van de manege aan de Bosrand, heeft Scoutinggroep John F. Kennedy een tweetal stukken grond met daarop enkele gebouwen. Twee van deze gebouwen worden door kinderopvangorganisatie De Cirkel gehuurd en gebruikt voor het aanbieden van buitenschoolse opvang. Sinds begin 2009 vindt deze opvang plaats.

In het kader van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de vraag opgekomen in hoeverre deze activiteit binnen het nu nog vigerende bestemmingsplan past. Het vigerende plan is Buitengebied 1984 en de bewuste gronden hebben daarin de bestemming "Bijzondere bebouwing" waar in dit geval clubgebouwen zijn toegestaan. Het aanbieden van kinderopvang past niet binnen deze bestemming. Nu in het kader van voorliggend actualiserend bestemmingsplan beoordeeld moet worden wat een juiste bestemming is voor de betreffende gronden is ook de kinderopvang/buitenschoolse opvang (als zijnde aan te merken als geurgevoelig) in relatie tot de aanwezigheid van het aangrenzende manegecomplex beoordeeld. Tussen dergelijke locaties en geurgevoelige objecten dient binnen de bebouwde kom minimaal 50 meter afstand te bestaan.

Het gebouw dat de kinderopvangorganisatie van de scouting huurt op de noordelijke locatie voldoet aan deze afstand. De aanwezigheid van deze functie staat ook niet op gespannen voet met andere omgevingsfactoren zoals geluid en luchtkwaliteit. Het gebouw op de zuidelijk gelegen locatie ten opzichte van het manegecomplex voldoet niet aan de minimale afstand van 50 meter. Onderzocht is of de buitenschoolse opvang/naschoolse opvang desondanks kan worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Onderzocht is of door het gebruik voor scouting het pand als geurgevoelig dient te worden aangemerkt. De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt welke functies als geurgevoelig dienen te worden aangemerkt. Hierover is verschillende jurisprudentie ontstaan. De mate van geurgevoeligheid van een scoutinggebouw heeft onder andere te maken met de intensiteit van het gebruik van het gebouw en de duur van het gebruik. Dit houdt ook in dat dit voor elke situatie anders kan zijn. De scoutinggroep J.F.Kennedy heeft verschillende (spel)groepen en verhuurt de accommodaties. Gesteld kan worden dat er wekelijks op redelijk intensieve wijze gebruik wordt gemaakt van de beschikbare gebouwen. Het gebruik van de gebouwen voor de scoutinggroep dient daarom te worden aangemerkt als geurgevoelig.

Het gebruik voor buitenschoolse opvang wijkt in wezen weinig af van het gebruik als scoutinggebouw. Ook qua omvang, intensiteit van het gebruik en het gemiddeld aantal aanwezige personen is er geen sprake van significante verschillen. Daarnaast heeft de GGD ingestemd met deze locatie voor buitenschoolse opvang. Het bestemmen van de buitenschoolse opvang levert geen verdere beperkingen voor de bedrijfsvoering van de manege op. Voor het zuidelijk gelegen scoutinggebouw wordt, conform het huidige gebruik, de functie naschoolse opvang (=buitenschoolse opvang) opgenomen. Voor het noordelijk gelegen scoutinggebouw is het gebruik als kinderopvang en buitenschoolse/naschoolse opvang opgenomen.

Locatie Aadijk 28

Enkele jaren geleden heeft de gemeente in het kader van de grondverwerving voor Waterrijk en het geplande bedrijventerrein langs de Aadijk onder andere het agrarische bedrijf aan de Aadijk 28 aangekocht. De bedrijfsbebouwing is gesloopt en alleen het woonhuis is nog aanwezig. Momenteel maakt de dierenambulance gebruik van het perceel en heeft het nog een agrarische bedrijfsbestemming. Het was de bedoeling om het perceel deel uit te laten maken van het geplande bedrijventerrein ten noorden van de Aadijk. Inmiddels is duidelijk geworden dat de ontwikkeling tot bedrijventerrein op korte termijn niet zal plaatsvinden. Het perceel dient op dit moment - in het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen - wel een juiste bestemming te krijgen. Omdat de agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt en er geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is, ligt het niet voor de hand om het perceel te bestemmen voor een agrarisch bedrijf. Een woonbestemming ligt ook niet voor de hand, in verband met het bedrijventerrein Turfkade West, dat direct aan de overzijde van de weg is gelegen.

Een bedrijfsbestemming met een aanduiding voor de op het perceel aanwezige woning (zodat deze als bedrijfswoning dienst kan doen) is in deze situatie de meest juiste bestemming en daar is dan ook voor gekozen. Op het perceel zijn bedrijven van maximaal categorie 2 toegestaan, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 2) behorende bij de planregels van voorliggend bestemmingsplan.

Locatie gelegen tussen Aadijk 22 en Aadijk 28

Deze locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming. Al jaren is geen woning meer aanwezig. De gemeente Almelo heeft de gronden jaren geleden gekocht met het oog op het te ontwikkelen bedrijventerrein aldaar. Aangezien de ontwikkeling tot bedrijventerrein vooralsnog geen doorgang zal vinden, blijft de woonbestemming intact.

Perceel Vriezenveenseweg 207

In 2002 is middels een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de uitbreiding vergund voor Stichting "De Ander" (kantoor en logies). In 2006 is dit gebruik beëindigd. Tot voor kort was het de bedoeling dat Tactus het perceel Vriezenveenseweg 207 zou kopen van de gemeente, om op die locatie alcohol- en drugsverslaafden 24 uur per dag te kunnen opvangen en begeleiden. Deze verkoop aan Tactus is niet doorgegaan. Omdat deze locatie gelegen is in het plangebied Stadsrandgebied Almelo Noord, moet aan dit perceel een correcte bestemming gegeven worden. Zowel een woonfunctie als een kantoorfunctie zijn passend voor het perceel en daarom krijgt het perceel de bestemming "Gemengd", waarbij de functies wonen (met beroep of bedrijf aan huis) en kantoren zijn toegestaan.

Hoofdstuk 7 Juridisch-bestuurlijke aspecten

7.1 Inleiding

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.

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

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

7.2 Juridische systematiek

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

Planregels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

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

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

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

- Begrippen;
- Wijze van meten.

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

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

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

- Antidubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;

- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene procedureregels.

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

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze bestemmingsomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

Wanneer in de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat bepaalde functies of bepaald gebruik ter plaatse van een aanduiding toegelaten is, dan is een dergelijke functie en gebruik toegestaan 'bovenop' de functies en/of het gebruik welke al zonder aanduiding zijn genoemd in de bestemmingsomschrijving.

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 afwijkmogelijkheid biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid een afweging te maken van de noodzaak ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang;
- nadere eisen: ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouw mogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering van gebouwen, de profilering van wegen, het aantal parkeerplaatsen en afstanden van gebouwen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte.

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

7.3 Beschrijving per bestemming

7.3.1 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten Agrarisch -1, Agrarisch - 2, Agrarisch met waarden, Bedrijf, Bedrijventerrein, Bos, Gemengd, Groen, Maatschappelijk 1 t/m 8, Sport, Tuin, Verkeer, Water, Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - Garageboxen, Wonen - Gestapeld wonen, Wonen - Stadsrand - 1, Wonen - Stadsrand - 2, Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding - Water, Waarde - Archeologische verwachting Hoog, Waarde - Archeologische waarde middelhoog en Waarde - Waardevolle bomen. Hierna volgt een korte beschrijving van deze bestemmingen.

Agrarisch - 1

Bestemmingsomschrijving

Gronden met de bestemming "Agrarisch - 1" zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, bestaande bedrijfswoningen, maximaal één paardenbak binnen het bouwvlak, bed and breakfast binnen de bestaande hoofdgebouwen (bestaande uit maximaal vier slaapkamers en één gemeenschappelijke huiskamer met een maximale oppervlakte van 30 m² per kamer), teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak, men dien verstande dat boogkassen met

een bouwhoogte van maximaal 1,20 meter uitsluitend zijn toegestaan in de periode van oktober tot en met april, extensieve dagrecreatie en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, met de daarbij behorende gebouwen, overige bouwwerken, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en bestaande nutsvoorzieningen.

Bouwregels

Bedrijfsgebouwen mogen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 6 en 10 meter. Bedrijfswoningen mogen bij recht een maximale inhoud hebben van 750 m³. De maximale goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt respectievelijk 5 en 9 meter. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m². Binnen en buiten het bouwvlak is het mogelijk om overige bouwwerken te realiseren. Sleufsilo's, silo's, hooibergen, windmolens, mestopslagplaatsen, overkappingen, paardenbakken en lichtmasten ten behoeve van de paardenbak mogen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd. De rest van de overige bouwwerken mogen zowel binnen, als buiten het bouwvlak worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Afwijkingsmogelijkheden

Binnen de bestemming "Agrarisch - 1" zijn diverse afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het is zowel mogelijk om van de bouw- als van de gebruiksregels (onder voorwaarden) af te wijken. Van de bouwregels kan worden afgeweken ten behoeve van het overschrijden van de bouwgrens en het toestaan van een grotere bouwhoogte bij bedrijfsgebouwen. Van de gebruiksregels kan onder andere worden afgeweken ten behoeve van inwoning, teeltondersteunende voorzieningen en (recreatieve) nevenactiviteiten.

Wijzigingsbevoegdheden

Binnen het bestemmingsplan zijn diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen waar burgemeester en wethouders onder voorwaarden medewerking aan kunnen verlenen. Binnen het bestemmingsplan is het onder andere mogelijk om, om te schakelen van een agrarisch bedrijf naar wonen, extra woning(en) te verkrijgen bij de sloop van bedrijfsgebouwen en om te schakelen van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij.

Agrarisch - 2

Deze bestemming geldt specifiek voor de locatie Vissedijk 37. Het is één op één overgenomen van het vigerende, recent vastgestelde bestemmingsplan voor deze locatie. Het betreft een zeer specifieke situatie, gelegen nabij het Indie-terrein.

Agrarisch met waarden

Gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" zijn naast de onder "Agrarisch" genoemde functieomschrijving tevens bedoeld voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwaarden. De agrarische gronden die in het stadsrandgebied zijn gelegen hebben deze bestemming gekregen vanwege de landschappelijke waarden die deze gronden hebben binnen het stadsrandgebied.

De bebouwingsmogelijkheden, afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" komen overeen met deze mogelijkheden en bevoegdheden binnen de bestemming "Agrarisch". Het grootste verschil tussen de bestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch met waarden" is het vergunningstelsel voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dit vergunningstelsel is binnen deze bestemming opgenomen ten behoeve van de bescherming van de aanwezige waarden in het gebied. Zo is onder andere het aanleggen, verharderen en verbreden van wegen, paden en parkeervoorzieningen met een grotere oppervlakte dan 100 m² gebonden aan een vergunningstelsel.

Bedrijf - 1 en Bedrijf - 2

Het aanwezige bedrijf op de hoek van de Aadorpweg en de Aadijk heeft de bestemming "Bedrijf - 1" gekregen. Het betreft een specifieke locatie waarvoor recent een bestemmingsplanprocedure is doorlopen. Naar aanleiding van overleg in het kader van de beroepsprocedure tegen dat bestemmingsplan is het bestemmingsplan niet één op één overgenomen, maar hebben enkele aanpassingen plaatsgevonden. De bestemming "Groen" is opgenomen aan de buitenste zijden van het perceel en er is specifiek vastgelegd waar de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.

De overige aanwezige bedrijven in het plangebied hebben de bestemming "Bedrijf-2" gekregen. Het gaat om het bedrijf Witzand aan de Sluiskade Noordzijde 36 en een perceel aan de Aadijk 28. Conform de vigerende regeling zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarbij is Witzand specifiek aangeduid als 'groothandel in hout in bouwmaterialen van maximaal categorie 3.2', conform de huidige situatie. De aanwezige bouwmarkt is specifiek aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is de bestaande bedrijfswoning toegestaan.

Bedrijventerrein

De bestemming "Bedrijventerrein" is gebruikt voor de bedrijvenlocatie "Bouwcenter Aadijk Noord". Voor deze bedrijvenlocatie is vrij recent een specifiek bestemmingsplan opgesteld en de daarin gebruikte bestemming "Bedrijventerrein" is grotendeels integraal in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. In afwijking van het vigerende plan is de bouwmarktmogelijkheid niet opgenomen en is bepaald dat een bouwperceel maximaal 20.000 m² groot mag zijn, om concurrentie met het XL Businesspark te voorkomen.

Bos

Gronden met de bestemming Bos zijn bestemd voor bos, bebossing, houtproductie, de bescherming van natuurwaarden en extensieve dagrecreatie. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. De regeling spitst zich vooral toe op overige bouwwerken. Voor gronden binnen deze bestemming is een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Dit ter bescherming van de binnen de bestemming voorkomende waarden. Onder andere het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen is gebonden aan een vergunningstelsel.

Gemengd

De locatie Vriezenveenseweg 207 heeft de bestemming "Gemengd" gekregen en binnen deze bestemming zijn in dit geval de functies wonen en kantoor mogelijk. Er is een vergunningstelsel opgenomen met betrekking tot sloop van het pand (voor het gedeelte dat aangemerkt is als 'karakteristiek'). Dit stelsel is opgenomen ter bescherming van de historische waarden van het pand. Voor het (geheel of gedeeltelijk) slopen van het pand is een omgevingsvergunning vereist.

Groen

De bestemming "Groen" is vooral toegekend aan de structurele en begeleidende groenvoorzieningen die binnen het plangebied voorkomen. Groenvoorzieningen, fiets- en/of voetpaden, sport- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en voorzieningen in de waterhuishouding en nutsvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan. Daarnaast zijn binnen deze bestemming tevens standplaatsen toegestaan. De uiteindelijke toelaatbaarheid van de standplaats wordt beoordeeld op basis van het gemeentelijk standplaatsenbeleid. Een aanwezig volkstuinencomplex is aangeduid met de aanduiding 'volkstuinen'.

Binnen deze bestemming zijn enkel nutsvoorzieningen toegestaan met een maximale inhoud van 36 m³ en een maximale bouwhoogte van 3 meter. Verder zijn geen gebouwen toegestaan. De regeling spitst zich verder toe op overige bouwwerken waarbij een onderscheid is gemaakt tussen kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer tot een maximale bouwhoogte van 10 meter. De bouwhoogte van speelinstallaties en ballenvangers mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken, bedraagt maximaal 3 meter.

Maatschappelijk 1 tot en met 8

Gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn bestemd voor verschillende functies. Binnen alle maatschappelijke bestemmingen is er sprake van een bouwvlak waarbinnen hoofdbebouwing mag worden gebouwd. Hieronder volgt een opsomming van de verschillende maatschappelijke bestemmingen.

- **Maatschappelijk - 1** betreft het AZC en is daarom conform de vigerende bestemming bestemd voor een asielzoekerscentrum met bijbehorende voorzieningen;
- **Maatschappelijk - 2** heeft betrekking op de Multicare voorziening aan aan de Vriezenveenseweg. Maatschappelijke dienstverlening, zorggerelateerd wonen en bij de functie behorende kantoren, onderwijs, sport en recreatie zijn toegestaan;

- **Maatschappelijk - 3** betreft Het Meulenbelt. Het is bestemd voor een woon- en zorgcentrum met bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen, alsmede sociaal-medische doeleinden;
- **Maatschappelijk - 4** heeft betrekking op de Armeense kerk op de hoek van de Vriezenveensweg en de Bleskolsingel. Deze gronden zijn bestemd voor religieuze doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter;
- **Maatschappelijk - 5** heeft betrekking op de brandweerpost aan de Vriezenveenseweg. Deze gronden zijn bestemd voor dienstverlening ten behoeve van de brandweer.
- **Maatschappelijk - 6** betreft de gronden van Huize Alexandra en het achtergelegen terrein dat grotendeels in bezit is van de gemeente Almelo. Op het achterste gedeelte, dat bereikbaar is via de Johanna van Burenlaan, zijn verschillende vormen van onderwijs gevestigd. Op beide delen is de bestemming "Maatschappelijk - 6" gelegd. Gronden binnen deze bestemming zijn aangewezen voor onderwijsdoeleinden en maatschappelijke dienstverlening in de vorm van een internaat. Beide onderdelen hebben wel een eigen bouwvlak;
- **Maatschappelijk - 7** betreft de gronden van Stichting Karakter. Karakter is een expertisecentrum voor zorg en kennis rond complexe kinder- en jeugdpsychiatrie. De huidige bebouwing en het huidige gebruik is in het verleden planologisch geregeld via een vrijstellingprocedure onder de WRO (artikel 19). De gronden zijn in voorliggend bestemmingsplan bestemd voor maatschappelijke dienstverlening en deels voor de woonverblijven ten behoeve van klinische opvang. Onderwijs, sport- en recreatievoorzieningen en kantoren zijn toegestaan als onderdeel van de functie maatschappelijke dienstverlening.
- **Maatschappelijk - 8.** Deze bestemming heeft betrekking op het zorgappartementencomplex aan de Groene Bruglaan (direct ten noorden van Het Meulenbelt) en het daarnaastgelegen pand waarin kinderopvang is gevestigd. De gronden zijn in eigendom bij Woningstichting St. Joseph en zijn bestemd voor zorgwoningen in gestapelde vorm en kinderopvang ter plaatse van de aanduiding 'kinderopvang'.

Recreatie

De gronden van scoutinggroep John F. Kennedy aan de Bosrand hebben een recreatieve bestemming gekregen. Hetzelfde geldt voor de naastgelegen gronden waar de operettevereniging haar ruimte heeft. Binnen de bestemming "Recreatie" zijn dagrecreatieve activiteiten toegestaan. De scouting en de operettevereniging zijn specifiek aangeduid. Aangezien de gronden binnen deze bestemming een bosachtig karakter hebben, is geregeld dat het kappen en/of rooien van houtopstanden verboden is zonder een omgevingsvergunning. Middels een aanduiding wordt eveneens de reeds aanwezige kinderopvang en na-/buitenschoolse opvang mogelijk gemaakt op de gronden van de scouting.

Sport

Het atletiekcomplex aan de Bosrand heeft de bestemming "Sport" gekregen. Gronden met de bestemming "Sport" zijn bestemd voor sportactiviteiten, sport en speelvelden, met de daarbijbehorende voorzieningen als kleed- en wasgelegenheden, kantines, clubgebouwen, materiaalbergingen, groen- en parkeervoorzieningen, horeca van de categorie 7 en water en voorzieningen in de waterhuishouding.

Gebouwen binnen de bestemming "Sport" mogen enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, met daarbij een maximum bebouwingspercentage per bouwvlak. De maximaal toegestane bouwhoogtes staan op de verbeelding aangegeven. Naast gebouwen zijn binnen deze bestemming ook overige bouwwerken toegestaan waarbij qua hoogte een onderscheid is gemaakt tussen lichtmasten ten behoeve van sportvelden (maximaal 16 meter), overige lichtmasten (maximaal 6 meter), vlaggenmasten (maximaal 8 meter), reclamemasten, speelinstallaties en (ballen)vangers (maximaal 6 meter) en overige bouwwerken, (maximaal 3 meter). Deze overige bouwwerken mogen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

Het manegecomplex aan de Manegeweg heeft ook de bestemming "Sport" gekregen, waarbij het complex specifiek is aangeduid als manege, omdat het niet wenselijk is dat deze activiteiten overal binnen de sportbestemming mogelijk zijn. Gebouwen ten behoeve van het manegecomplex zijn slechts toegestaan binnen bouwvlakken, waarbij maximaal toegestane bouwhoogtes zijn aangegeven op de verbeelding. Voor het bouwvlak waarin de hoofdbebouwing is gelegen (de stallen, de rijhal met kantine en de opslag) geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50%.

Tuin

Deze bestemming is voor een belangrijk deel geprojecteerd vóór woningen en vormt veelal de voortuin. In principe zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan. Wel zijn overige bouwwerken mogelijk, om zodoende erfafscheidingen mogelijk te maken. De bouwhoogte voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter en in overige gevallen bedraagt deze maximaal 2 meter.

Verkeer

De bestemming Verkeer is bedoeld voor de in het plangebied opgenomen wegen, straten, fiets- en voetpaden. De gronden zijn mede bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ter wering van het wegverkeerslawaaï, parkeervoorzieningen en straatmeubilair. Buiten nutsvoorzieningen met een maximale inhoudsmaat van 36 m³ zijn gebouwen niet toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op overige bouwwerken.

Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen-Garageboxen, Wonen-Gestapeld wonen en Wonen-Stadsrand - 1 en - 2

Gronden met een bestemming **Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen-Gestapeld wonen** zijn bestemd voor de handhaving en eventuele herontwikkeling van respectievelijk grondgebonden woningen en gestapelde woningen. Wonen - 1 betreft de standaard-woonbestemming, terwijl Wonen - 2 betrekking heeft op een specifiek perceel aan de Vissedijk 39, welke middels een nog recent bestemmingsplan zeer specifiek is bestemd en die één op één is overgenomen.

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

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

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

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

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

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

Afwijkende bestemmingen zijn de bestemmingen **Wonen-Stadsrand - 1 en 2**. De woningen met deze bestemmingen vallen weliswaar in het plangebied, maar doordat deze woningen aan het buitengebied gerelateerd zijn is hieraan een andere bestemmingssystematiek toegekend.

De bestemmingssystematiek volgt in hoofdlijnen de gekozen systematiek zoals deze wordt gehanteerd voor woningen in het buitengebied van Almelo. Binnen de bestemming mag bij recht een bed- en breakfast worden gerealiseerd. Tevens wordt er ruimte geboden voor de aanleg van een paardenbak. Woningen binnen deze bestemming zijn gelimiteerd aan een maximale inhoudsmaat. Het enige verschil tussen Wonen - Stadsrand 1 en 2 is dat een woning met de bestemming Stadsrand - 1 een inhoud van maximaal 750 m³ mag hebben terwijl een woning met de bestemming Stadsrand - 2 een inhoud van maximaal 1.250 m³ mag hebben. Een verschil met de reguliere woonbestemming is dat er een grotere hoeveelheid aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan (150 m²). Ook is er een

herbouwregeling voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. Hiermee wordt beoogd het bebouwde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken terug te brengen. De wijze van bestemmen is mogelijk door de solitaire ligging van de bedoelde woningen.

Een andere afwijkende bestemming is de bestemming **Wonen-Garageboxen**. Deze bestemming beoogt niet de functie wonen mogelijk te maken maar is bedoeld voor de stalling van voertuigen en voor bergingen. Doordat deze functie gerelateerd is aan wonen is gekozen voor deze bestemmingswijze.

Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding-Riool en Leiding - Water

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

Waarde - Archeologische verwachting hoog, Waarde - Archeologische verwachting middelhoog

De bestemmingen “Waarde – Archeologische verwachting hoog” en “Waarde – Archeologische verwachting middelhoog” zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Bij recht mag binnen deze bestemming niet worden gebouwd ten behoeve van de onderliggende (basis)bestemmingen. Middels een afwijking is het mogelijk om ten behoeve van de onderliggende (basis)bestemmingen te bouwen. De omgevingsvergunning om af te wijken kan alleen worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied. Binnen deze dubbelbestemmingen is ook een vergunningstelsel voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Dit vergunningstelsel is binnen de bestemming opgenomen ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden.

Waarde - Waardevolle bomen

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

7.3.2 Overige regels

Inleidende regels / begrippen

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

Inleidende regels / wijze van meten

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

Anti-dubbelregel

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

Algemene gebruiksregel

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

Algemene afwijkingsregel

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

Algemene procedureregels

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en zienswijze

Vooroverleg

Het plan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan verschillende instanties verzonden. Er zijn 4 reacties ontvangen. Deze reacties en de gemeentelijke reactie hierop zijn weergegeven in bijlage 1 en bijlage 2.

Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Stadsrandgebied Almelo Noord" heeft met ingang van 6 maart 2013 tot en met 16 april 2013 ter inzage gelegen. Op 12 maart 2013 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden op het Stadhuis. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan konden inspraakreacties kenbaar worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders. Tijdens deze periode zijn 5 inspraakreacties ingediend (bijlage 1). Deze inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie (bijlage 2).

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan "Stadsrandgebied Almelo-Noord" heeft met ingang van 17 juli tot en met 27 augustus 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen bij de gemeenteraad worden ingediend. Er zijn vier (schriftelijke) zienswijzen binnengekomen (bijlage 3). De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze nader toe te lichten ten overstaan van een aantal leden van de gemeenteraad. Deze hoorzitting heeft op 9 september 2013 plaatsgevonden. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt, dat bij de zienswijzenreactienota is gevoegd (bijlage 4). Een gedeelte van de zienswijzen heeft geleid tot aanpassingen in het

