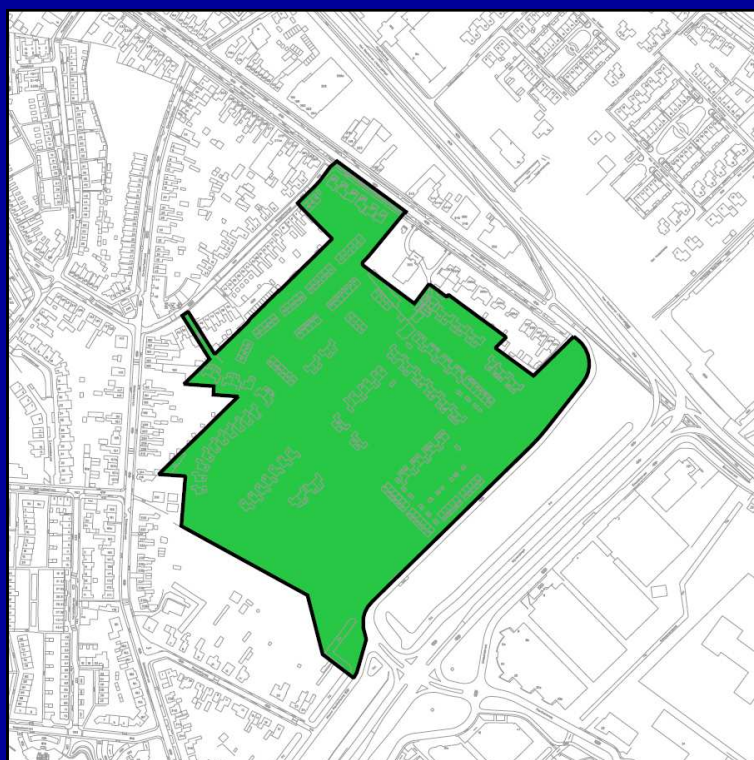




# Bestemmingsplan

## Het Weggeler Noord

NL.IMRO.0141.BP00074-0601



Vastgesteld door Gemeenteraad: 17 mei 2011

Onherroepelijk: 1 november 2011

# Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging van het plangebied	1
1.3 Bij het plan behorende stukken	1
1.4 Huidige planologische situatie	2
1.5 Leeswijzer	2
HOOFDSTUK 2 De huidige situatie	3
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	4
3.1 Rijksbeleid	4
3.2 Provinciaal beleid	5
3.3 Gemeentelijk beleid	7
HOOFDSTUK 4 Milieu-aspecten	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Bedrijven en andersoortige bedrijven	12
4.3 Bodem	13
4.4 Luchtkwaliteit	14
4.5 Geluid	15
4.6 Externe veiligheid	16
4.7 Fysieke veiligheid	16
4.8 Flora en fauna	19
4.9 Bomen	21
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.11 Afval	23
HOOFDSTUK 5 Waterparagraaf	24
5.1 Watertoets	24
5.2 Waterbeleid	24
5.3 Bestaande watersituatie	24
5.4 Toekomstige watersituatie	25
HOOFDSTUK 6 Planuitgangspunten	27
6.1 Stedenbouwkundig plan	27
6.2 Duurzaamheid	27
HOOFDSTUK 7 Planbeschrijving	28
7.1 Stedenbouwkundige structuur en architectonische uitwerking	28
7.2 Verkeersstructuur	28
HOOFDSTUK 8 Juridisch bestuurlijke aspecten	30
8.1 Inleiding	30
8.2 Juridische systematiek	30
8.3 Beschrijving per bestemming	30
HOOFDSTUK 9 Economische uitvoerbaarheid	33
HOOFDSTUK 10 Inspraak en vooroverleg	34
HOOFDSTUK 11 Bijlagen	35
11.1 Bodemkwaliteit	35
11.2 Welstandskader en -criteria	36
11.3 Inspraak en vooroverleg	37

# Toelichting

## HOOFDSTUK 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Binnen de ontwikkeling van het Structuurplan en het Masterplan streeft Almelo naar een breed en ruim aanbod op de nieuwbouwwoningmarkt. Aan de zuidoostzijde van de stad is hiervoor ruimte gereserveerd ten behoeve van de ontwikkeling van een hoogwaardig woonmilieu.

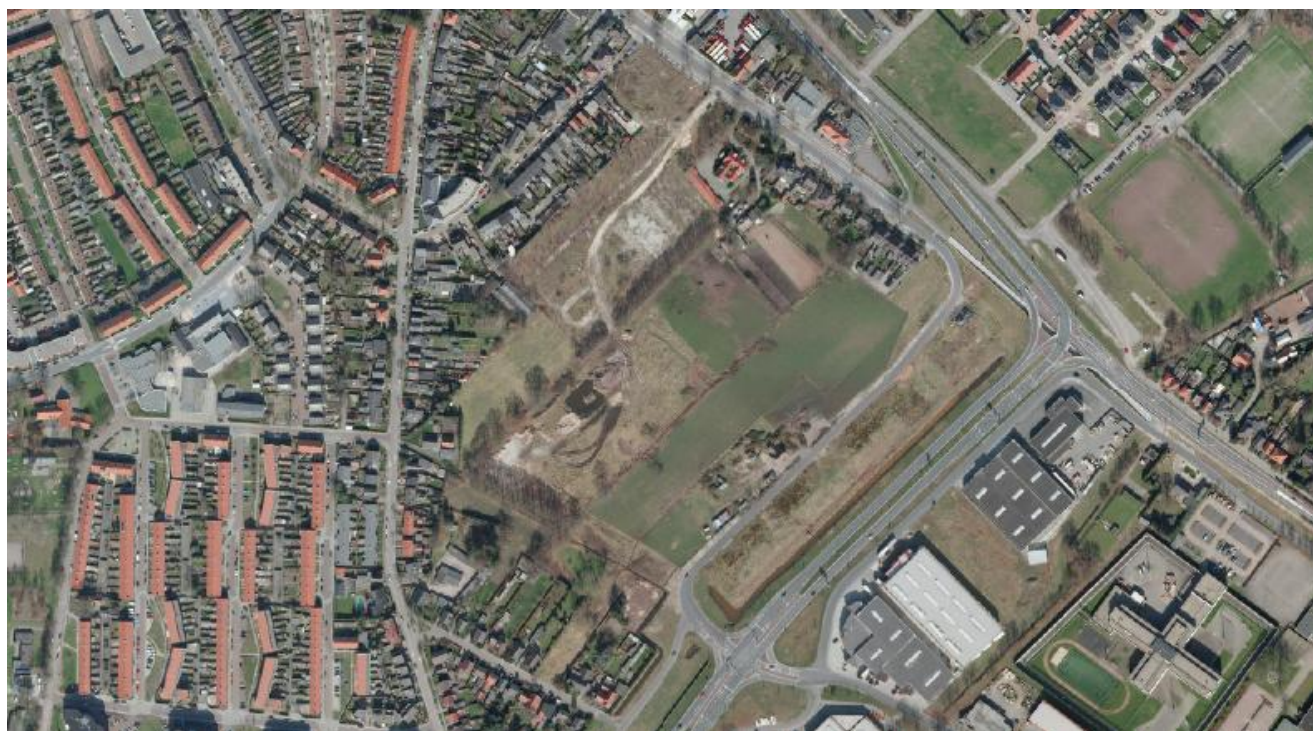
Wat betreft de invulling van het gehele gebied is sprake van een driedeling, te weten:

- grenzend aan de Nijreessingel is een bebouwingsstrook geprojecteerd die mogelijk een bedrijven/kantoren/showroom bestemming krijgt;
- als overgangszone naar het woongebied is een gevarieerde strook gepland met deels een bestemming bedrijven met bedrijfswoningen, deels met een woonzorgfunctie en deels gestapelde woningen;
- het overige gebied wordt ingevuld met grondgebonden woningen in verschillende categorieën.

Het eerstgenoemde gebied maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Met de aanleg van de Nijreessingel is in de logische ontsluiting van het gebied voorzien en kan de ontwikkeling starten.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het projectgebied ligt in het zuidoosten van Almelo, gelegen tussen de woonwijk Nieuwland in het noorden en westen, industrieterrein Bornsestraat-Drienemanslanden in het zuiden, de nieuwbouwwijk Kollenveld en de Van Rechteren Limpurgsingel in het oosten.



Figuur 1 Luchtfoto planlocatie

### 1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Het Weggeler Noord" bestaat uit de volgende stukken:

- de verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0141.BP00074-0401, schaal 1:1.000 en een renvooi);
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Daarbij is de nodige flexibiliteit ingebouwd zodat in de planperiode te voorziene ontwikkelingen, die kunnen leiden tot aanpassing van het plan, op een planologisch eenvoudige wijze kunnen worden gerealiseerd.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

Er zijn bij de toelichting een drietal bijlagen opgenomen:

1. Bodemkwaliteit;
2. Welstandskader en -criteria;
3. Verslag vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast maken ook de volgende separate bijlagen onderdeel uit van de toelichting:

4. Natuurtoets Flora- en Faunawet woon-werklocatie Nieuwland III te Almelo, Adviesbureau Mertens Bureau voor natuur, ruimtelijke ordening en ecotoxicologie, Bennekom, d.d. januari 2006;
5. Actualisatie ecologisch onderzoek, Ecogroen Advies b.v., Zwolle, d.d. 26 oktober 2010, kenmerk 10-285;
6. Archeologische prospectie voor het plangebied Nieuwland III/Bornsestraat-noord, BAAC b.v. Archeologisch onderzoek, Deventer, d.d. februari 2003, kenmerk 02.122;
7. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek plangebied Weggelerstaat / Bornsestraat, BAAC b.v., Deventer, d.d. juli 2008, kenmerk V08-0215;
8. Akoestisch onderzoek Het Weggeler Noord te Almelo, Adviesbureau De Haan B.V., Deventer, mei 2010, kenmerk H.07.173.03.

#### **1.4 Huidige planologische situatie**

In het plangebied zijn momenteel de volgende bestemmingsplannen van kracht.

- Plan in Hoofdzak, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 november 1953, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 5 december 1954;
- Bestemmingsplan "Oost Herziening XIVb en omg. Windslaan-Bornsestraat", vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 1956 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 30 oktober 1956;
- Uitbreidingsplan "Oost", herziening XXII en partieel uitbreidingsplan omgeving Weezebeek-Deldensestraat, vastgesteld op 7 juni 1956, goedgekeurd 16 oktober 1956.
- Bestemmingsplan Buitengebied, herziening terrein aan de Bornsestraat ten behoeve van Rossmark, vastgesteld op 9 april 1987, goedgekeurd op 15 september 1987.

Binnen de huidige planologische regimes zijn de voorgestelde ontwikkelingen (ten dele) niet mogelijk. Daarnaast zijn de plannen zodanig verouderd dat een actueel planologisch kader noodzakelijk is.

#### **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 1 van deze toelichting wordt een inleiding gegeven op het bestemmingsplan met onder andere de ligging van het plangebied en de vigerende bestemmingsplannen die vervangen wordt door dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het relevante beleid. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de milieu-aspecten voor het plan. In hoofdstuk 5 staat de waterparagraaf. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitgangspunten van het plan. In hoofdstuk 7 wordt een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 8 wordt een toelichting gegeven op het juridische plangedeelte, zoals dat in de regels en op de verbeelding is vastgelegd. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt beschreven in hoofdstuk 9. Hoofdstuk 11 gaat in op de maatschappelijk uitvoerbaarheid (inspraak) en het vooroverleg. In hoofdstuk 11 tenslotte zijn een aantal bijlagen opgenomen.



## **HOOFDSTUK 2 De huidige situatie**

Het plangebied Het Weggeler Noord is gelegen in de wijk Nieuwland. Het plangebied betreft een braakliggend gebied. Voorheen was op een deel van het terrein machinefabriek Rossmark gevestigd. In het plangebied zijn reeds enkele wegen aanwezig. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt het gebied tussen de Weggelerstraat, de Deldensestraat, de Briljantstraat en de Bornsestraat ingevuld.

## HOOFDSTUK 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies.

De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. Voor verstedelijking, infrastructuur en vestiging van bedrijven geldt een zogenaamd bundelingsbeleid: nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Daarbij moet rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets).

Het gebied Het Weggeler Noord sluit aan bij het woongebied Nieuwland. De ontwikkeling van Het Weggeler Noord tot woongebied met lichte bedrijvigheid en een woonzorgfunctie is derhalve in overeenstemming met het beleid van de Rijksoverheid.

#### 3.1.2 Vierde Nota Waterhuishouding en Nationaal Waterplan

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

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

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

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

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

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal

Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

### 3.1.3 Flora en Faunawet

De bescherming van in het wild levende planten- en diersoorten wordt in de Flora- en Faunawet (1998) geregeld. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient uitdrukkelijk rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten, als ook met geschermd gebieden op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (resp. 1979 en 1992).

### 3.1.4 Verdrag van Malta

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

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie

Op 1 juli 2009 is de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn het Streekplan, het Verkeer- en Vervoersplan en het Milieubeleidsplan samengevoegd. De Omgevingsvisie is het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De provincie Overijssel zet met de Omgevingsvisie vooral in op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij de gebiedskenmerken van provinciaal belang als uitgangspunt dienen. Onderstaand model fungeert als leidraad bij de provinciale advisering.

### *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*



Figuur 2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De **of**-vraag betreft de vraag of de ambitie op zijn plaats is om de woonmilieus te verbreden. Eerst moeten de mogelijkheden van herstructurering /transformeren van bestaande woonmilieus worden onderzocht. Momenteel bestaat er een vraag naar woningen in het middensegment en naar starterswoningen.

De **waar**-vraag betreft het ontwikkelingsperspectief. De woningmarkt in het zuidelijk stadsdeel vraagt om een divers aanbod van grondgebonden woningen. Het plan sluit aan bij het Kollenveld en is qua ontsluiting op de hoofdwegenstructuur en ligging ten opzichte van het centrum daarmee vergelijkbaar. Anders dan de ontwikkeling van Almelo Noordoost, waar het accent meer op het hogere segment ligt, wordt in Het Weggeler uitgegaan van onder meer het middensegment.

De **hoe**-vraag is getoetst aan de gebiedskenmerkenkaart. De voorliggende locatie heeft als gebiedskenmerk meegekregen 'Woonwijken 1955 - nu'. Dit zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: o.a. buurten met eengezinswoningen. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse wijken, dan voegt de nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel, maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

### 3.2.2 Omgevingsverordening

De provincie heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin zijn ondermeer regels ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen.

In de Omgevingsverordening zijn de volgende relevante regels voor het plangebied opgenomen:

#### Artikel 2.2.2 Principe van concentratie.

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Gebieden die deel uitmaken van de stedelijke netwerken kunnen in afwijking van deze bepaling ontwikkelen.

#### Artikel 2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties.

Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocaties naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel. De eis van overeenstemming met de buurgemeenten over de woningbouwafspraken vervalt, indien overeenstemming is bereikt met Gedeputeerde Staten.

Op 28 januari 2010 is overeenstemming bereikt over de "Prestatieafspraken wonen gemeente Almelo 2010-2015. Onderstaand is de kern van deze afspraken omschreven.

De prestatieafspraken met de provincie zijn gebaseerd op de uitgangspunten, zoals verwoord in de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de trendmatige ontwikkeling van de huishoudens, zoals verwoord in bijlage A van de Omgevingsvisie, ertoe leiden dat er in Overijssel tot 2030 nog vraag is naar circa 60.000 woningen, bovenop de bestaande voorraad. Voor het bepalen van dit aantal is gebruik gemaakt van IPB-PRIMOS 2007(bron: Omgevingsvisie Overijssel, [www.overijssel.nl](http://www.overijssel.nl)).

De provincie en de gemeenten richten hun beleid op netto 13.000 woningen in het gebied van de Regio Twente. De gemeente Almelo richt haar beleid op een toename van de woningvoorraad voor de hele gemeente van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 met circa 1.210. In deze aantallen zijn de woningen voor bijzondere doelgroepen en de ontwikkeling als gevolg van extramulering niet meegenomen. Voor Almelo gaat om circa 150 woningen voor bijzondere doelgroepen.

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



In de fasering woningbouw is voor Weggeler voor 207 woningen in de periode 2010-2015 opgenomen. In onderhavig bestemmingsplan wordt uitgegaan van maximaal ongeveer 220 woningen over een planperiode van 10 jaar, zodat de ontwikkeling past binnen de prestatieafspraken met de provincie.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurplan Almelo "Symbiose tussen stad en land"

Het "Structuurplan Almelo, symbiose tussen stad en land" is op 6 maart 2003 vastgesteld en in 2006 en tweemaal in 2008 op onderdelen gewijzigd. Het Structuurplan is te beschouwen als de ontwikkelingsvisie voor geheel Almelo. De in het Structuurplan beschreven randvoorwaarden en ontwikkelingen zijn vastgelegd in een bij het Structuurplan behorende verbeelding.



Figuur 3 Uitsnede structuurplankaart

In het Structuurplan heeft de locatie Het Weggeler, voorheen Nieuwland III, de functie "Wonen ontwerpen" gekregen. Dit gebied, gelegen tussen de Weggelerweg en de Nijreessingel is volgens het Structuurplan een zeer aantrekkelijke woonlocatie op een steenworp afstand van de binnenstad. Het Structuurplan spreekt van een locatie waar ruim 100 woningen gebouwd kunnen worden.

Al vrij snel na de vaststelling van het Structuurplan bleek zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve herijking van de stedelijke woningbouwambities noodzakelijk. Dit heeft ertoe geleid dat o.a. voor Het Weggeler het woningaantal is verhoogd.

#### 3.3.2 Masterplan Almelo

De gemeente Almelo heeft voor haar grondgebied in 2004 het Masterplan Almelo vastgesteld. Het Masterplan Almelo vormt het ontwikkelingskader voor de stad richting 2030. Het doel van het Masterplan is een betere stedelijke en ruimtelijke ontwikkeling van Almelo, een sterkere positie in de regio, en een grotere aantrekkingskracht van Almelo op doelgroepen die nu ondervertegenwoordigd zijn.

In het Masterplan is de bovengenoemde herijking vastgelegd. Het Masterplan is een strategisch beleidsdocument dat richting geeft aan de stedelijke en ruimtelijke ontwikkeling van Almelo voor de lange termijn (2030). In het Masterplan zijn de stedelijke ambities uit het Structuurplan voornamelijk kwalitatief herijkt. Voor de woningbouwplannen geldt dat niet meer wordt uitgegaan van de traditionele vormen van stadsuitleg, maar van innovatieve, wervende woonmilieus, waarbij groen, water en wonen geïntegreerd worden benaderd.

### **3.3.3 Programmering woningbouw**

De sociale- en economische ambities van Almelo zijn neergelegd in het Masterplan zoals dat op 11 oktober 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dat Masterplan werd daarna verder uitgewerkt en op verschillende momenten zijn belangrijke besluiten genomen over de te nemen stappen. Op 24 juni 2008 is met het vaststellen van de nota Stad in Balans kaderstellend besloten over de ontwikkeling van de strategische dragers van het Masterplan: Binnenstad (inclusief Stadhuis) en Waterrijk.

#### *Fasering en programmering ambities*

De ambities en de daaruit voortvloeiende projecten zijn geprioriteerd en gefaseerd. Dit was nodig om de planeconomische realiteit beheersbaar te houden. Deze wordt onder meer bepaald door demografische ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor de programmering van woningbouw en de financiële mogelijkheden in relatie tot de marktontwikkelingen. De ambities moeten aansluiten bij de programma's van regio en provincie. Dit heeft geleid tot het opnieuw faseren en programmeren van de uitvoering van het Masterplan in de zogenaamde Marsroute, woningbouwprogrammering, uiteraard wel in overeenstemming met het ambitieniveau van de het Masterplan.

De voorliggende bestemmingsplan Het Weggeler Noord biedt ruimte aan de bouw van grondgebonden woningen, opgesplitst in: vrijstaande woningen, patio-woningen, twee onder één kap woningen en rijenwoningen. Verder voorziet het plan in gestapelde woningbouw binnen de bestemming "Gemengd". Tenslotte zal er sprake zijn van zorgeenheden. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte aan de bouw van maximaal vier bedrijfswoningen. Met de woningen die in dit plan gebouwd worden is rekening gehouden in de woningbouwprogrammering voor het binnenstedelijk gebied (Marsroute).

#### *Woningmarktonderzoek*

In oktober 2009 heeft de gemeente Almelo onderzoek laten doen of de woonmilieus van de plannen wel voldoende aansluiten bij de wensen van de doelgroepen (Wonen in Almelo, focus op kleinschaligheid een gemeenschappelijkheid, Inbo, 15 oktober 2009). De centrale vraag in dit onderzoek was: 'Wat is de marktpotentie van de woonmilieus in Almelo en welk woningbouwprogramma moet gerealiseerd worden om deze woonmilieus te versterken'. Volgens dit onderzoek wordt de vraag naar nieuwbouwwoningen in Almelo tot 2015 geraamd op ongeveer 260 woningen per jaar, gebaseerd op het MON-KEY-model. (Deze geraamde behoefte ligt hoger dan de CBS-prognoses. De CBS-prognose en de MON-KEY-prognose lopen dus uit elkaar. Voor het bepalen van woningaantallen is uitgegaan van de CBS-prognose). In het onderzoek is Almelo opgedeeld in 5 deelgebieden. Weggeler valt in het gebied Zuid-Oost. Voor dit deelgebied moet het kwalitatieve woningbouwprogramma zich met name focussen op "Kidz" (prettig wonen voor gezinnen) en "Onbezorgd (woon-zorgzones)". Bij Kidz gaat het om het realiseren van nieuwbouw (eengezinswoningen in het middeldure en dure segment) en het investeren in de bestaande woningvoorraad en openbare ruimte. Bij "Onbezorgd" gaat het om nieuwbouw bij locaties nabij voorzieningen en openbaar vervoer als investeren in de bestaande woningvoorraad.

#### *Verstedelijkingsopgave*

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

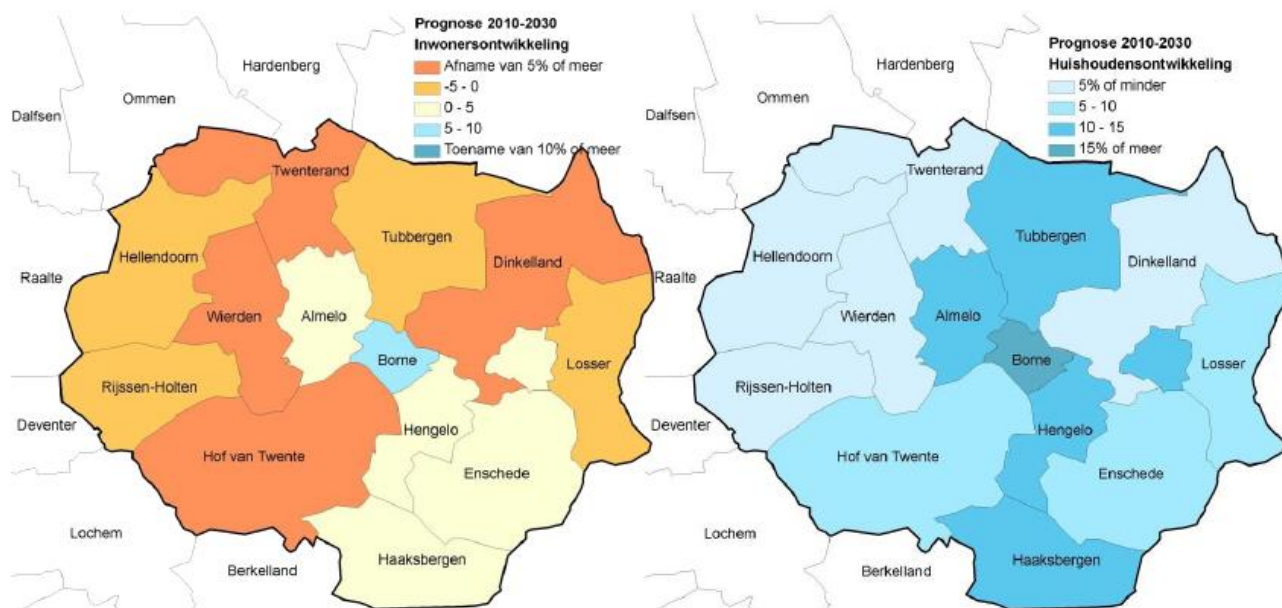
In deze notitie wordt ingegaan op de trends in demografie en woonwensen welke vervolgens vertaald worden naar het programma woningbouw met de daarbij behorende kwaliteit. Het plan Weggeler Noord is, mede gelet op het voorgaande, in overeenstemming met deze verstedelijkingsnotitie.

#### *De Twentse woningmarkt in verandering (2010)*

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

## Bevolgingskrimp

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



Bron: Primos 2009 / RIGO

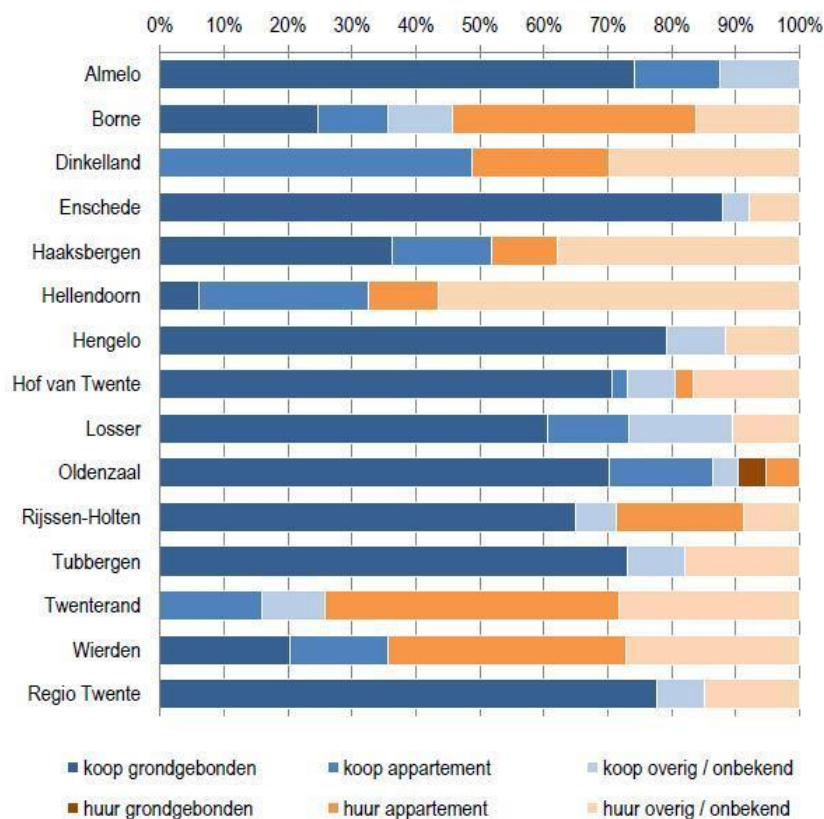
Figuur 4 Prognoses inwonersontwikkeling en huishoudensontwikkeling regio Twente

## Opgaven voor de toekomst

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

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

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



*Figuur 5 Samenstelling netto uitbreidingsopgave*

De woningmarkt in Twente is volop in verandering. Hoewel de recente ontwikkelingen en korteremijnvooruitzichten nauwelijks positief zijn, geldt dit niet voor de perspectieven op de langere termijn. Het is goed wonen in Twente en dat zal zo moeten blijven. Met een gezamenlijke inspanning kan de woningvoorraad worden afgestemd op de veranderende woonwensen van de bevolking. Hierbij moet gewaakt worden voor overproductie die het woonklimaat eerder bedreigt dan deze ten komt: kwaliteit gaat steeds vaker boven kwantiteit.

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

### 3.3.4 Waterplan

Naar aanleiding van de ambitieuze doelstelling van het Waterpact van Twente om de milieubelasting binnen de waterkringloop met een factor 20 te verminderen heeft de gemeente in 2002 een Waterplan vastgesteld.

In het Waterplan is aangegeven dat het vasthouden van water de voorkeur verdient. Wanneer dit niet meer mogelijk is, wordt zoveel mogelijk water geborgen. Daarbij speelt de waterkwaliteit een belangrijke rol: water van verschillende kwaliteit (de stedelijke en landelijke waterstromen) wordt zoveel mogelijk gescheiden. Wanneer ook berging niet meer mogelijk is, wordt het water tenslotte afgevoerd. In Almelo wordt het overtollige, schone water enerzijds benut voor hergebruik in de waterketen, anderzijds voor voeding van de beken. Wanneer de kwaliteit van het drainagewater dit niet toestaat, wordt aangesloten op de vuilwaterriolering en afgevoerd naar de RWZI's. Voor nieuwe bebouwing wordt afhankelijk van de lokale situatie en mogelijkheden, op maat invulling gegeven aan de algemene gidsprincipes, waarbij geldt dat er geen relatief schoon water wordt

afgevoerd naar de RWZI. De uitbreidingen mogen het watersysteem zowel kwalitatief als kwantitatief niet nadelig beïnvloeden. Dit betekent "grondwaterneutraal" bouwen, retentie van gebiedseigen water en het voorkomen van vervuiling. Afhankelijk van de lokale situatie en mogelijkheden wordt hier op maat invulling aan gegeven. Hierbij geldt dat alle nieuwe percelen waar afvalwater vrijkomt, worden voorzien van een aansluiting op de riolering.

#### *Rioleringsplan*

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

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

#### **3.3.5 Milieubeleidsplan Almelo**

In het kader van duurzaamheid worden in het vigerend Milieubeleidsplan Almelo beleidsuitgangspunten gehanteerd. Deze zijn:

- milieuambities in de beginfase van projecten formuleren en alternatieve afwegingen;
- inspanning om bij nieuwbouw van woningen te streven naar een energieprestatie die minimaal 10% beter is dan de eis uit het bouwbesluit;
- inspanning om bij nieuwbouw van gemeentelijke gebouwen te streven naar een energieprestatie die minimaal 25% beter is dan de wettelijke eis uit het bouwbesluit;
- intentie dat 5-10% van het energiegebruik in 2010 duurzaam wordt opgewekt;
- energiebesparing heeft aandacht in alle werkvelden, zoals onderhoudsplanningen, openbare verlichting, bedrijfsinterne milieuzorg;
- stimuleren van toepassing van diverse nationale pakketten;
- koppelen van duurzaamheidsambities aan gronduitgifte -overeenkomsten;
- uitvoering geven aan gemeentelijke voorbeeldfunctie door duurzaam te bouwen of verbouwen bij gemeentelijke bouwopdrachten.

#### **3.3.6 Speelruimtebeleid**

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



## HOOFDSTUK 4 Milieu-aspecten

### 4.1 Inleiding

Om woningbouw en bedrijvigheid te kunnen realiseren in het plangebied heeft onderzoek plaatsgevonden naar de milieuhygiënische effecten van dit plan op de omgeving en de effecten van de omgeving op dit plan.

Planologisch wordt in het plangebied in hoofdzaak wonen toegestaan. In het plangebied zijn twee kleinere vlekken aangewezen waar bepaalde vormen van lichte bedrijvigheid en wonen is geclusterd. Aan de grens van het plangebied is een locatie voor lichte bedrijvigheid bestemd. Gekeken is na de mogelijkheden en spanningsvelden als gevolg van deze verweving van woon- en bedrijfsfuncties.

### 4.2 Bedrijven en andersoortige bedrijven

Het is betreft een gebied met in hoofdzaak een woonfunctie. Vanuit deze doelstelling dient in het plangebied het accent dan ook te liggen op wonen. Bedrijfsmatige activiteiten dienen in dit plangebied zodanig te worden ingepast dat deze geen onaanvaardbare versturende effecten hebben op deze primaire functie.

#### 4.2.1 Wijze van onderzoek

Onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid en de milieubelasting van de in de directe omgeving van het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten. Hierbij zijn de milieuvergunningen en daaruit voortkomende rechten, de normstelling uit AMvB's en de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" als leidraden gehanteerd.

#### 4.2.2 Externe zonering

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

Onderverdeling milieucategorieën bedrijven en milieuzonering

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

In de planvorming is uitgegaan van bovengenoemd zoneringprincipe.

#### 4.2.3 Aanwezige bedrijven in de directe omgeving

De aanwezige huidige bedrijvigheid rond dit plangebied is geïnventariseerd.

#### Bornsestraat

Ten noord / noordoosten van het plangebied loopt de Bornsestraat. Er is sprake van een gebied met een gemengde bestemming waar zich een aantal lichte bedrijven zoals dienstverleners, daghoreca en autohandel hebben gevestigd. Deze activiteiten zijn in te delen in de bedrijfscategorie 1 en 2. Betreffende bedrijven zijn gelegen aan de noordzijde van de Bornsestraat. De afstanden tussen de categorie 1 en 2 bedrijven en nieuwe woningbouw binnen het plangebied is ruimschoots voldoende. Aan de noordzijde van de Bornsestraat ligt ook een transport- en kraanbedrijf dat te beschouwen is als een categorie 3.2 bedrijf. Het transport- en kraanbedrijf ligt tussen bestaande woningen. Omdat de

bestaande woningen door de normen uit de Wet milieubeheer worden beschermd, is de bedrijfsvoering in de avond- en nachturen zodanig aangepast dat het leefklimaat in het plangebied voldoende kan worden gegarandeerd. Er kan om die reden gemotiveerd van de richtafstand van 100 meter, zoals wordt aanbevolen in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering", worden afgeweken. Het transport- en kraanbedrijf vormt geen belemmering voor de nieuwbouw van de woningen.

### **Bedrijventerrein Bornsestraat**

In de directe omgeving van dit plangebied is het bedrijventerrein Bornsestraat gelegen. Het betreft een gebied waar diverse bedrijvenscategorieën zich kunnen vestigen. Het noordoostelijke gedeelte van dit bedrijventerrein, grenzende aan de Nijreessingel, is bestemd voor bedrijven uit de categorie 3. De minimale afstand welke, zonder nader gedetailleerd onderzoek te doen, dient te worden aangehouden tot woonbebouwing bedraagt 100 meter. De afstand tussen het bedrijventerrein en de nieuwe woningen voldoet aan deze afstand.

Dieper in het bedrijventerrein Bornsestraat zijn categorie 4 bedrijven mogelijk. De afstand tussen deze bedrijfs categorie en de in dit plangebied te ontwikkelen woningen bedraagt tenminste 300 meter en is ruim voldoende.

#### **4.2.4 Nieuwe bedrijven in het plangebied**

In het plangebied is ruimte voor bedrijfsmatige ontwikkelingen. De nieuwe bedrijven bij een woonomgeving dienen zorgvuldig te worden ingepast. Als voldoende rekening wordt gehouden met de toegestane bedrijfs categorie en de verkeersontsluiting zijn lichte bedrijfsactiviteiten mogelijk.

Gedacht wordt aan dienstenachtige activiteiten of kleine bedrijven aan huis. Daarnaast zijn de bedrijfswoningen zodanig gesitueerd dat deze tussen de bedrijfsfunctie en woningen komen te liggen. Door het juist toepassen van inwaarts zonering kan binnen het plangebied ruimte worden gevonden voor deze bedrijfsmatige activiteiten. Gezien de ontsluitingsmogelijkheden van beide bedrijfslocaties is het hier mogelijk categorie 1 bedrijfsactiviteiten zoals genoemd publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG toe te staan.

In de zone langs de Nijreessingel zijn op sommige plekken ruimte voor bedrijven in de categorie 1 en 2. Door de afschermdende werking van de hierboven genoemde bedrijfsactiviteiten en de op sommige plekken grotere afstand tot woningen is dit aanvaardbaar. Daar waar deze bedrijvigheid dicht op de geplande woonbebouwing is gesitueerd is alleen categorie 1 bedrijfbebouwing toegestaan.

#### **4.2.5 Samenvatting**

De activiteiten zoals geformuleerd in bijlage I, zijn alleen toegestaan in de op de verbeelding aangewezen categorieën mits de productie en/of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvinden en dat de opslag alleen inpandig plaatsvindt. Omliggende bedrijvigheid veroorzaakt geen knelpunten met de geplande woningbouw in het plangebied.

### **4.3 Bodem**

#### **4.3.1 Algemeen**

Het plangebied Weggeler valt conform de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart (BKK P95) onder het achtergrondwaardengebied 3. De gemiddelde bovengrond bevat hier (licht) verhoogde concentraties EOX(0,47), PAK(13,45), Lood (122,5), Kwik(0,3) zink(176) en Koper(24) mg/kg droge stof. Verder blijkt dat de grond humus- en lutumarm is, respectievelijk 3,24 en 2,51%.

In het plangebied bevinden zich nog diverse verontreinigingen. In de bijlage staan deze aangegeven. Enkele percelen zijn inmiddels volgens het Besluit Uniforme Saneringen gesaneerd. Ter plaatse van het voormalige Rosmark terrein en het aangrenzende terrein van voormalige drukkerij Wessels, respectievelijk Bornsestraat 289 en Weggelerstraat 48, dient nog een bodemsanering uitgevoerd te worden. De gemeente Almelo als bevoegd gezag WBB zal hierop nog een beschikking op ernst en spoedeisendheid afgegeven als de saneerder een melding indient.

Ook hebben er een aantal ondergrondse tanks gelegen. Voor zover bekend zijn de (meeste) tanks inmiddels gesaneerd. Waar dit nog niet is gebeurd moeten de tanks zo spoedig mogelijk conform de wettelijke eisen individueel dan wel tijdens een bodemsanering gesaneerd worden. De gemeente vervult hier een actieve rol.

#### **4.3.2 Kosten**

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

Bodemonderzoeken en of saneringen kunnen onder voorwaarden voor een overheidsbijdrage in aanmerking komen. Afhankelijk van de situatie kunnen in het plangebied een drietal regelingen van toepassing zijn. Dit zijn:

- De regeling Intensivering Stedelijke Vernieuwing (ISV);
- Stibosa-regeling
- Bedrijvenregeling.

#### ***De regeling Intensivering Stedelijke Vernieuwing (ISV)***

Het thans beschikbare ISV-bodembudget wordt ingezet voor de sanering van verontreinigde locaties. Per 1 januari 2005 dient binnen de gemeente Almelo een ISV-verordening van kracht te zijn. In deze verordening zal worden aangegeven op welke wijze projecten van bodemsanering in aanmerking kunnen komen voor (mede)financiering uit het ISV-bodembudget.

Voor financiering uit het ISV-bodembudget komen alleen verontreinigde locaties in aanmerking, welke zijn gelegen in het stedelijke gebied van de gemeente Almelo.

#### ***Stibosa- regeling gemeente Almelo***

Particulieren en bedrijven kunnen voor een bijdrage in de kosten van bodemonderzoek en of sanering in aanmerking komen indien hiervoor niet uit andere hoofde subsidie voor mogelijk is (stapeling). Dit is een tijdelijke regeling in 2005 opgezet door de gemeente Almelo waarbij eenmalig een stimuleringsfonds is ingesteld. Deze regeling loopt uiterlijk af in 2007 en is afhankelijk van de beschikbare middelen.

#### ***Bedrijvenregeling***

Op grond van de Bedrijvenregeling kunnen bedrijven in aanmerking komen voor overheidssubsidie ten behoeve van de sanering van een bedrijfsterrein. De Bedrijvenregeling is een uitvloeisel van het Convenant Bodemsanering in gebruik zijnde en blijvende bedrijfsterreinen. Op grond van het bestaande (interim) beleid, dat is neergelegd in de Subsidieverordening Bodemsanering Bedrijfsterreinen Almelo, heeft de gemeente Almelo de mogelijkheid om op basis van de Subsidieregeling subsidie toe te kennen aan bedrijven.

#### **4.3.3 Beschrijving gebied**

In de overzichtstekening met bijbehorende tabel van Bijlage 11.1 wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in de op dit moment beschikbare gegevens over de bodemkwaliteit.

### **4.4 Luchtkwaliteit**

#### **4.4.1 Algemeen**

In de Wet milieubeheer, gewijzigd op 11 oktober 2007, zijn grenswaarde vastgelegd voor de concentraties van diverse stoffen in de lucht. Hoofdstuk 5 titel 2 uit de Wet milieubeheer handelt over de luchtkwaliteit. Derhalve staat dat onderdeel bekend als de "Wet luchtkwaliteit". In het Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM) en de daarop gebaseerde Regeling NIBM is aangegeven welke projecten niet meer getoetst hoeven te worden. De projecten die minder dan 1 % van de grenswaarde bijdragen zijn omgezet in heldere kentallen. Bij woningbouwprojecten ligt de 1 % bij 1500 woningen.

#### **4.4.2 Luchtkwaliteit langs wegen**

Gelet op de resultaten uit de jaarlijkse rapportage over de luchtkwaliteit en de verkeersintensiteiten op de betrokken wegen mag aangenomen worden dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet worden overschreden. Verder is het aantal woningen kleiner dan 1500, waardoor de noodzaak om te toetsen vervalt.

## 4.5 Geluid

### 4.5.1 Algemeen

Voor nieuwe woningen geldt op grond van de Wet geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De toetsingswaarde is de berekende werkelijke geluidsbelasting, verminderd met 2 of 5 dB ex artikel 110g van de Wet geluidhinder (Wgh). De aftrek van 2 dB geldt bij wegen met een rijsnelheid van 70 km/uur of meer. Bij een rijsnelheid lager dan 70 km/uur geldt een aftrek van 5 dB. Voor de isolatie van de gevels van de woningen dient voor het Bouwbesluit te worden uitgegaan van de werkelijke geluidsbelasting, dus exclusief de wettelijke aftrek! Voor woon - en slaapkamers in woningen geldt uitgaande van de werkelijke geluidsbelasting, een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB. Op grond van het bouwbesluit geldt altijd een minimale geluidsisolatie van 20 dB(A).

### 4.5.2 Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de Van Rechteren Limpurgsingel en de Bornsestraat (richting Borne), de Einsteinstraat, de Nijreessingel en de Briljantstraat/Bornsestraat (ontsluitingswegen rond het plangebied).

Het Adviesbureau De Haan uit Deventer heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd en de bevindingen vastgelegd in het rapport "Akoestisch onderzoek BP Weggeler te Almelo" kenmerk H.07.173.03. De Einsteinstraat en de Planthofsweg zijn niet in het onderzoek meegenomen, aangezien de geluidsbelastingen ten gevolge van deze wegen op het plangebied verwaarloosbaar zijn ten opzichte van de geluidsbelasting ten gevolge van de Nijreessingel.

Het plan voorziet in de bouw van woningen, bedrijfswoningen en een gebouw voor maatschappelijke doeleinden. Langs de Nijreessingel was een bedrijvenzone geprojecteerd welke zou zorgen voor een geluidafschermdende werking. Deze bedrijvenzone wordt buiten het plangebied gehouden. Er wordt om die reden geen rekening gehouden met de afschermdende werking.

In onderstaande tabel van het onderzoek worden de hoogste geluidbelastingen per deelgebied ("vlek") aangegeven. Hierna worden de tabellen samengevat weergegeven. De geluidsbelastingen die boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen zijn vet gedrukt en onderstreept.

	Geluidsbelasting per deelgebied, in Lden in dB, na toepassing van de aftrek conform art 110g van de Wet geluidhinder. het nummer van het rekenpunt staat tussen haakjes.		
Gebied: weg:	W	bw	GD
N743; Bornsestraat / Van Rechteren Limpurgsingel	52 (002)	55 (019)	41 (010 & 011)
Nijreessingel	53 (021)	53 (017)	56 (014)
Nieuwe Planthofsweg	31 (020)	29 (017)	53 (014)
Briljantstraat/Bornsestraat	55 (021)	54 (017)	53 (012 & 126)

Het onderzoek concludeert als volgt:

De geluidsbelastingen ten gevolge van de 30km/uur wegen, zoals de Smaragdstraat, voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kunnen Burgemeester en wethouders een hogere grenswaarden vaststellen. De reden hiervoor is dat de nieuwe ontwikkelingen bestaande gebouwen vervangen, een lege plek vullen en deels achterliggende woningen afschermen. Op de Nijreessingel, de Van Rechteren Limpurgsingel en de Bornsestraat ligt geluidarm asfalt.

In die situaties waar de geluidsbelasting hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde, zijn voor geluidsgevoelige bestemmingen aanvullende geluidwerende maatregelen aan de gevels noodzakelijk. De gecumuleerde geluidbelasting is maatgevend voor de maatregelen.

Het onderzoeksrapport is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

## 4.6 Externe veiligheid

Risicobronnen kunnen bedrijven zijn, maar ook transportroutes over de weg, het spoor of het vaarwater en leidingroutes zoals gasleidingen.

De risicobronnen binnen, maar ook in de nabijheid, van het plangebied zijn geïnventariseerd.

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

Het besluit "Externe Veiligheid inrichtingen" (BEVI), de regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI), de handreiking verantwoording groepsrisico zijn o.a. bij deze beoordeling 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 RNGS. Voor het beoordelen van de risico's van gasleiding is de circulaire "zonering langs hoge-druk aardgastransportleidingen 1984" als uitgangspunt gehanteerd.

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

Getracht wordt de risicocontouren zoveel mogelijk op het terrein van de risico-inrichting/bron zelf te houden. Dit teneinde een beperking van het gebruik van een terrein van derden zoveel mogelijk te voorkomen. Daar waar veiligheidscontouren over terreinen van derden liggen, kan dit beperkingen opleveren voor het gebruik van deze terreinen. Dit plangebied omvat een woongebied. De mogelijkheid om een risicobedrijf in dit plan te vestigen wordt dan ook uitgesloten.

Buiten het plangebied kan mogelijk wel een risicovolle inrichting worden geplaatst. De realisering van een risicovolle inrichting buiten het plangebied is afhankelijk van de daar geldende bestemming.

Wanneer de bestemming de realisering van de risicovolle inrichting mogelijk maakt (bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Bornsestraat), geldt dat de inrichting zich in principe kan vestigen. Aan een dergelijke inrichting zal echter, wanneer er sprake is van kwetsbare objecten binnen de PR 106 contour (PR = plaatsgebonden risico), geen milieuv vergunning worden verleend.

### Inrichtingen

In het plangebied zelf en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobedrijven aanwezig welke met de effectafstanden tot in het plangebied reiken. Risicobedrijven gelegen op het industrieterrein Bornsestraat zijn op zodanig grote afstand gelegen dat zij voor deze planontwikkeling niet nader beoordeeld hoeven te worden.

### Transportassen

In het plangebied zelf zijn geen transportassen gelegen waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. In de directe omgeving van dit plangebied is de Nijreessingel gelegen. Deze Nijreessingel is niet bestemd als een route voor het wegverkeer waarover gevaarlijke stoffen mogen worden getransporteerd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes voor het railverkeer en water gelegen. In de directe omgeving liggen ook geen gastransportleidingen.

### **Groepsrisico**

Het groepsrisico (GR) kent geen vaste norm waaraan dient te worden voldaan, maar een oriënterende waarde welke dient te worden getoetst. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen dient elke (mogelijke) verandering van het groepsrisico verantwoord te worden (de verantwoordingsplicht). Deze verantwoordingsplicht geldt ook als het groepsrisico wijzigt maar wel onder de oriënterende waarde blijft. Gezien het ontbreken van risicobronnen welke met hun invloedsgebieden tot in het plangebied reiken is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig. Gesteld kan worden dat er sprake is van een verwaarloosbaar risico.

## 4.7 Fysieke veiligheid

### 4.7.1 Inleiding

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

Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het noodzakelijk dat hulpverleningsdiensten adequaat op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen.



Bij nieuwe of bij het actualiseren van bestemmingsplannen wordt op fysieke veiligheidsaspecten getoetst aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving.

#### 4.7.2 Afwegingsaspecten

Voor het opstellen van het brandweeradvis met betrekking tot de fysieke veiligheid in het bestemmingsplan Het Weggeler Noord hanteert de brandweer een aantal afwegingsaspecten, te weten:

1. Bereikbaarheid
2. Opkomsttijd
3. Bluswatervoorziening
4. Bestrijdbaarheid/zelfredzaamheid
5. Sirenedekking
6. Samenhang veiligheidsketen.

Hierna wordt ingegaan op elk genoemd afwegingsaspect nader ingegaan.

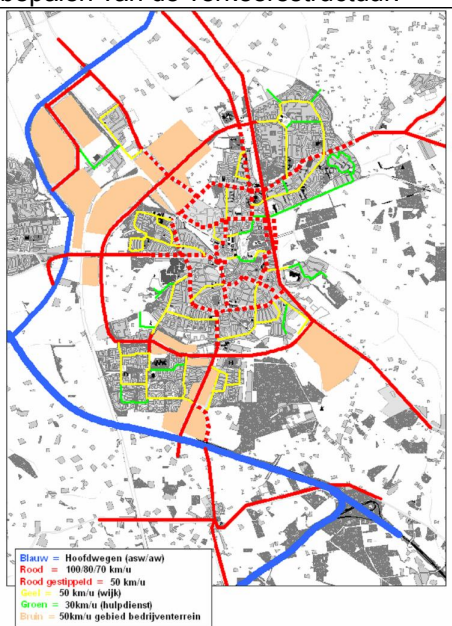
##### 4.7.2.1 Bereikbaarheid

Bereikbaarheid van branden en ongevallen heeft invloed op de effectiviteit van het brandweerwerk en daarmee op de veiligheid van de burgers.

Het uitgangspunt voor een goede bereikbaarheid is dat een gebied via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk dient te zijn. De vluchtwegen dienen voldoende capaciteit te hebben om de volledige populatie uit het gebied te kunnen evacueren (ook als een vluchtweg is afgesloten) én om hulpverleningsdiensten het gebied in te laten komen.

Uitgangspunt voor het inrichten van de openbare ruimte zijn artikel 2.5.3 van de gemeentelijke bouwverordening en de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR (september 2003). De inrichting van de ruimte kan bestrijding negatief of positief beïnvloeden. Daarbij gaat het om de opstel mogelijkheden om in de belaste omgeving het materiaal op te stellen.

In 2007 zijn in samenspraak met de hulpdiensten (waaronder de brandweer) de nieuwe uitrukroutes aangewezen. Na het vaststellen van de hulpdienst routes vormt dit een van de uitgangspunten bij het bepalen van de verkeersstructuur.



Figuur 6 Uitrukroutes brandweer

##### Hoofduitrukroutes brandweer Almelo

Voor de wegen in het plangebied geldt dat deze dienen te voldoen aan de afmetingen (o.a. draaicirkels, gewichten, wegbreedtes en vrije doorrijhoogte) van de brandweervoertuigen. Voor het woongebied geldt een minimale rijbaanbreedte van 5,5 meter. Verder zijn vanuit brandweeroogpunt

doodlopende wegen niet wenselijk, omdat bij wegafsluitingen of overige verkeershinder dit gevolgen kan hebben voor de bereikbaarheid van de objecten in het plangebied. Tevens dient er rekening mee te worden gehouden dat geparkeerde voertuigen de doorgang voor de hulpdiensten niet belemmeren.

#### 4.7.2.2 Opkomsttijd

Een korte opkomsttijd geeft een grotere kans op het beperken van het aantal, het overleven en het herstel van slachtoffers. Gebouwen met een hoger brandrisico, minder zelfredzame personen en/of slechte vluchtmogelijkheden moeten sneller kunnen worden bereikt dan preventief goed uitgevoerde gebouwen met zelfredzame personen. De Leidraad Repressieve Basisbrandweezorg beschrijft per objectsoort de opkomsttijd.

Berekeningen, zoals beschreven in de tabel (hierna weergegeven), geven weer welke tijd de eerste tankautospuit nodig heeft om in het gebied Het Weggeler ter plaatse te komen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de dag- en nachtsituatie, omdat in Almelo gedurende kantooruren (dagsituatie) vanaf post Centrum uitrukt en buiten kantooruren (nachtsituatie) vanaf de Posten Noord en Zuid. Tevens wordt er rekening gehouden met opkomsttijd van de buurgemeenten.

Vaknummer	TAS1*	Tijd TAS1	TAS2*	Tijd TAS2
<b>Avond- en nachtsituatie/weekendsituatie</b>				
10.513	AMZ	8,5	AMN	10,9
10.516	AMZ	8,7	AMN	9,8
10.519	AMZ	8,4	AMN	10,3
<b>Dagsituatie</b>				
10.513	AMC	6,7	AMZ	9,0
10.516	AMC	5,8	AMZ	9,2
10.519	AMC	6,7	AMZ	8,4

\*TAS: tankautospuit

De verwachte bebouwing is voornamelijk woningbouw. Hiervoor geldt volgens de Leidraad Repressieve Basisbrandweezorg een opkomsttijd van 10 minuten. Uit de berekeningen blijkt dat de brandweer in theorie binnen deze tijd ter plaatse kan zijn. De opkomsttijd voor de overige bebouwing hangt mede af van het soort object en de brandpreventieve voorzieningen die worden getroffen.

#### 4.7.2.3 Bluswatervoorziening

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

De basiskenmerken van deze drie modellen zijn:

- De primaire bluswatervoorziening: bestaat uit brandkranen op het drinkwaterleidingnet;
- De secundaire bluswatervoorziening: uit bronnen (grondwater)/ vijvers en kanalen (oppervlaktewater)/ busriool (regenwater/oppervlaktewater);
- De tertiaire bluswatervoorziening: vijvers en kanalen (oppervlaktewater) op grotere afstand die onbeperkt water leveren.

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

Tabel: Eisen bluswatervoorziening

Voor het woongedeelte geldt dat de primaire bluswatervoorziening minimaal 30 m<sup>3</sup>/per uur dient te leveren. Voor overige bebouwing zoals bedrijven of zorginstellingen geldt een minimale capaciteit van 60 m<sup>3</sup>/per uur.

Voor een goede secundaire bluswatervoorziening dient de vijver nabij het gebied voor gemengde doeleinden geschikt gemaakt te worden voor de brandweer. Hiervoor zal onder andere een opstelplek nabij de vijver gecreeerd moeten worden die voldoet aan de afmetingen van de brandweervoertuigen. In de directe omgeving van het plangebied ligt de Weezebeek die als tertiare bluswatervoorziening gebruikt kan worden. Voor dit plangebied is het van belang dat dit in de toekomst gewaarborgd blijft.

#### **4.7.2.4 Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid**

Voor de bestrijdbaarheid van een incident is het van belang dat de bereikbaarheid, opkomsttijd, bluswatervoorziening en brandpreventieve voorzieningen toereikend zijn. Daarnaast speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Dit kan door schuilen en indien nog mogelijk vluchten uit het bedreigde gebied.

De ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid. Indien er zich een incident voordoet is de openbare ruimte toereikend om van het gebied af te vluchten.

#### **4.7.2.5 Sirenedekking**

Een van de taken is het inrichten en onderhouden van een optimaal dekkende verdeling van de sirenes van het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) in het verzorgingsgebied.

De sirenes worden eens per maand op een vast moment in heel Nederland luid getest, om te controleren of de apparatuur werkt en om het signaal bij de burgers bekend te maken, zodat de sirene in geval van een ramp wordt herkend.

Het Weggeler valt binnen het dekkingsgebied van de sirenes aan de Bornsestraat en de Rietstraat. Daarmee kunnen, afhankelijk van het soort incident, de mensen in het plangebied gewaarschuwd worden.

#### **4.7.2.6 Samenhang veiligheidsketen**

Niet alleen inhoudelijke maar ook procesmatige aspecten dienen meegewogen te worden om de kosten-/batenanalyse compleet te maken. Deze aspecten laten zich het beste vertalen in de te onderscheiden schakels in de veiligheidsketen.

##### Pro-actie

Vanuit de schakel pro-actie gaat het om maatregelen met betrekking tot de bluswatervoorziening.

##### Preventie

De gebouwen dienen te voldoen aan bestaande wet- en regelgeving met betrekking tot brandpreventie.

##### Preparatie

Inrichtingen die onder het RRGs vallen en die risicokaart(hulpdienst)relevante objecten moeten in de planvorming van de brandweer worden opgenomen.

##### Repressie

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

## **4.8 Flora en fauna**

### **4.8.1 Inleiding**

De gemeente Almelo heeft het voornemen om woon-werkgebied Het Weggeler Noord te realiseren ten zuidoosten van het centrum van Almelo. Realisatie van de verandering van het ruimtegebruik kan echter samengaan met nadelige effecten op natuurwaarden die mogelijk wettelijk beschermd zijn via de Flora- en faunawet. Voor de gemeente Almelo was dit aanleiding om het plangebied en de directe

omgeving door Adviesbureau Mertens uit Wageningen te laten inventariseren op wettelijk beschermde natuurwaarden in het kader van de Flora- en faunawet. Daarnaast is gevraagd om de effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen op deze natuurwaarden weer te geven. Ook is gevraagd aan te geven hoe met deze effecten dient te worden omgegaan. Deze werkwijze is samen met Arcadis vastgesteld. In het rapport "Natuurtoets Flora- en faunawet woon-werkgebied Nieuwland III te Almelo" (Adviesbureau Mertens, januari 2006) zijn de resultaten van de natuurtoets in het kader van de Flora- en faunawet gepresenteerd. Dit rapport is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Omdat gebiedsbescherming vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn of Natuurbeschermingswet niet van toepassing is (dergelijke gebieden liggen niet in de nabijheid van het plangebied), wordt dit niet besproken in het rapport.

#### **4.8.2 Grondgebonden zoogdieren**

In het plangebied komen algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren voor (bosmuis, veldmuis, huisspitsmuis, egel, mol, konijn en haas). Met de realisatie van de plannen zal het leefgebied voor deze soorten definitief verloren gaan. Alle genoemde soorten zijn echter niet bedreigd. Dit betekent dat met de realisatie van de plannen de gunstige staat van instandhouding gegarandeerd wordt. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is voor deze soorten niet vereist, omdat voor deze soorten een algemene vrijstelling bestaat.

Op basis van de zorgplicht dienen eventueel aanwezige bosschages met een dichte ondergroei buiten de winterperiode (oktober t/m maart) verwijderd te worden, in verband met de mogelijke aanwezigheid van overwinterende egels. Indien voorafgaand aan de verwijdering door een deskundige gecontroleerd wordt op de aanwezigheid van overwinterende egels kan er eventueel verwijdering in de winterperiode plaatsvinden. Indien overwinterende egels worden aangetroffen, dient met het verwijderen te worden gewacht tot na de beëindiging van de winterslaap van de dieren.

#### **4.8.3 Vleermuizen**

Het plangebied heeft voor vleermuizen alleen een foerageer- en doorvliegfunctie. De dwergvleermuis gebruikt het plangebied om in te foerageren. Deze functie zal worden behouden, omdat de dwergvleermuis tot diep in steden foeragerend wordt aangetroffen. De Laatvlieger zal zijn jachtgebied gedeeltelijk naar elders verschuiven. Van verstoring of verontrusten is echter geen sprake, omdat het gebied marginaal foerageergebied is (één foerageergebied in het plangebied). Voor de rosse vleermuis blijft er mogelijkheid om over het gebied heen te vliegen.

#### **4.8.4 Broedvogels**

In het plangebied komen algemene broedvogels voor die niet bedreigd zijn. Een uitzondering hierop vormt de huismus, die voorkomt op de Rode lijst van bedreigde vogelsoorten (2004). Voor deze soort zullen nestplaatsen verloren gaan. De gunstige staat van instandhouding is echter niet in het geding. De huismus komt algemeen voor in de omgeving en de realisatie van nieuwe woningen en bedrijfsgebouwen en omliggend groen biedt nieuwe nestgelegenheid voor de huismus. In het kader van de Flora- en faunawet dient voorkomen te worden dat nesten verloren gaan in de aanlegfase. Door bomen en struiken te rooien en gebouwen te slopen buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart t/m 15 juli) en door het ophangen van vier compenserende nestkassen (mussenflats) wordt voorkomen dat strijdige handelingen met de Flora- en faunawet worden uitgevoerd.

#### **4.8.5 Amfibieën**

Het plangebied vormt voor de bruine kikker en de gewone pad de landbiotoop. Voortplanting vindt elders plaats. Aangenomen wordt dat de dichtheid van deze soort laag is, door het ontbreken van oppervlaktewater. Omdat de bruine kikker en de gewone pad zeer algemeen voorkomend zijn, in lage dichtheid voorkomen en niet bedreigd zijn, worden geen effecten op populatieniveau verwacht. Voor de realisatie van de plannen is geen ontheffing vereist, omdat voor de bruine kikker en de gewone pad een algemene vrijstelling bestaat.

#### **4.8.6 Conclusie**

De realisatie en het gebruik van het woon-werkgebied Het Weggeler heeft geen negatief effect op de beschermde natuurwaarden die voorkomen in het plangebied, indien er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Dichte bosschages niet rooien in de winterperiode (oktober t/m maart), tenzij vooraf controle heeft plaatsgevonden door een deskundige op aanwezigheid van overwinterende egels;

- Bomen en struiken rooien en gebouwen slopen buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart t/m 15 juli);
- Ophangen van 4 mussen-nestkasten (mussenflats met elk 3 broedkamers) in de te handhaven bomen in het plangebied ter compensatie van verloren gegane nestruimte.

Als wordt voldaan aan de bovenstaande voorwaarden is een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet niet vereist en wordt voldoende invulling gegeven aan de wettelijke zorgplicht.

#### **4.8.7 Nader onderzoek**

Zoals in paragraaf 4.8.1 staat beschreven, is het onderzoek van Adviesbureau Mertens opgesteld in 2006. De resultaten van dit onderzoek zijn voor een aantal soort(groep)en (zoals de hoogdynamische soortgroep vleermuizen) verouderd en dienen daarom geactualiseerd te worden. Daarnaast is het beleid ten aanzien van een aantal soorten gewijzigd. Zo is er sinds augustus 2009 een nieuwe lijst van broedvogels met jaarrond beschermde nesten en is er een protocol voor het uitvoeren van vleermuisonderzoek opgesteld.

In het rapport "Actualisatie ecologisch onderzoek" (Ecogroen Advies b.v., oktober 2010) zijn de geactualiseerde gegevens gepresenteerd. Dit rapport is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De belangrijkste hoofdconclusies en vervolgstappen uit dit rapport zijn de volgende.

##### *Vleermuizen*

In het plangebied is een belangrijke vliegroute van Laatvlieger en Gewone dwergvleermuis vastgesteld. Mogelijk is de aanbouw van de woning (binnen het plangebied is een voormalige (gedeeltelijk gesloopte) boerderij aanwezig) geschikt als kraamverblijfplaats (er zijn geen paar/baltsverblijven aangetroffen). Om na te gaan of in de bebouwing een kraamverblijfplaats van vleermuizen aanwezig is, dient er in de zomermaanden nader onderzoek te worden uitgevoerd. Indien nodig worden mitigerende maatregelen getroffen, het voortbestaan van de soort komt niet in het geding. Er wordt in het verlichtingsplan van de openbare ruimte rekening gehouden met de aanwezigheid van de vliegroute van vleermuizen.

##### *Steenuil*

In het plangebied is een Steenuil waargenomen. Aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd om na te gaan of het plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de soort en of daadwerkelijke een vaste verblijfplaats aanwezig is.

Met de belangrijkste hoofdconclusies en vervolgstappen wordt rekening gehouden, in acht genomen dan wel anderszins passende maatregelen getroffen, het voortbestaan van de soort komt niet in het geding.

## **4.9 Bomen**

### **4.9.1 Huidige situatie**

De aanwezige bomen zijn in soort, maat en kwaliteit beoordeeld. Het gebied kent hoge grondwaterstanden en dit is terug te vinden in de soort bomen. Er zijn veel elzen/wilgen en berken aanwezig, maar toch ook eiken op de hoger gelegen houtwallen.

Er zijn twee belangrijke houtwallen in het gebied aanwezig bestaande uit eiken en elzen. Deze liggen parallel aan de Weggelerstraat en de Nijreessingel. Daarnaast is er een houtwal aanwezig die deze twee houtwallen met elkaar verbindt (aan achterzijde van kavels aan de Planthofsweg). Deze structurelementen benadrukken de voormalige verkavelings situatie.

Verder zijn er hier en daar nog verspreide groepen bomen aanwezig of solitaire die resteren uit voormalige tuinen. De kwaliteit van de bomen is wisselend. De noordelijke houtwal is goed van kwaliteit inclusief de verbindende houtwal. De meest zuidelijke houtwal is van slechte kwaliteit. De bomen die grenzen aan de percelen van de Bornsestraat zijn over het algemeen van goede kwaliteit.

### **4.9.2 Toekomstige situatie**

Bij de beoordeling van de bomen ten aanzien van de toekomstige situatie is gekeken naar de kwaliteit en de duurzaamheid van de bomen. Dit heeft mede de stedenbouwkundige opzet van de wijk bepaald.

Waardevolle elementen en lijnen zijn opgenomen en worden versterkt. De houtwallen zijn de structuurbepalende elementen in het geheel. De noordelijke houtwal wordt grotendeels opgenomen in



het plan inclusief het grootste deel van de elzensingel. Slechts een klein deel van de elzensingel moet wijken omdat er een verbinding moet komen met de Weggelerstraat.

De wal die grenst aan de percelen van de Planthofsweg wordt eveneens gespaard. De te sparen bomen krijgen bovengronds en ondergronds dermate veel ruimte dat ze duurzaam een plek in het nieuwe plan krijgen. Het gebied krijgt tevens een functie als speelgebied.

In de zuidelijke houtwal wordt slechts een enkele eik gespaard die nog van goede kwaliteit is. Overige bomen zijn van slechte kwaliteit of van een niet duurzame boomsoort zoals enkele elzen en een wilg.

De structuurlijn blijft wel gespaard, er worden nieuwe bomen geplant om deze te herstellen.

Aan de achterzijde van de percelen Bornsestraat worden twee groepen bomen gespaard, het gaat om essen en eiken. Deze worden ingepast in het plan door de aanleg van plantsoenen onder deze bomen.

Overige groepen bomen en solitair die resteren uit tuinen en erfbegrenzings worden niet opgenomen in het plan.

## **4.10 Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.10.1 Inleiding**

In opdracht van de gemeente Almelo heeft het onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuurhistorie en Cultuurhistorie (BAAC bv) een archeologische prospectie uitgevoerd ten behoeve van het plangebied Weggeler en Bornsestraat-noord.

Het doel van deze archeologische prospectie is het vaststellen van eventueel aanwezige archeologische resten en/of vindplaatsen in het plangebied. In 2003 is er een onderzoek uitgevoerd in het oostelijke deel van het plangebied (Bornsestraat-Noord). In 2008 is er een onderzoek uitgevoerd in het toegevoegde westelijke deel van het plangebied (Weggeler).

Beide onderzoeken bestonden uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

In het rapport "Gemeente Almelo, Plangebied Nieuwland III / Bornsestraat-noord, Archeologischeprospectie" (BAAC rapport 02.122, februari 2003) en het rapport "Gemeente Almelo, Plangebied Weggelerstraat/Bornsestraat (BAAC rapport V-08.0215) zijn de resultaten van de onderzoeken beschreven.

Deze onderzoeksrapporten zijn als separate bijlagen bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Op basis van de resultaten zijn aansluitend aanbevelingen gegeven over de eventueel noodzakelijke bescherming van het gebied of mogelijk vervolgonderzoek.

Het veldwerk voor de onderzoeken heeft plaatsgevonden in januari 2003 en juli 2008. De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de Kwaliteitsnormen voor de Nederlandse Archeologie (KNA), versie 2.0 (2003) en versie 3.1 (2008).

### **4.10.2 Conclusies**

Op grond van de bureauonderzoeken worden aan het plangebied een lage, middelhoge en hoge indicatieve archeologische waarde toegekend. Op de archeologische verwachtingswaardenkaart van de gemeente (vastgesteld in 2008), heeft het deelgebied Weggeler een hoge archeologische verwachtingswaarde vanwege het op de bodemkaart aangeduide esdek dat daar aanwezig zou zijn.

Uit de veldonderzoeken blijkt dat de verwachtingswaarden naar beneden toe moet worden bijgesteld. Een esdek kon niet worden aangetoond. In veel boringen bleek dat de humeuze deklaag vrij dun was en in veel gevallen rustte op geel zand. Deels komt dit omdat waarschijnlijk door egalisatie en ploegen het natuurlijke bodemprofiel vrijwel geheel is verstoord en opgenomen in de bouwvoor. Deels blijkt, op basis van de veldgegevens uit het onderzoek in het deelgebied Weggeler, dat daar vanwege een voormalige fabriek, grote delen van het gebied sterk verstoord te zijn.

Door het geringe reliëfverschil van het dekzand in combinatie met een relatief lage ligging (drassig) van het gebied, zijn de bewoningscondities ongunstig, waardoor de archeologische verwachtingswaarde als laag moet worden beoordeeld. Verder kan worden geconcludeerd dat de bodem in grote delen van het plangebied sterk is verstoord. De kans op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen is daarom laag.

Bij het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

### **4.10.3 Aanbevelingen**

Gezien de conclusies wordt aangenomen dat de kans op het aantreffen van archeologische sporen in het plangebied zeer klein tot nihil is. Er is daarom geen vervolgonderzoek aanbevolen. Op de verbeelding hoeven geen aanduidingen of deelbestemmingen met betrekking tot archeologische waarden te worden opgenomen.

#### **4.11 Afval**

Het huishoudelijk- en groenafval van de grondgebonden woningen wordt ingezameld met minicontainers. Voor deze containers worden in een latere fase clusterplaatsen aangewezen. Mogelijk wordt de afvalinzameling bij de appartementen, het kinderdagverblijf, het zorggedeelte met appartementen en de huishoudelijke dienst binnen de bestemming "Gemengd" gecombineerd.

## HOOFDSTUK 5 Waterparagraaf

### 5.1 Watertoets

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in de Wet op de Ruimtelijke Ordening wettelijk is verankerd. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Na het doorlopen van de initiatieffase en de ontwikkel- en adviesfase van het watertoetsproces wordt door de initiatiefnemer een ruimtelijk plan opgesteld met een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. In deze beschrijving, ook wel de waterparagraaf of "natte" paragraaf genoemd, wordt tevens het advies van de waterbeheerder opgenomen, en gemotiveerd waarom hier eventueel van wordt afgeweken.

### 5.2 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit van de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden haalbare doelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding, de Nota Ruimte en het Advies Waterbeheer 21e eeuw. In de provincie Overijssel is de in 2006 vastgestelde partiële herziening Ruimte en Water van het streekplan 2000+ richtinggevend voor waterschap en gemeenten.

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

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

### 5.3 Bestaande watersituatie

De bestaande watersituatie in en om het plangebied is hieronder per onderdeel beschreven.

#### Riolering, afval- en hemelwater:

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een gemengd rioelstelsel. Dit rioel uit de jaren zestig en tachtig van de vorige eeuw voert het afval- en regenwater af naar de RWZI Sumpel. Tot het rioelgemaal Joost van den Vondelstraat voert het onder vrijverval af, daar wordt het opgepompt om

vervolgens onder vrijverval af te voeren naar de RWZI. Dit gedeelte van het stelsel maakt onderdeel uit van het RTC en de waterstanden worden daardoor tijdens regenval beïnvloedt.

Aan de zuidzijde van het plangebied is medio 2006 een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het vuilwaterdeel loost onder vrijverval op het rioolstelsel Industrieterrein Bornsestraat welke via het rioolgemaal Planthofsweg op het gemengde stelsel aan de Bornsestraat loost. Ook dit gedeelte van het stelsel is aangesloten op het RTC. De first flush van het hemelwaterdeel loost via een nog aan te leggen hemelwatergemaal op het vuilwaterdeel. Het overige schone hemelwater loost via een regenwateruitlaat op oppervlaktewater.

#### Oppervlaktewater:

Aan de westzijde van het plangebied ligt de Weezebeek (12). Aan de zuidzijde loopt op enige afstand de Scheeuwersbeek (12-0-03). In het plangebied bevindt zich watergang 12-0-04. Al deze watergangen zijn leggerwatergangen waarop de keur van toepassing is. Beheer en onderhoud geschiedt dus door het waterschap Regge en Dinkel (WRD). De watergang 12-0-04 voert via een debietregulerend kunstwerk af op de Weezebeek. De afvoer van dit kunstwerk zit op 10,78 m + NAP. Voor de beperkingen en mogelijkheden langs deze watergang moet met WRD contact worden opgenomen.

#### Grondwater:

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied ligt een peilbuis van het gemeentelijke grondwatermonitorings-netwerk. Deze peilbuis heeft respectievelijk nummer 60 en 36 en wordt 2-wekelijks gemeten. Op basis van de meetdata (meer dan 8 jaar) ligt ter plaatse van deze peilbuis de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op 10,56 (nr. 60) en 10,44 (nr. 36) m+ NAP. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt op 9,69 en 9,61 m + NAP. Het maaiveld ter plaatse van de peilbuizen ligt op 11,20 en 11,60 m+ NAP.

Het plangebied ligt niet in een zogenaamd grondwateraandachtsgebied en er zijn geen problemen bekend van grondwateroverlast.

## **5.4 Toekomstige watersituatie**

### **5.4.1 Streefbeeld**

In stedelijk gebied is het veilig wonen, 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 gevuld zoetwaterbuffers.

Water, cultuurhistorie en groen leveren een duidelijk 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 toestemming te lozen. Er zijn innovatieve oplossingen gevonden voor deze wateropgaven in stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen werken hierbij nauw samen met onder meer projectontwikkelaars, woningcorporaties, bouwers, banken en burgers.

### **5.4.2 Afval- en hemelwater**

Bij woninguitbreidingen wordt er in principe gekozen voor het afvoeren van het huishoudelijk afvalwater in een DWA-stelsel (Droog Weer Afvoer-stelsel) waarmee geen regenwater wordt afgevoerd, dus alleen huishoudelijk en/of bedrijfsafvalwater. Hemelwater wordt bovengronds afgevoerd richting een wadi of een infiltratieveld. De berging in de afkoppelvoorziening dient tenminste

40 mm te bedragen. Voor de gemeente Almelo is vooral van belang dat het hemelwater bovengronds (=zichtbaar) 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 hemelwater en schoon hemelwater. Voor het schone hemelwater gaat de voorkeur uit naar directe (bovengrondse) afvoer op oppervlaktewater. Indien dit niet mogelijk is kan er ook gewerkt worden met een IT-riool. Het DWA en het vervulde hemelwater worden afgevoerd met een verbeterd gescheiden stelsel of een verbeterd stelsel plus.

#### **5.4.3 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 van het waterschap voldoen.

#### **5.4.4 Grondwater**

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

- Ophogen;
- Aanleggen extra oppervlaktewater;
- Aanleggen grondwatertechnische maatregelen.

Pas als ophogen of extra oppervlaktewater in een deelgebied niet realistisch is, komen grondwatertechnische maatregelen als drainages, in beeld. Bij nieuwbouw worden in principe geen grondwatertechnische maatregelen aangelegd.

## **HOOFDSTUK 6 Planuitgangspunten**

### **6.1 Stedenbouwkundig plan**

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van een integrale uitwerking van duurzame ontwerpprincipes. Dit komt tot uiting door:

- streven naar milieukwaliteit, leefkwaliteit, duurzaamheid en veiligheid;
- een selectieve menging van functies;
- aandacht voor efficiënt intensief en multifunctioneel ruimtegebruik;
- aandacht veilige mobiliteit, ruimte voor voetgangers, fietsroutes en openbaar vervoer;
- behoud en bescherming van waardevolle landschappelijke elementen;
- aandacht voor een duurzame waterhuishouding;
- aandacht voor scheiding van huishoudelijke afvalstoffen.

### **6.2 Duurzaamheid**

De gemeentelijke ambitie voor wat betreft duurzaam en energiezuinig ontwerpen en bouwen zullen bij de nieuwbouwplannen aan de orde gesteld worden. De Almelose regels ten aanzien van duurzame ontwikkeling van terreinen en gebouwen zijn van toepassing. In concreto zal ruimte worden geboden voor een duurzaamheidsadvies op bouwplanniveau.

# HOOFDSTUK 7 Planbeschrijving

## 7.1 Stedenbouwkundige structuur en architectonische uitwerking

### 7.1.1 Bebouwing langs de Bornsestraat

#### 7.1.1.1 Lintbebouwing

De Bornsestraat is een oude invalsweg, waar veel variatie in bebouwing en functies aanwezig is. Met aandacht en zorg voor sfeer, variatie en individualiteit worden de linten in stand gehouden en waar mogelijk hersteld of verbeterd. Dit geldt met name voor de locatie waar een fabriek heeft gestaan. De woningen dienen zodanig te worden gesitueerd dat op de hoeken naar de zijstraten geen garages gebouwd worden, maar dat een volwaardige zijkant ontstaat. Het hoekpand zal architectonisch verbijzonderd moeten worden.

Voor de woningbouw langs de Bornsestraat is in de Welstandsnota "Regelgeving als inspiratiebron" (raadsbesluit 8 juli 2004) de categorie "lintbebouwing" van toepassing verklaard.

#### 7.1.2 Woongebied

Voor het woongebied is door de raad op 27 mei 2008 de in de Welstandsnota genoemde categorie "Regenboogbuurt" van toepassing verklaard. Dit betekent dat het grootste gedeelte van de te ontwikkelen woonbuurt bestaat uit vrijstaande of geschakelde woningen, twee-onder-één kapwoningen of rijtjeshuizen. De meeste woningen hebben twee bouwlagen met kap, zijn zorgvuldig vormgegeven en hebben bijgebouwen die een architectonische samenhang vormen met het hoofdgebouw. Het is wenselijk dat de erfafscheidingen dit aan de openbare ruimte grenzen, als onderdeel van het gebouw en zijn omgeving worden ontworpen en van dezelfde esthetische kwaliteit zijn.

#### 7.1.3 Representatieve werklocaties

Aan de Briljantstraat is een viertal woon- werkkavels gesitueerd. Deze straat is een voorzetting van de Bornsestraat, een invalsweg met een gevarieerd karakter. Aan de bebouwing worden hoge architectonische kwaliteitseisen gesteld.

De invulling van deze woon- werkkavels zal zodanig moeten zijn dat geen afbreuk wordt gedaan aan de sfeer van een woonbuurt. De bedrijfswoningen kunnen aan de straat staan met de werkruimten ernaast of erachter.

De architectuur en materiaalgebruik van de woningen en het al of niet gekoppelde werkgedeelte dienen op elkaar te worden afgestemd.

## 7.2 Verkeersstructuur

### 7.2.1 Ontsluiting

#### 7.2.1.1 Primaire ontsluiting

De Bornsestraat en de Briljantstraat vormen de primaire ontsluiting van het plan Weggeler. Beide straten zijn gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg en kennen een maximumsnelheid van 50 km/u. De Bornsestraat kent aan weerszijden trottoirs, vrijliggende fietspaden en parkeerhavens. De Briljantstraat daarentegen dient te worden heringericht en verbreed om een veilige verkeersafwikkeling mogelijk te maken. De huidige rijloper van de Briljantstraat valt echter buiten de grenzen van dit bestemmingsplan. Eventueel aan de noordzijde van deze straat aan te leggen parkeerhavens en een trottoir maken wel deel uit van dit bestemmingsplan. Een trottoir is noodzakelijk als er sprake is van erfaansluitingen. Zowel de parkeerhavens als het trottoir dienen een breedte te hebben van 2 meter. In geval van het trottoir betreft het een minimummaat.

#### 7.2.1.2 Secundaire ontsluiting

Op de secundaire ontsluiting is een 30 km/uur snelheidsregiem van toepassing (erftoegangsweg). De centrale haak in het plan kan beschouwd worden als de secundaire ontsluiting. Deze dient minimaal 6,00 m breed te zijn waarbij in het tracé minimale bogen van 20 m toegepast mogen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de benodigde bochtverbredingen. De aansluiting van de



secundaire op de primaire ontsluiting zal door middel van een uitritconstructie vormgegeven worden waarbij met aansluitbogen van minimaal 8,00 m rekening wordt gehouden. Aan twee zijden van de weg wordt een trottoir van minimaal 2,00 m breed gerealiseerd.

### **7.2.1.3 Overige wegen**

De overige wegen betreffen erftoegangswegen (met een maximumsnelheid 30 km/uur) en woonerven. Deze erftoegangswegen sluiten gelijkwaardig aan op de secundaire ontsluitingsweg met minimale aansluitingsbogen van 6,00 m. De breedte van de erftoegangswegen is minimaal 5,50 m, waar bij haakse parkeergelegenheden rekening gehouden moet worden met de benodigde manoeuvreerruimte (6,00 m). In het tracé mogen minimale bogen van 10 m worden aangehouden, waarbij rekening moet worden gehouden met de benodigde bochtverbreding. Het aanpassen van de bogen in het tracé kan ten koste gaan van parkeerplaatsen welke elders gecompenseerd moeten worden. Daar waar sprake is van erf aansluitingen worden trottoirs gerealiseerd van minimaal 2,00 m breed. In woonerven worden geen trottoirs toegepast en dienen parkeerplaatsen te worden aangewezen. Eer dient stapvoets gereden te worden wat in de praktijk neerkomt op een maximumsnelheid van 15 km/u. Woonerven sluiten middels een halve uitritconstructie aan op de overige wegen.

### **7.2.2 Parkeren**

Met de parkeerbehoefte van de bedrijven en de overige bestemmingen is in de parkeerbalans geen rekening gehouden. De bedrijven en overige bestemmingen worden geacht in de eigen parkeerbehoefte, van werknemers en bezoekers, te voorzien.

### **7.2.3 Verkeersstructuur woongebied**

In het woongebied worden meerdere verkeersoplossingen toegepast:

- woonstraten met één of tweezijdig trottoir of woonerven. Voor het gehele deel zal maximaal een 30 km regiem gelden.
- de wegen worden voldoende gedimensioneerd voor tweerichtingenverkeer, voor de bereikbaarheid van voertuigen voor afvalinzameling en hulpverlening.
- doodlopende wegen worden zoveel mogelijk vermeden.

### **7.2.4 Fiets**

Voor de fietsers wordt een verbinding tussen de Smaragdstraat en de Weggelerstraat gecreëerd.

### **7.2.5 Openbaar vervoer**

De bewoners hebben de mogelijkheid om aan de Bornsestraat de bus te nemen. De situering en de dimensionering van de haltes zal bekeken worden. In de woonwijk zelf zal geen openbaar vervoer worden verzorgd.

### **7.2.6 Overig**

De woningen Bornsestraat 297 tot en met 301c behouden een achterpad overeenkomstig de huidige situatie.

## HOOFDSTUK 8 Juridisch bestuurlijke aspecten

### 8.1 Inleiding

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

### 8.2 Juridische systematiek

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

In dit plan wordt een bestemmingsplanregeling beoogd waarbij de rechtszekerheid gewaarborgd is. Uitgegaan is van een positieve bestemming, waarbij de ontwikkeling van nieuwbouw en/of verbouw mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs - en slotregels.

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: "**Inleidende regels**", omvat 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
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: "**Overgangs- en slotregels**", bevat:

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

### 8.3 Beschrijving per bestemming

Het bestemmingsplan kent zeven bestemmingen, te weten: Bedrijf, Gemengd, Groen, Tuin, Verkeer, Water en Wonen. Hierna volgt een beknopte omschrijving van de bestemming en bestemmingsregels.

### 8.3.1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen:

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

#### Artikel 2 Wijze van meten:

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

### 8.3.2 Bestemmingsregels

#### Artikel 3 Bedrijf:

Gronden met de bestemming "Bedrijf" worden bedrijven die voorkomen in milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Productiegebonden detailhandel is toegestaan. Middels een aanduiding op de verbeelding wordt de bouw van bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. In artikel 1 (Begrippen) is aangegeven wat met productiegebonden detailhandel bedoeld wordt. In het artikel is ook een parkeernorm opgenomen.

De bebouwing mag alleen worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten, goothoogten en bebouwingspercentages voor zowel de hoofdgebouwen als de bedrijfswoning en de bouwwerken geen gebouwen zijnde. Door middel van het verlenen van een afwijking kunnen bedrijven welke voorkomen in milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk worden gemaakt.

#### Artikel 4 Gemengd:

Binnen de bestemming "Gemengd" wordt toegestaan: een woon- en zorgcentrum met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten en bijbehorende voorzieningen, gestapelde woningen, maatschappelijke dienstverlening, zorgwoningen en kinderopvang. Met dien verstande dat grondgebonden woningen niet zijn toegestaan.

In artikel 1 (Begrippen) is aangegeven wat met de verschillende functies wordt bedoeld. In het artikel is ook een parkeernorm opgenomen.

De bebouwing mag alleen worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten, goothoogten en bebouwingspercentages voor zowel de hoofdbebouwing als de bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### Artikel 5 Groen:

Aan de structurele groenvoorzieningen is de bestemming "Groen" toegekend. Fiets- en voetpaden, een speeltuin ter plaatse van de aanduiding "speeltuin" op de verbeelding, sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water zijn binnen deze bestemming toegestaan. Buiten nutsvoorzieningen met een maximale hoogte van 3 m en een maximale inhoud van 36 m<sup>3</sup> zijn er geen gebouwen toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Artikel 6 Tuin:

De bestemming "Tuin" is veelal geprojecteerd vóór woningen en bedrijven en vormt dus veelal de voortuin. Deze bestemming kent geen bebouwingsmogelijkheden anders dan de realisatie van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het betreft hier voornamelijk tuinafscheidingen.

#### Artikel 7 Verkeer:

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

#### Artikel 8 Water:

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

#### Artikel 9 Wonen:

De bestemming "Wonen" is bedoeld voor wonen, tuinen en erven en voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en andere bijbehorende voorzieningen. Op de verbeelding is met een aanduiding het maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden aangegeven.

Binnen deze bestemming zijn slechts grondgebonden woningen toegestaan en 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 bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteiten een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hier zijn wel regels aan verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten.

### **8.3.3 Algemene regels**

#### Artikel 10. Anti-dubbeltelregel:

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

#### Artikel 11 Algemene bouwregels:

De algemene bouwregels vormen een aanvulling op de bouwregels in de bestemmingen en gelden in principe voor alle bestemmingen. Het betreft de mogelijkheid tot het overschrijden van grenzen inzake ondergeschikte bouwdelen.

#### Artikel 12 Algemene gebruiksregels:

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 bestemmingsomschrijving van de bestemmingen helder en duidelijk moet zijn.

#### Artikel 13 Algemene afwijkingsregels:

In dit artikel is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Een aantal van de opgegeven maxima kunnen op grond van dit artikel in zeer beperkte mate worden overschreden.

#### Artikel 14: Algemene procedureregels:

In dit artikel is aangegeven welke procedureregels dienen te worden toegepast indien een in het bestemmingsplan opgenomen nadere eis wordt toegepast. Conform artikel 3.6.5 van de Wet ruimtelijke ordening worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen nadere eis naar voren te brengen.

### **8.3.4 Overgangs- en slotbepaling**

#### Artikel 15: Overgangsrecht:

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft gekregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomst met de regels die in dit bestemmingsplan worden geheven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

#### Artikel 16: Slotregel:

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

## HOOFDSTUK 9 Economische uitvoerbaarheid

In onderstaande tabel is een samenvatting van het ruimtegebruik van Het Weggeler Noord weergegeven:

<b>ruimtegebruik:</b>		
exploitatie gebied	9,08	ha
uitgeefbaar	5,67	ha
<b>openbaar:</b>		
verharding	1,84	ha
groen en water	1,57	ha
verpleegkamers	56	st.
woningaantal incl. 4 bedrijfswoningen	226	st.
start uitgifte	2011	jaar
einddatum	2017	jaar

De grondexploitatie omvat de verwerving van de benodigde gronden, het uitvoeren van benodigde onderzoeken, sanering, het bouw- en woonrijpmaken, de aanleg van groen en water, de aanleg van de benodigde infrastructuur (wegen, kunstwerken, openbare voorzieningen) en de uitgifte van kavels.

Projectkosten	€	Projectopbrengsten	€
Verwerving	271.620	Grondopbrengst woningbouw	3.223.950
Slopen en saneren	189.550	Grondopbrengst niet-woningbouw	508.480
Bouw- en woonrijp maken	1.766.680	Overige opbrengsten	142.180
Planontwikkelings- en vtu-kosten	990.640	Bijdragen	2.543.430
Overige kosten	2.193.340		
Rente en kostenstijging	286.750	Opbrengstenstijging	248.040
<b>Totale kosten</b>	<b>5.698.580</b>	<b>Totale opbrengsten</b>	<b>6.666.070</b>
Saldo ultimo investering	967.490		
<b>Contante waarde 01-01-10</b>	<b>649.870</b>		

Gelet op het bovenstaande is de financiële haalbaarheid van het nu voorliggende bestemmingsplan voldoende aangetoond.

De gemeente heeft 35% van de grond in eigendom. Met de eigenaren van de overige gronden heeft de gemeente exploitatieovereenkomsten gesloten, waarbij de ontwikkelaars een exploitatiebijdrage doen in de aanlegkosten van de openbare ruimten. Ook bestaat er nog voor 1 ontwikkelaar de mogelijkheid zelf de openbare ruimten aan te leggen. Er vindt dan een verrekening van de aanlegkosten plaats.

## **HOOFDSTUK 10 Inspraak en vooroverleg**

### **Vooroverleg**

Het plan is overeenkomstig het bepaalde in bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan verschillende instanties toegezonden. De ontvangen adviezen in het kader van het vooroverleg en de gemeentelijke reactie hierop zijn opgenomen in bijlage 3 van hoofdstuk 11.

### **Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan Het Weggeler Noord heeft van 30 juni 2010 tot en met 29 augustus 2010 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn van ter inzage legging zijn er een negen inspraakreacties kenbaar gemaakt. De reacties zijn voorzien van een gemeentelijke reactie. De binnengekomen inspraakreacties zijn samengevat in de bij het bestemmingsplan behorende bijlage 3 van hoofdstuk 11.

# HOOFDSTUK 11 Bijlagen

## 11.1 Bodemkwaliteit

In de navolgende overzichtstekening met bijbehorende tabel geeft op hoofdlijnen inzicht in de thans beschikbare gegevens over de bodemkwaliteit.



Ligging	Projectsoort	Analytisch	Rapportnummer
BORNSESTRAAT 289	VERKENNEND-ONDERZOEK (NVN-5740)	BG:OLIE>I,ZN>T,HG,C U>S;OG:ETH,XYL,OLIE >S;GW: BENZ,XYL,OLIE >I,TOL,ETH,CR,ZN,AS>S;	WIERTSEMA & PARTNERS VN-9702, DD. 20 JULI 1994
WEGGELERSTRAAT 48	INVO ONDERZOEK (HISTORISCH + NULONDERZOEK)	BG:CU,ZN>I, CD,PAK>S, OG:M.O.>I, GRW:M.O.>I	DE BONDT RG/96.2900.12
BORNSESTRAAT 289	VERKENNEND-ONDERZOEK (NVN-5740)	GROND: CU,ZN,PAK,XYLENEN, OLIE>I PB>T; GW:NI,OLIE>I,ZN>T.	TEBODIN 25205/3315001, DD. 16 MAART 1999.
PLANTHOFSWEG 22	NEN 5740 ONVERDACHT (ONV)	BG: PB, PAK EN EOX > S; OG: --; GW: CR, CU, NI EN ZN > S	PKU/ VN-25935, 25 FEBRUARI 2003, LANKELMA
BORNSESTRAAT 313/315	NEN 5740 ONVERDACHT (ONV)	BG: PB, ZN, CU, KWIK EN M.O. > S; OG: --; GW: CD > S IN PUINLAAG: PAK > I EN M.O. > S. ASFALT IS NIET TEERHOUDEND	GJB/VN-25425, 15 NOVEMBER 2001, LANKELMA GEOTECHNIEK ALMELO BV.
BORNSESTRAAT 311	NEN 5740 ONVERDACHT (ONV)	BG:PAK EN PB >S; OG: -- GW: --	GJB/VN-25425, 9 NOVEMBER 2001, LANKELMA GEOTECHNIEK ALMELO BV



BORNSESTRAAT 289	AANVULLEND ONDERZOEK	BG: ZN>I, CU, OLIE>T, PB, PAK>S; OG: CD, CU, ZN>S; GW: ZN, AS>T, CR>S;	WIERTSEMA & PARTNERS VN-9702-A, DD. 3 MAART 1995
PLANTHOF SWEG 24A	NEN 5740 ONVERDACHT (ONV)	BG: PB>S; OG: -- GW: CR, NI, ZN EN XYLEEN > S	LANKELMA, PKU/VN-26554, 13 JULI 2004
PLANTHOF SWEG (TEN OOSTEN VAN 21)	NEN 5740 ONVERDACHT (ONV)	BG: PAK > S; OG: EN GW: --; TPV AFVAL ASBEST AANGETOOND	PKU/VN-25800, 31 OKTOBER 2002, LANKELMA GEOTECHNIEK ALMELO BV
PLANTHOF SWEG (TEN NOORDOOSTEN VAN HSNR. 35)	NEN 5740 ONVERDACHT (ONV)	BG: PB>S; OG: --; GW: NIET ONDERZOCHT	25829, 21 NOVEMBER 2002, LANKELMA GEOTECHNIEK
BORNSESTRAAT 303	BUS sanering	BG: B1-3: CU > I, CD, PB, NI, ZN EN PAK > s; b1-2: CU, AN, MIN. OLIE EN PAK > S; OG: NIET ONDERZOCHT; GW: NI > T	28031a
BORNSESTRAAT 289	NEN 5707 (ASBESTONDERZOEK)	BRIEFRAPPORTAGE ER HEEFT EEN ASBEST ONDERZOEK PLAATS GEVONDEN CONFORM NEN5707 ER ZIJN ALLEEN GEEN ANALYSES UITGEVOERD	R03L0207
BORNSESTRAAT 289	NEN 5707 (ASBESTONDERZOEK)	IN EEN AANTAL SLEUVEN ASBEST > 100 MG/KG	R03L0321
BORNSESTRAAT 289	NADER ONDERZOEK;	BG: EOX, MO, Hg, >S Cu, Pb, Zn, PAK, As, Ni >I OG: Zn, PAK, TOLUEEN, MO, Hg, Cu, Pb > S GW: Cr, Zn, XYLENEN, NAFTALEEN, BENZEEN, CIS > S As >T MO > I	203960-W2440
BORNSESTRAAT 303	BUS sanering	WAND 2 EN WAND 4: CU > S PUTBODEM < S	28031A-2

BG=bovengrond (0 - 0,5 m - mv)

OG = ondergrond (> 0,5 m –mv)

GW= grondwater

Verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater hebben op onverdachte locaties (geen bedrijvigheid bekend) veelal een natuurlijke oorsprong reden waarom bij concentraties groter dan de tussenwaarde geen vervolgonderzoek is geëist door het bevoegd gezag.

## 11.2 Welstandskader en -criteria

Voor het grootste gedeelte van het gebied is in de Welstandsnota "Regelgeving als inspiratiebron" (vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2004) de welstandscategorie "boerenerven en landelijke woningen" van toepassing verklaard. Deze categorie is niet toereikend voor de voorgestane ontwikkeling.

Bij raadsbesluit van 9 september 2008 is voor de toetsing van de bouwplannen de volgende welstandscategorieën van toepassing verklaard.

- Woongebied: regenboogbuurt
- Woon- werkgebied: representatieve werklocaties.

Voor de beschrijving van de verschillende van toepassing zijnde welstandscategorieën wordt verwezen naar de Welstandsnota.

### **11.3 Inspraak en vooroverleg**