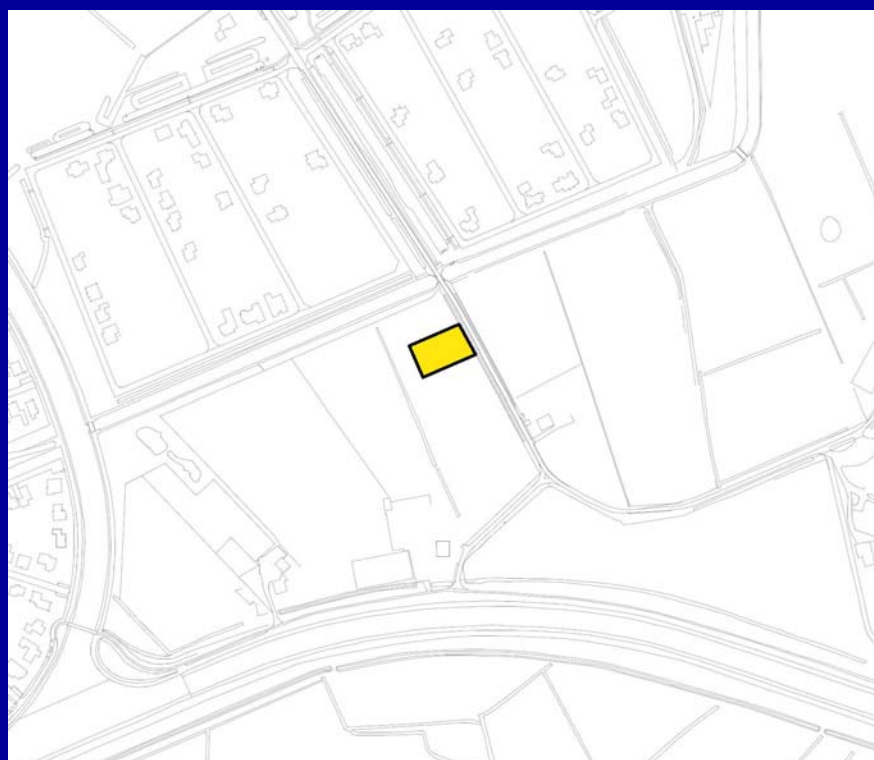




Bestemmingsplan

Bouwkavel Robbenhaarsweg

NL.IMRO.0141.BP00104-0401



VASTSTELLING

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 De bij het plan behorende stukken	2
1.3 Ligging van het plangebied	2
1.4 Huidige planologische situatie	5
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	7
2.1 Functionele structuur	7
2.2 Stedenbouwkundige opzet	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten	17
4.1 Bedrijven en andere activiteiten	17
4.2 Fysieke veiligheid	17
4.3 Externe veiligheid	17
4.4 Luchtkwaliteit	18
4.5 Geluid	18
4.6 Bodemkwaliteit	18
4.7 Geur	18
4.8 Flora en fauna	19
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.10 Voortoets MER-beoordeling	20
Hoofdstuk 5 Water	22
5.1 Europees- en Rijksbeleid	22
5.2 Provinciaal Beleid	22
5.3 Regionaal Beleid	22
5.4 Gemeentelijk beleid	23
5.5 Waterparagraaf	25
Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten	27
6.1 Inleiding	27
6.2 Juridische systematiek	27
6.3 Beschrijving per bestemming	28
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	30
Hoofdstuk 8 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze	31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Hondenkennel Ring was gevestigd aan de Nijreesweg, het gebied dat nu ontwikkeld wordt als woningbouwlocatie Nijrees Noord. Begin 2003 zijn de eerste gesprekken gevoerd om deze kennel te verplaatsen naar een perceel aan de Robbenhaarsweg, kadastraal bekend Ambt Almelo, sectie D, nummer 1720. De kennel diende verplaatst te worden om zo de woningbouw mogelijk te maken. Vanwege de ontwikkeling van Noord-Oost en de beperking die een kennel op deze ontwikkeling met zich meebracht heeft de eigenaar afgezien van de oprichting van een kennel aan de Robbenhaarsweg, zodat uitsluitend een woning wordt opgericht.

Het oprichten van een woning op voornoemd perceel is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal dan ook voor dit perceel moeten worden herzien. In het voorliggende bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling uit ruimtelijk oogpunt verantwoord is.

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met onder meer:

- nota's en visies op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- de nieuwe eisen ten aanzien van de vormgeving van het plan. Hierbij wordt bedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale verbeelding, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO);
- de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "**Bouwkavel Robbenhaarsweg**" bestaat uit de volgende stukken:

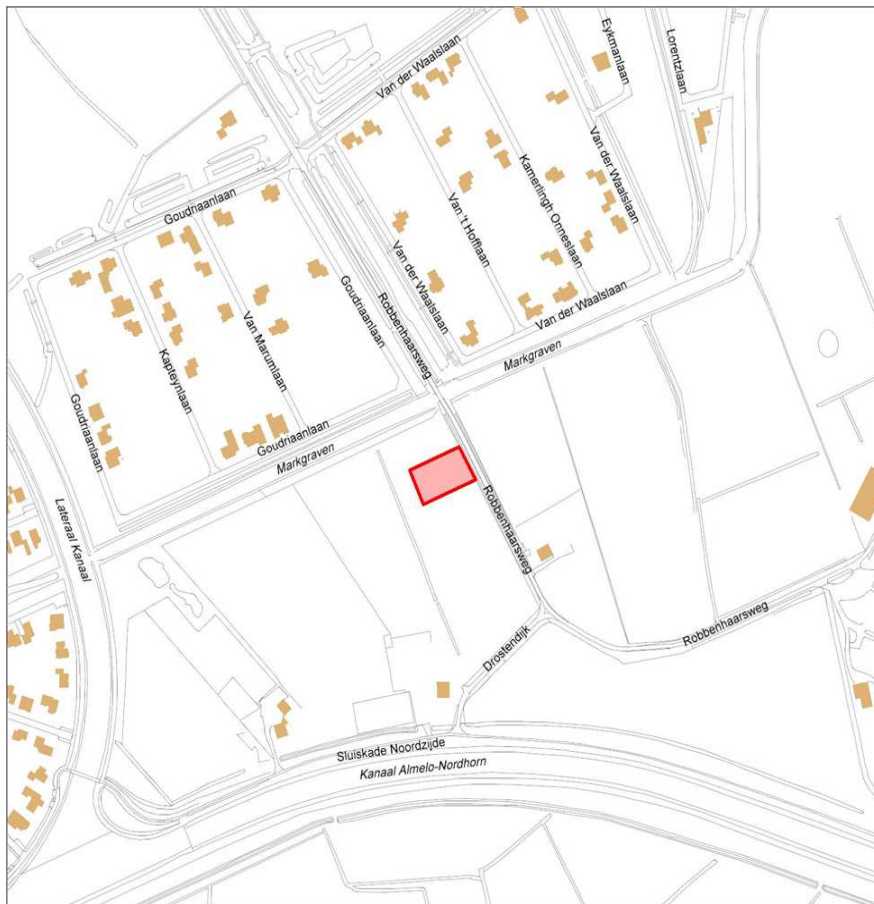
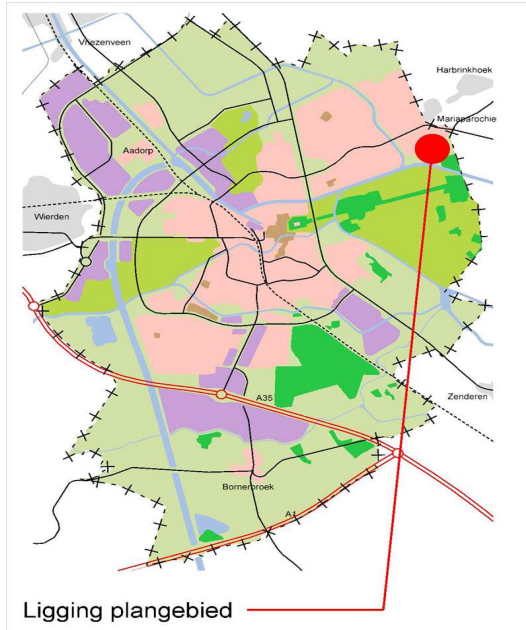
1. regels;
2. verbeelding;
3. bijlagen bij de toelichting;

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

[Rapport verkennend bodemonderzoek Robbenhaarsweg, Kruse Groep, augustus 2011;](#)
[Quickscan Flora en Fauna Robbenhaarsweg, Hamabest, augustus 2011.](#)
[Quickscan Geur Oranjewoud juni 2009](#)

1.3 Ligging van het plangebied

Ten noordoosten van de stad Almelo ligt de Robbenhaarweg. Aan deze weg, ter hoogte van de waterloop Markgraven, ligt het perceel waar een woning is voorzien.



Afbeelding 1.1: ligging van het plangebied in Almelo



Afbeelding 1.2: Luchtfoto van het plangebied.



Afbeelding 1.3: Zicht op de locatie vanaf waterloop Markgraven.



Afbeelding 1.4: Zicht op de locatie vanaf de Robbenhaarsweg.

1.4 Huidige planologische situatie

Het perceel is gelegen in het in procedure zijnde actualisatieplan Almelo Stadsrand Noord Oost. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch". Op grond van deze bestemming is woningbouw niet mogelijk. Er is bewust gekozen voor het niet meenemen van deze ontwikkeling in het voornoemde bestemmingsplan omdat een dergelijke ontwikkeling niet passend wordt gevonden binnen een actualisatieplan en om te voorkomen dat beide plannen elkaar frusteren.



Afbeelding 1.5: Kaartfragment planverbeelding Almelo Stadsrandgebied Noord Oost.

1.5 Leeswijzer

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

[Hoofdstuk 1 Inleiding](#)

[Hoofdstuk 2 De huidige situatie](#)

[Hoofdstuk 3 Beleidskader](#)

[Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten](#)

[Hoofdstuk 5 Waterparagraaf](#)

[Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten](#)

[Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid](#)

[Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen](#)

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

In het tweede hoofdstuk wordt de huidige situatie van het gebied beschreven. Dit wordt aangevuld met het beleid dat, voor zover van toepassing, al is opgesteld (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt de milieusituatie, inclusief het aspect fysieke veiligheid, besproken. Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. In hoofdstuk 6 staat hoe uitgangspunten zijn vertaald in de juridisch bindende plantekst en verbeelding.

In hoofdstuk 7 staat de financiële verantwoording van het plan en hoofdstuk 8 geeft de wijze van en resultaten omtrent de inspraak.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Functionele structuur

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van Almelo. Het plangebied en haar directe omgeving zijn te karakteriseren als een (agrarisch) buitengebied. In de omgeving van het plangebied liggen nog enkele (voormalige) boerenerven waarvan het gebruik in veel gevallen niet meer agrarisch is. Langs de Robbenaarsweg zijn nog enkele kleine voormalige noodwoningen bij elkaar gelegen, zonder dat hier een (boeren)erf bij is gelegen.

In de directe omgeving van het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde van de Ootmarsumseweg de woonwijk Almelo NoordOost gerealiseerd. Het plangebied wordt van deze ontwikkeling gescheiden door de waterloop Markgraven en de Goudriaanlaan.

2.2 Stedenbouwkundige opzet

Almelo werd aan de (noord)oostzijde begrensd door het Lateraalkanaal. Ten oosten van dit kanaal was tot voor kort het agrarisch buitengebied van Almelo aanwezig. Op dit moment wordt de wijk Almelo NoordOost hier gerealiseerd. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt ten zuiden van deze ontwikkeling.

Het gebied, waarbinnen het plangebied is gelegen, heeft een agrarische uitstraling. Door de aanwezigheid van enkele houtsingels en beplanting langs de wegen is relatief een kleinschalig landschap ontstaan. Door dit gebied loopt het kanaal de Markgraven. Dit kanaal wordt op dit moment heringericht tot meanderende waterloop met natuurontwikkeling. Ook zijn in dit gebied de meeste boerderijen beëindigd en heeft functieverandering plaatsgevonden naar een woonfunctie.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR staan plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk hanteert hiervoor 3 uitgangspunten:

- het vergroten van de concentratie van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De Rijksoverheid treedt verder terug en laat meer keuzes voor uitwerking aan provincies en gemeenten. Het aantal nationale belangen wordt gereduceerd tot 13. Deze betreffen met name bereikbaarheidsproblemen, de main-, brain- en greenports en het voorzien in een duurzame energie-infrastructuur. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie in welke concrete infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter genut kan worden.

De SVIR bevat geen essentiële beleidsuitgangspunten die van betekenis zijn voor het voorliggende plan.

3.1.2 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2005-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die ook al in de Vierde Nota Waterhuishouding werden genoemd. Deze zijn:

- 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 ecologisch, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
- aandacht voor de waterketen in relatie tot duurzaam bouwen;
- voortgaan met het opstellen en uitvoeren van gemeentelijke rioleringsplannen, het terugdringen van overstortingen en het verwijderen van vervuilde waterbodems;
- het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem.

Het beleidsdoel van het Nationaal Waterplan 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 de 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.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

3.2.1.1 Uitgangspunten

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in de Omgevingsvisie 2009. Dit betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeers- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke Kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun sociale behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele aspecten".

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskensmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstigvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

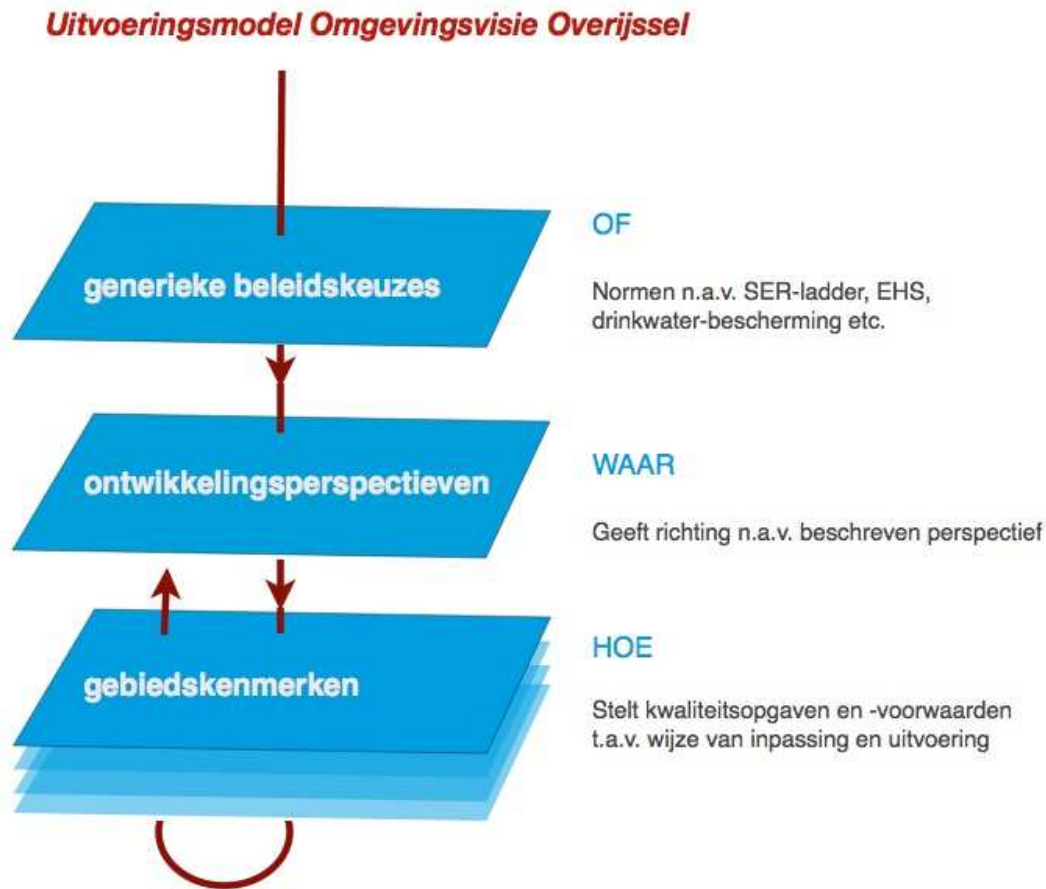
- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's ; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid uit te breiden, wordt bekeken; hiervan is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskensmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.1.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveau's, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskensmerken.



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (bron: provincie Overijssel).

Deze begrippen worden hieronder toegelicht, waarna gelijk een toets plaatsvindt van de ontwikkeling aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.2.1.2.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of de ontwikkeling nodig dan wel mogelijk is. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte van een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

De woning aan de Robbenhaarsweg betreft een verplaatsing van een hondenkennel ten behoeve van een stedelijke ontwikkeling ten noorden van de wijk Nijrees. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar slechts het oprichten van een woning ter vervanging van een bestaande woning. Dat hierbij sprake is van een verplaatsing doet hieraan niet af. De eigenaar wordt een soortgelijke omstandigheid geboden zoals bestond voordat de gemeente de stedelijke ontwikkeling wenste.

Voor het overige zijn de generieke beleidskeuzes veelal normstellend. Zoals uit de verdere toelichting bij dit bestemmingsplan blijkt zijn er geen aspecten die de woningbouw in de weg staan.

3.2.1.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene

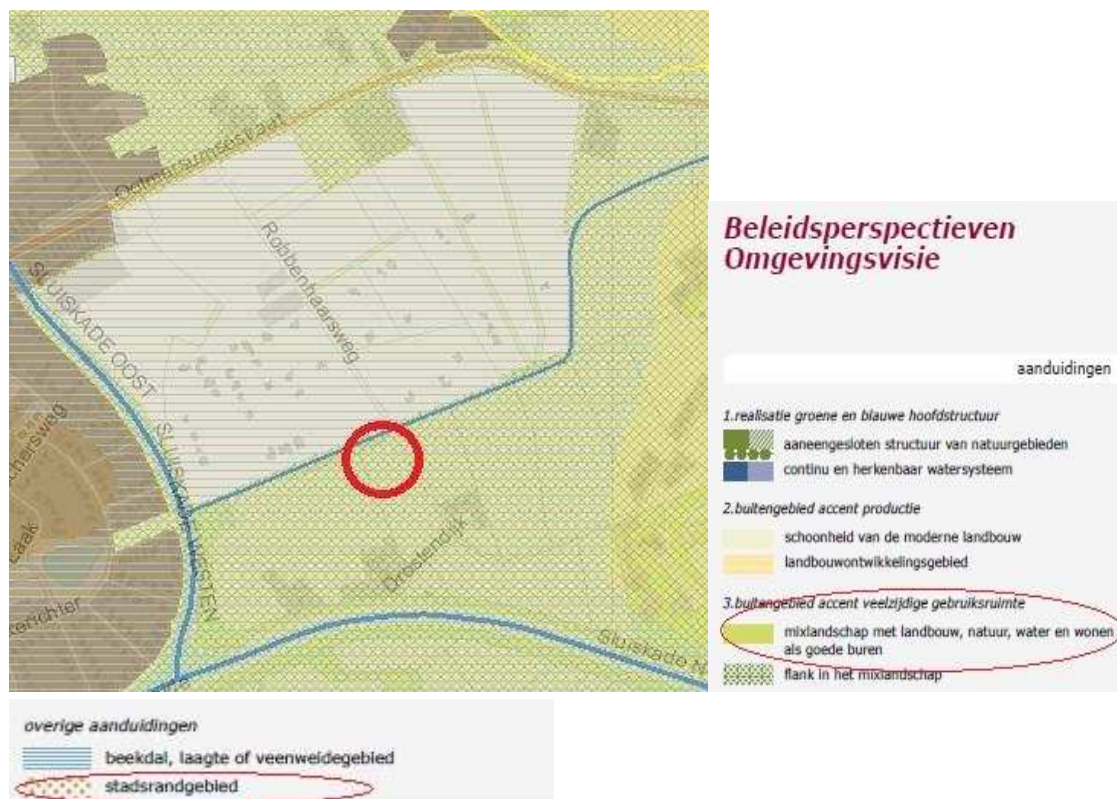
en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuze een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdkeers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buur" met nadere aanduiding "stadsrandgebied". Dit betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur, landbouw-water, bijzonder woon-, werken recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

De begrenzing van de verschillende ontwikkelingsperspectieven moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Het plangebied is direct grenzend aan het ontwikkelingsperspectief "continu en herkenbaar watersysteem" c.q. de Markgraven en daarop aansluitend "geplande woonwijk". Het oprichten van één burgerwoning, direct aansluitend aan de stad, ter vervanging van een bestaande woning met kennel, welke moest wijken voor stedelijke ontwikkeling kan niet gezien worden als strijdig met het geldende ontwikkelingsperspectief. De ontwikkeling is passend in het beeld van enkele verspreide woningen in het gebied.

3.2.1.2.3 Gebiedskenmerken

Op basis van de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en - opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De natuurlijke laag.

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'dekzandvlakte en ruggen'. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijd bleef er in grote delen een reliëfrijk -door de wind gevormd- zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekking)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

In de directe omgeving van de geplande woning is een houtsingels gelegen als ook het kanaal de Markgraven. Dit kanaal wordt op dit moment heringericht tot meanderende waterloop met natuurontwikkeling. In het gebied heeft al veelal functieverandering plaatsgevonden naar een woonfunctie. De woningen liggen verspreid. De nieuw geplande woning zal op minimaal 12 meter uit de kant van de Robbenhaarsweg worden opgericht en loodrecht op deze weg worden geplaatst. Hiermee vindt de woningbouw plaats in de richting van het landschap.

2. De laag van het agrarisch cultuurlandschap.

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart aangeduid met het gebiedstype "Oude Hoevenlandschap". Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuren en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Zoals ook onder de natuurlijke laag is aangegeven is een enkele woning in deze stadsrand, als verspreide woning passend en behoudend voor de landschapselementen, in overeenstemming met het gebiedskenmerk. Landschapselementen hoeven niet te wijken voor de ontwikkeling.

3.2.1.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

3.2.1.3.1 Algemeen

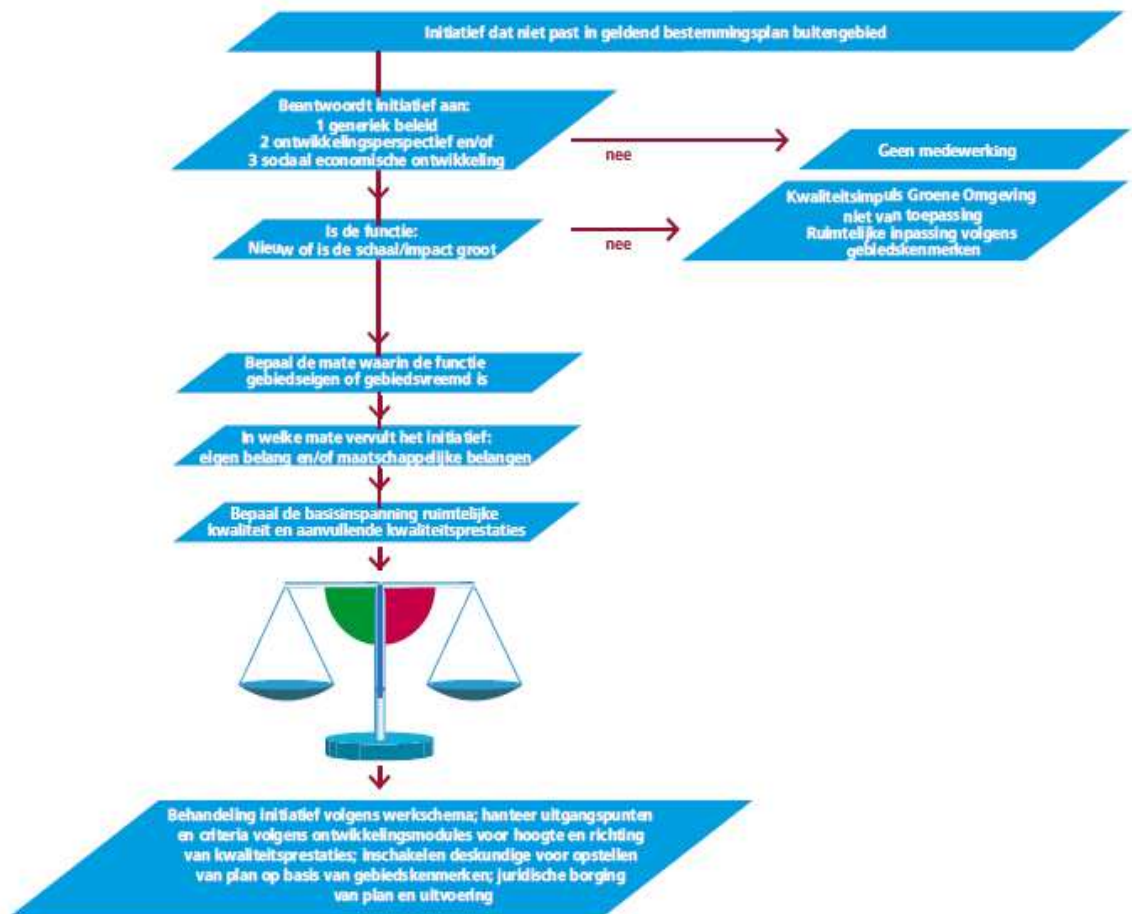
De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarden dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mist die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

3.2.1.3.2 Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact voor de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het volgende model gevolgd te worden.



Afbeelding 3.3: Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: provincie Overijssel)

3.2.1.3.3 Toetsing aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Generiek beleid.

Zoals al gebleken uit paragraaf 3.2.1.2.1 vormen de generieke beleidskeuzes in het voorliggende geval geen belemmering.

Ontwikkelingsperspectieven.

In 3.2.1.2.2. is het initiatief getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Gebleken is dat het initiatief passend is.

Sociaal economische ontwikkeling.

De provincie biedt ruimte voor sociaal-economische ontwikkelingen, mits deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en tot slot wordt uitgevoerd volgens de Catalogus Gebiedskenmerken.

Vanwege het wijken van een hondenkennel met woning ten behoeve van een stedelijk ontwikkeling en het terugbouwen van uitsluitend één woning is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Met het wijken van de hondenkennel kan het gebied tussen De Riet en Nijrees worden ingevuld met woningbouw, waarmee sprake is van zuinig ruimtegebruik. Tevens is al verwoord dat het voorliggende initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en de gebiedskenmerken.

De functie is niet nieuw voor het buitengebied, er is slechts sprake van een verplaatsing. Daarnaast vindt er een afname van een milieubelastende activiteit plaats c.q. de hondenkennel wordt niet gerealiseerd. Mede vanwege de zeer beperkte impact en liggend in het stadsrandgebied kan geconcludeerd worden dat de kwaliteitsimpuls niet van toepassing is.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Overijssel 2009 bepaalt dat:

- bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in woningbouw om te voldoen aan de lokale behoefte. Zoals eerder vermeld betreft het in onderhavig geval een verplaatsing;
- Het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De woning wordt verplaatst uit een gebied dat als buitengebied-stadsrand is aangewezen en wordt weer geplaatst in een gebied dat als buitengebied, stadsrand is aangewezen. In de toelichting op de verordening is opgenomen dat aan de gemeente de keuze wordt gelaten of zij stadsrand gebied aanwijzen al stedelijk gebied dan wel groene omgeving. De stadsrandomgeving dient wel ingevuld te worden volgens de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken. Zoals hiervoor verwoord wordt hieraan voldaan. Voor de visie op de stadsrand wordt gewezen naar paragraaf 3.3.3.
- In de toelichting wordt onderbouwd dat ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken. Hieraan wordt voldaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid wordt verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan worden hieronder de meest relevante beleidskaders behandeld.

3.3.1 Structuurplan Almelo: symbiose tussen stad en land (2003)

Het "Structuurplan Almelo, symbiose tussen stad en land" is op 6 maart 2003 vastgesteld. Het Structuurplan geeft een visie op de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Almelo. De ruimtelijke hoofdstructuur van Almelo wordt gekenmerkt door vier groene longen die vanuit het omliggende buitengebied tot aan de rand van het stadscentrum reiken. Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud van deze longenstructuur.

Als gevolg van de vaststelling van het Masterplan in 2006 is het Structuurplan Almelo in 2006 partieel herzien ten behoeve van de grote ontwikkelingen in Almelo, te weten Waterrijk en Almelo Noord Oost.

Het plangebied is gelegen in het "overig groen en landelijk gebied".

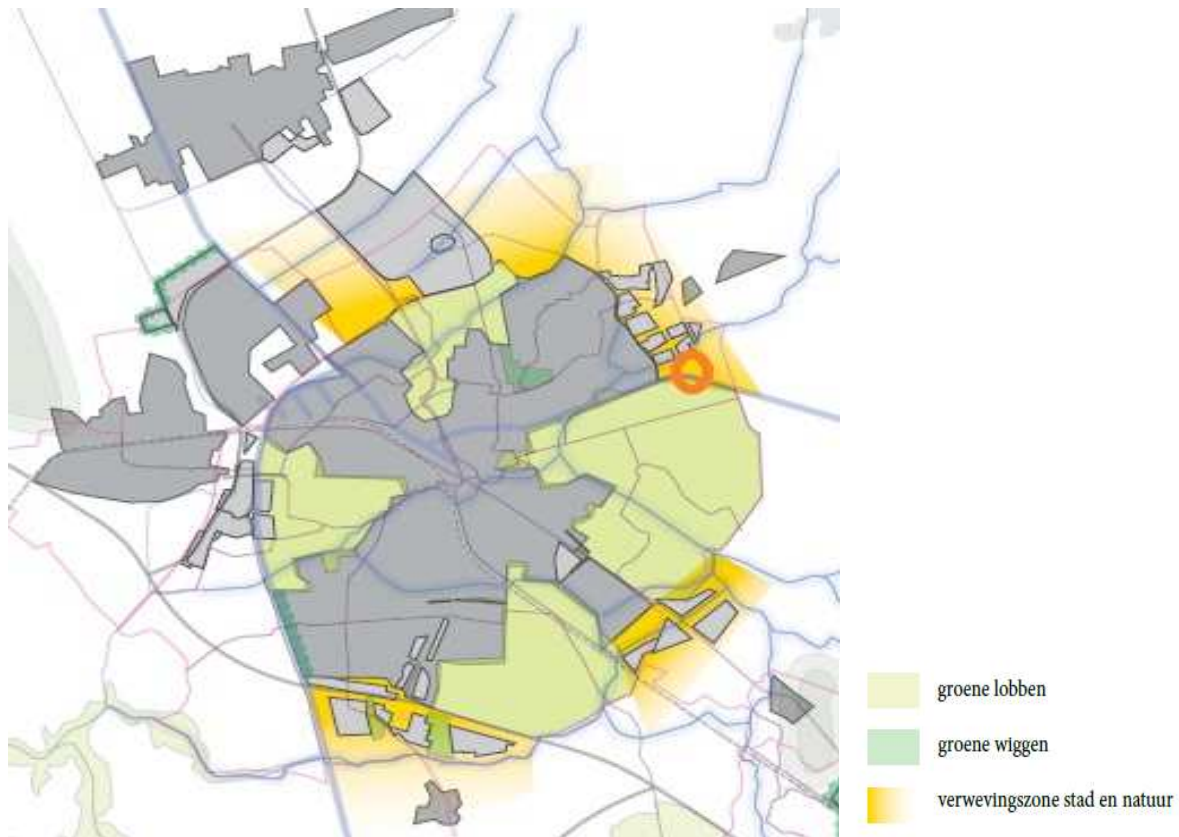


Afbeelding 3.3 Fragment kaart Structuurplan Almelo

Zoals in het Structuurplan is aangegeven zullen delen van het landelijk gebied van kleur verschieten, omdat die onder de invloedssfeer van het nieuwe stedelijke gebied ligt. Deze gebieden zijn nog eens nader aangeduid in de visie op de Stadsranden Netwerstad Twente. Ook langs de stadsranden zal de stedelijke invloed merkbaar worden. Het opnieuw vormgeven van deze randen, waarbij behoud van landschappelijk kwaliteit voorop staat, is één van de opgaven die op het niveau van bestemmingsplannen nader uitgewerkt moet worden.

3.3.2 Stadsranden Netwerstad Twente

Door de Regio Twente is, in samenwerking met de provincie Overijssel, een visie Stadsranden Netwerstad Twente opgesteld. In de Visie Stadsranden wordt een stadsrand als volgt gedefinieerd: "Stadsranden liggen meestal niet vast maar verschuiven als steden groeien. In ruimtelijk opzicht vormen ze de overgang van stad naar platteland. In stadsranden kun je tegelijkertijd 'binnen' en 'buiten' voelen. In temporeel opzicht zijn het transformatiezones, die langzaam van kleur verschieten (van groen naar rood). Grotere gebieden die worden gekenmerkt door een zekere mix van stedelijke en landelijke kenmerken worden ook wel stadslandschappen genoemd of hybride landschappen. In functioneel opzicht is een stadsrand meer een conditie dan een aanwijsbare plek. In het kader van deze visie is, op verzoek van regio Twente, echter vooral aandacht besteed aan de zone direct aansluitend aan de stad".



Het plangebied is gelegen binnen 'Verwevingszone stad en natuur'. Het zijn plekken waar je kwaliteit kunt maken. Vaak is de landschappelijke kwaliteit gekoppeld aan beken met daaraan gekoppeld natuur. Hier zouden stad en land kunnen verweven.

3.3.3 Kaderstelling landelijk gebied

Het doel van de kaderstelling voor het landelijk gebied is een richtinggevend ruimtelijk kader te bieden dat als toetsingskader kan dienen voor nieuwe initiatieven.

De kaders zijn:

1. het landelijk gebied is in principe primair bestemd voor de uitoefening van de agrarische sector;
2. nieuwe initiatieven mogen de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven niet hinderen;
3. de groene longen worden gevrijwaard van verder oprukkende verstedelijking;
4. Nieuwe initiatieven die:
 - a. niet binnenstedelijk zijn op te lossen;
 - b. of van oorsprong al in het gebied aanwezig kunnen eventueel worden ingepast,
 - c. enerzijds, met behulp van het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving de aanwezige ruimtelijke kwaliteit in het gebied wordt versterkt;
 - d. anderzijds, mogen deze initiatieven niet leiden tot significante verzwaring van activiteiten, zoals verkeersstromen welke aanleiding kunnen zijn voor aanpassing van de openbare infrastructuur of toename van de verkeersonveiligheid.

Aangezien geen sprake is van een nieuw initiatief is de kaderstelling landelijk gebied niet van toepassing. Toch wordt kort op deze kaderstelling ten opzichte van de ontwikkeling ingegaan. In hoofdstuk 4 staat gemotiveerd dat het initiatief de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven niet hinderd. De ontwikkeling vindt niet plaats in een groene long en is al van oorsprong in het buitengebied aanwezig. Aangezien het een verplaatsing van een woning betreft vanwege een stedelijke ontwikkeling zijn geen hoge eisen gesteld aan extra investeringen in de groene ruimte. Een woning leidt niet tot een significante verzwaring van activiteiten.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

4.1 Bedrijven en andere activiteiten

De invloed van de aanwezige bedrijven op de bouwkaavel is beoordeeld. Hierbij is in eerste instantie gekeken naar de richtafstanden uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, versie 2009).

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is gebruikt bij de zonering rond bedrijven. De publicatie deelt bedrijven in in categorieën op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per milieucategorie gelden richtafstanden tot de woonwijken.

Milieucategorie	Aan te houden afstand tot woonwijken (zone)
1	0 tot 10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
enz.	enz.

De aanwezige bedrijfsactiviteiten in en rond het plan zijn geïnventariseerd op basis van de bedrijvenlijst van de gemeente Almelo. De bedrijvenlijst van de gemeente Almelo geeft aan welke bedrijven zich hebben gemeld of een vergunning hebben gekregen op basis van de Wet milieubeheer. Zowel een melding als een vergunning geeft rechten aan een bedrijf.

Twee bedrijven, in de omgeving van het plan, worden met name genoemd:

1. Drostendijk 2; De veehouderij gelegen aan de Drostendijk 2 betreft een rundvee- en paardenhouderij (pensionstalling). De inrichting valt onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. De Wet geurhinder en veehouderij is in dit geval niet van toepassing. Op grond van het Besluit landbouw milieubeheer dient de afstand tussen een emissiepunt van een dierenverblijf en verspreid liggende niet agrarische bebouwing (categorie IV) ten minste 50 meter te bedragen. Omdat de veehouderij aan de Drostendijk 2 als gevolg van de realisatie van de woning aan de Robbenhaarsweg niet in het gebruik van het agrarisch bouwblok mag worden belemmerd, is het reëel om in deze situatie de afstand te meten vanaf de grens van het agrarisch bouwblok. Deze bedraagt meer dan 50 meter.
2. Robbenhaarsweg 17; De veehouderij gelegen aan de Robbenhaarsweg 17 betreft een paardenhouderij. De inrichting valt eveneens onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. Voor deze inrichting geldt eveneens dat de afstand tussen de grens van het agrarisch bouwblok en de betreffende bouwlocatie meer dan 50 meter bedraagt.

In en om het plan blijken geen bedrijven aanwezig te zijn die een negatieve invloed hebben op de nieuwe woning.

4.2 Fysieke veiligheid

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

Het plangebied is via twee zijden toegankelijk en kan in theorie binnen 10 minuten door de brandweer bereikt worden. Er liggen geen brandkranen nabij het plangebied, maar op minder dan 100 meter ligt open water dat als alternatief kan dienen.

4.3 Externe veiligheid

In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen risicobronnen die invloed hebben op het plangebied. Nadere aandacht met betrekking tot externe veiligheid is daarom niet nodig.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

4.5 Geluid

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een woning mogelijk. De Robbenhaarsweg heeft ter hoogte van de woning een rijsnelheid van 50 km/uur. Om die reden heeft de weg een wettelijke geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg en is een akoestische beoordeling nodig.

Op grond van de meest recente verkeersmilieukaart blijkt dat er naar verwachting in het jaar 2020 minder dan 300 mvt per etmaal op de Robbenhaarsweg rijden. Vanwege die lage verkeersintensiteit kan gesteld worden dat de geluidsbelasting bij de woning lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting vormt dus geen belemmering voor de bouw van de woning.

4.6 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning is door Kruse Milieu een [verkennd bodemonderzoek](#) uitgevoerd in augustus 2011. Er zijn geen verhoogde concentraties van onderzochte stoffen in de grond gevonden. De licht verhoogde concentraties in het grondwater hebben een natuurlijke oorsprong. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn om vanwege de bodemkwaliteit een vergunning te weigeren.

4.7 Geur

Geurhindersituatie (voorgond- en achtergrondbelasting)

Om te beoordelen of ter plaatse van de te bouwen woning sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat is niet alleen de voorgondbelasting relevant, maar ook de achtergrondbelasting. Met de voorgondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij welke de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelige object is gelegen.

Onder de achtergrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.

Voorgrondbelasting

In de omgeving van de betreffende bouwlocatie bevinden zich geen intensieve veehouderijen welke een van betekenis zijnde geurbelasting op de onderzoekslocatie veroorzaken. Voor bovengenoemde niet intensieve veehouderijen geldt een vaste afstand tot geurgevoelige objecten. De geurnormen welke zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij zijn hierop niet van toepassing.

Achtergrondbelasting

Om een beeld te krijgen van de achtergrondbelasting ter plaatse van de betreffende locatie is het document "[Resultaten quickscan Almelo](#)" van 9 juni 2009, nr. 179646 geraadpleegd. Dit document geeft inzicht in de huidige en toekomstige geursituatie binnen de gemeente Almelo. Op grond van de kaart welke is opgenomen in bijlage 4 van dit document kan worden geconcludeerd dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de beoogde bouwlocatie minder dan 3,0 odeur units per kubieke meter lucht bedraagt. Dit betekent dat op basis van de achtergrondconcentratie sprake is van een zeer goede milieukwaliteit.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat in de omgeving van de beoogde bouwlocatie geen veehouderijen zijn gelegen, welke als gevolg van hun individuele geurinvloed planologische medewerking in de weg staan. De ter plaatse aanwezige achtergrondbelasting vormt eveneens geen beletsel.

4.8 Flora en fauna

Door Hamabest-milieuadviesbureau is een [quickscan](#) uitgevoerd in het kader van de Flora- en Faunawet en overige vigerende wetgeving. De quickscan is gebaseerd op bronnenonderzoek en veldonderzoek. Beoordeeld is of er voor de voorgenomen ingreep procedure gevolgen zijn. Geconcludeerd is dat het plangebied niet is of in de buurt is gelegen van een Natura 2000-gebied of EHS. Ook zijn er geen (streng of strikt) beschermde plant-en diersoorten aangetroffen binnen het plangebied en deze worden ook niet verwacht. Op basis van deze bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn voor het plangebied.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

In deze paragraaf wordt aan de hand van inventarisaties ingegaan op de in het plangebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplangebied.

4.9.1 Archeologie, beleid

De in 2007 aangepaste Monumentenwet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. De gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met archeologische waarden in het plangebied. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.9.2 Archeologische waarden in het gebied

Verwachtingswaarden.

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente ligt het plangebied in een zone met een lage archeologische verwachting. Het gaat om een zone die van nature een relatief lage landschappelijke ligging heeft en waarin de condities voor bewoning en vestiging door de mens relatief ongunstig waren. Daardoor is de kans op het aantreffen van vindplaatsen met archeologische resten en sporen, gerelateerd aan nederzettingen, huisplaatsen, grafvelden en grafheuvels of tijdelijke kampementen erg klein.

Bekende vindplaatsen en monumenten.

Binnen het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend en evenmin is sprake van een terrein van archeologische waarde. Ook in de onmiddellijke omgeving zijn geen vindplaatsen en terreinen van archeologische waarde bekend.

Onderzoeken.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving heeft geen eerder archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op grond van gemeentelijk beleid i.c. de Archeologische waarden- en verwachtingskaart geldt er geen onderzoek in gebieden met een lage archeologische verwachting. Derhalve hoeft er voor het plangebied aan de Robbenhaarsweg geen onderzoek te worden uitgevoerd. Op de plankaart hoeven geen aanduidingen voor archeologische waarden te worden opgenomen.

4.9.3 Cultuurhistorie beleid

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

Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten waarop tot voorheen vaak alleen de aandacht lag in bestemmingsplannen. Door middel van een historisch-geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappelijke structuren en elementen in

beeld gebracht te worden, zoals oude infrastructuur, verkavelingsstructuren en elementen daarin zoals houtwallen, beeklopen en essen. Ook moet gedacht worden aan het stedenbouwhistorisch karakter van wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het 'eigene' van een gebied is en om dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen.

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

4.9.4 Cultuurhistorische inventarisatie

Historische ontwikkeling van het plangebied.

Tot ver in de 19e eeuw is de omgeving een groot heidegebied dat als de Sluitersveldse Heide bekend stond. Aan het eind van de 19e eeuw is het merendeel van dat heidegebied ontgonnen en ligt het plangebied in een laag gebied met hooi- en weidelanden. Gezien de aanduiding op de kaart gaat het om natte graslanden. Percelen zijn omgeven door sloten en enkele houtwallen. Het gebied kan als een jong ontginningslandschap worden getypeerd. In grote lijnen is tegenwoordig de situatie onveranderd.



Afbeelding 4.1: situatie in het begin van de 20e eeuw (bron: watwaswaar.nl)

Historische geografische kenmerken.

Binnen het plangebied zijn geen oude structuren aanwezig. De percelering gaat terug op het einde van de 19e eeuw.

Gebouwde objecten en monumenten.

Binnen het plangebied zijn geen monumentale objecten aanwezig.

Beleid en aanbevelingen cultuurhistorie.

Voor het plangebied gelden geen aanbevelingen in verband met cultuurhistorische waarden.

4.10 Voortoets MER-beoordeling

4.10.1 Kader

In april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, die op grond van de selectiecriteria in de

EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

4.10.2 Onderzoek

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft het oprichten van een één woning, ter vervanging van een woning met hondenkennel, welke plaats heeft moeten maken voor een stedelijke ontwikkeling. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora-en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken. In een straal van 3 kilometer rondom het bewuste plangebied is geen gebied gelegen dat is aangewezen als Natura-2000 gebied. Gezien vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige gevolgen zijn.

4.10.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de nieuwe functie van het voormalige agrarische perceel niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Europees- en Rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerking van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meeste directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Water gemeentelijke watertaken. In de nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

5.2 Provinciaal Beleid

5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet. In de Ontwikkelingsvisie wordt het provinciale beleid geschetst voor de hele fysieke leefomgeving. Door deze integrale aanpak is een optimale afstemming van beleid gerealiseerd tussen water en ruimtelijke ordening. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, daardat de laag van bodem, natuur en watersystemen de basis vormt van de ontwikkelingsperspectieven uit de Omgevingsvisie.

Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewateren en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welke gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke. met het hanteren van een gedifferentieerde gewichtenset wordt op een genuanceerde wijze invulling gegeven aan het principe dat water een meer sturende rol moet vervullen in de ruimtelijke ontwikkeling.

5.3 Regionaal Beleid

5.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft in eht Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, welke deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid.

Voor het watersysteem zijn twee hoofdoopgaven geformuleerd. Namelijk in de eerste plaats het zo goed mogelijk ontwikkelen van de waterfunctie: een ecologische en chemisch goed functionerend

watersysteem. En in de tweede plaats het zo goed mogelijk bedienen van de functies in het betreffende gebied.

Om aan deze doelen structureel te kunnen voldoen, moet het watersysteem robuust en veerkrachting worden gemaakt. Dit betekent vooral dat er voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor het oppervlaktewater en dat de natuurlijke veerkracht van het grond- en oppervlaktewater zoveel mogelijk moet worden hersteld. Daarnaast is er vanuit de ecologie van het oppervlaktewater verbetering nodig op de aspecten watervoering, morfologie, fysisch-chemisch toestand, bereikbaarheid en passeerbaarheid voor waterorganismen en beheer en onderhoud.

Voor het onderhoud en beheer van wateren beschikt het waterschap over de keur. In de keur zijn onder andere regels opgenomen voor wateren en oevers van wateren om te zorgen dat onderhoud kan worden uitgevoerd en ter bescherming van het profiel van wateren. Het in het beheerplan van het waterschap verwoorde beleid is richtinggevend bij de uitvoer van de keur.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Algemeen

De gemeentelijke doelstellingen op het gebied van water staan in het Waterplan Almelo, het Gemeentelijke Rioleringsplan 2006-2010, het Grondwaterplan 2010-2015 en het Actieplan Milieubeleid 2007-2010. Relevante doelstellingen zijn:

- creëren van een duurzame waterketen en een gezond watersysteem;
- tegengaan van verdroging;
- voorkomen van oppervlaktewaterverontreiniging en verontreiniging van het grondwater;
- het behalen van de basisinspanning in 2008;
- het scheiden van vuile en schone waterstromen door afkoppeling van de riolering;
- het toepassen van verbeterd gescheiden rioolstelsels of compleet gescheiden rioolstelsels in stadsuitbreidingen en in bestaand stedelijk gebied;
- het oplossen/voorkomen van (grondwater)wateroverlast.

5.4.2 Waterplan Almelo (2002)

Het Waterplan Almelo is in 2002 vastgesteld. Het Waterplan Almelo beschrijft de gezamenlijke, samenhangende visie op het integrale watersysteem en de waterketen in de omgeving. Het waterplan is een soort 'parapluplan' voor andere plannen voor water in het stedelijk gebied, zoals het vGRP, het baggerplan en het grondwaterplan. In het waterplan is voor de korte termijn (doorkijk tot 2008) een groot aantal projecten opgenomen waarbij een driedeling is gemaakt voor uitvoeringsprojecten, beheerprojecten en onderzoeksprojecten.

Het waterplan zet via uitvoering van deze projecten in eerste instantie in op het verbeteren van de milieukwaliteit. Voor de langere termijn (doorkijk tot 2050) zijn maatregelen benoemd die naast een verdere verbetering van de milieukwaliteit ook in belangrijke mate inzetten op het vergroten van de belevingswaarde en het scheiden van waterstromen zowel in de waterketen als in het watersysteem.

5.4.3 Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2011 tm 2015

De gemeentelijke doelstelling op gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater staan in het verbreed Gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2011-2012. Met dit vGRP geeft de gemeente Almelo invulling aan een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en een duurzaam beheer van het gemeentelijk rioolstelsel. Riolering draagt namelijk bij aan de volksgezondheid, de kwaliteit van de leefomgeving en beschermt de bodem, het grond- en oppervlaktewater. De aanleg en het beheer van riolering zorgt dat verontreinigd afvalwater uit de directe leefomgeving wordt verwijderd en voorkomt de directe opgezuiverde lozing van afvalwater en bodem- en oppervlaktewater. Daarnaast zorgt riolering voor de ontwatering van de bebouwde omgeving door naast het afvalwater van huishoudens en bedrijven ook het overtollige regenwater van daken, pleinen, wegen e.d.e en het overtollige grondwater apart in te zamelen en af te voeren.

Afvalwaterzorgplicht.

De afvalwaterzorgplicht is grotendeels een voortzetting van het beleid zoals dat vroeger gold. Voor de afvalwaterzorgplicht streeft de gemeente Almelo in haar gebied een duurzame en doelmatige inzameling en transport van afvalwater na tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Nieuwe aspecten die in dit vGRP aan de orde komen zijn:

- Onderzoek en stimuleringsbijdragen in verband met alternatieve sanitatieconcepten, waarbij wordt bekeken of afvalwater op een andere duurzame wijze kan worden ingezameld en getransporteerd dan in het verleden gebruikelijk was;
- Inhalen van de achterstand die is opgelopen bij het onderhouden van kolken via een kolkenproject;
- Het beheer en onderhoud van de riolering wordt verder vesterkt. De afgelopen jaren is daar le een goede aanzet voor gemaakt.

Hemelwaterzorgplicht.

De taakopvatting voor de hemelwaterzorgplicht komt overeen met de taakopvatting voor de afvalwaterzorgplicht, echter de gemeentelijke beleidsvrijheid is bij de hemelwaterzorgplicht beduidend groter dan bij de afvalwaterzorgplicht. Voor de hemelwaterzorgplicht streeft de gemeente Almelo in haar gebied een duurzame en doelmatige inzameling en afvoer van hemelwater na voor zover burgers en bedrijven zich daar redelijkerwijs niet van kunnen ontdoen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

De belangrijkste aandachtspunten in het gemeentelijk hemelwaterbeleid zijn:

- Actief benutten van kansen om hemelwater van afvalwater te ontvlechten bij onder andere uitbreidingen, inbreidingen, wijkrenovatieprojecten, vervangingsprojecten en wegenprojecten mede in relatie tot lange termijn doelstellingen in het waterplan.
- Onderzoeksinspanning om de hemelwaterzorgplicht verder te onderbouwen.
- Stimulering van het toepassen van zogenaamde vegetatiedaken. Vegetatiedaken worden onder meer ingezet om de toenemende piekafvoeren van hemelwater vanuit stedelijk gebied tegen te gaan (circa 60% van de neerslag wordt op vegetatiedaken vastgehouden). Vegetatiedaken kunnen verder een rol spelen in het behalen van duurzaamheidsdoelstellingen (energiebesparing en leefbaarheid).

Grondwaterzorgplicht.

Voor de grondwaterzorgplicht sluit dit vGRP aan bij het beleid dat is geformuleerd van deel B van het Grondwaterplan 2010 t/m 2015.

5.4.4 Grondwaterplan 2010-2015

De gemeentelijke doelstellingen op gebied van grondwater staan in deel B van het Grondwaterplan 2010-2015.

Relevante doelstellingen zijn:

- De gemeente Almelo streeft een grondwaterstand na, welke geen structurele overlast veroorzaakt bij bewoners en bedrijven.
- Bij oplossingen/maatregelen voor bestaand en nieuw stedelijk gebied geldt de volgende voorkeursvolgorden:
 - * ophogen maaiveld
 - * het aanleggen van oppervlaktewater
 - * het aanleggen van grondwatertechnische maatregelen
- Bij nieuwbouw is in het beginsel het aanleggen van grondwatertechnische maatregelen niet toegestaan.
- Voor de ontwatering gelden de volgende criteria:
- Wegen minimaal 0,70m boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG);
- Openbaar groen minimaal 0,50 boven de GHG;
- Vloerpeilen minimaal 0,9 meter boven de GHG.

Daarnaast zijn duurzaamheidsstrategieën geformuleerd:

- bij de (her)inrichting van gebieden is duurzaamheid vanaf het begin van de planvorming een even belangrijk uitgangspunt als andere uitgangspunten;
- bij bouwen en verbouwen concrete duurzaamheidsmaatregelen toepassen, zoals in 2006 vastgelegd in het convenant Duurzaam Bouwen "Comfortabel, gezond en energiezuinig bouwen, nu en in de toekomst";
- het behouden van de huidige natuurkwaliteiten en een duurzaam watersysteem.

5.5 Waterparagraaf

5.5.1 Inleiding

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

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

De visie op het stedelijk gebied bestaat uit een samenhangende aanpak waarbij de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Hierdoor wordt het stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar, terwijl een bijdrage wordt geleverd aan een klimaatbestendige inrichting van Nederland. In het Waterplan wordt de combinatie van groen en water als kansrijk gezien om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken. Ook verbindingen tussen stedelijk watersysteem en het landelijk gebied dragen bij aan de kwaliteit van water en landschap.

Het plangebied ligt in hoog Nederland. De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn: watertekort, wateroverlast en waterkwaliteit. Bij deze hoofdpunten kan als voorbeeld concreet gedacht worden aan het afkoppelen/niet aansluiten van verhard oppervlak op het riool, een duurzame en watervriendelijke inrichting van bebouwde gebieden en het (her)gebruiken van regen- en afvalwater.

5.5.2 Watertoets

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

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

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

5.5.2.1 Huidige situatie

Oppervlaktewater.

Direct naast het plangebied ligt de watergang Markgraven, welke in beheer is bij het waterschap Regge en Dinkel. Door het waterschap Regge en Dinkel is aangegeven dat de watergang naar verwachting in goed hydraulisch contact staat met het grondwatersysteem en deze dus beïnvloeden.

Grondwater.

In deel A van het Grondwaterplan 2010 t/m 2012 is een onderzoek uitgevoerd naar de huidige grondwaterstanden in Almelo. Tijdens dit onderzoek zijn grondwateraandachtsgebieden vastgesteld waar mogelijk (te) hoge grondwaterstanden optreden. Op basis van aanvullend onderzoek zal worden vastgesteld of er ook daadwerkelijk sprake is van te hoge grondwaterstanden. Het plangebied ligt niet in stedelijk gebied en informatie over grondwaterproblemen zijn niet bekend. In de directe omgeving van het plangebied kunnen echter wel (te) hoge grondwaterstanden voorkomen.

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

Riolering.

In het buitengebied van Almelo ligt een drukrioolstelsel welke op meerder locaties op het rioolstelsel van Almelo inprikt. Direct voor het plangebied langs loopt een persleiding waarop mogelijk kan worden aangesloten.

5.5.2.2 Toekomstige situatie

De toekomstige waterhuishouding moet een duurzaam karakter krijgen door schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Voor de afhandeling van hemelwater moet worden aangesloten op de riolering. Hemelwater dat valt op (terrein)verhardingen wordt bij voorkeur via een zuiverende bovengrondse bodempassage (wadi of bermen) toegevoegd aan grondwater met een overloop naar oppervlaktewater.

De volgende aandachtspunten gelden:

- Bij de toe te passen bouwmaterialen moet worden uitgegaan van afwatering op oppervlaktewater. Dit in verband met uitloogbaarheid en daardoor waterverontreiniging.
- De watergang Markgraven loopt direct langs het plangebied. Er zijn mogelijk plannen om de oevers natuurvriendelijk te maken (2 x 2,5 meter extra), de watergangen herin te richten (bijv. meanderen) of vispassages aan te leggen. Voor al deze plannen moet ruimte gereserveerd worden.
- In de omgeving van het plangebied liggen een aantal peilbuizen van het gemeentelijk grondwatermonitoringsnetwerk.
- De ontwateringsdiepte van het terrein is mogelijk onvoldoende en het terrein zal opgehoogd moeten worden.
- Aan de voorzijde van het plangebied ligt een persleiding van het gemeentelijk drukrioolstelsel. Op dit drukrioolstelsel mag alleen vuilwater worden aangesloten te een maximale hoeveelheid van 1 m³ per uur.
- Waarschijnlijk ligt deze persleiding zelfs op het plangebied. Indien dit het geval is, dan moet deze worden verlegd of er moet een overeenkomst voor zakelijk recht worden afgesloten;
- Verhard oppervlak zoals daken en verhardingen mogen niet op het drukriool worden aangesloten.
- Het vuilwatersysteem van het plangebied mag alleen worden aangesloten als het drukrioolsysteem nog capaciteit over heeft. Eventuele kosten voor het aanpassen van de capaciteit van het systeem zijn voor rekening van initiatiefnemer.
- Omdat hemelwater zal worden afgevoerd naar het grond- of oppervlaktewater is het voorkomen van verontreiniging van het hemelwater noodzakelijk. Dit wordt gewaarborgd door binnen het plan geen uitloogbare materialen toe te passen.

Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten

6.1 Inleiding

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

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

6.2 Juridische systematiek

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

Planregels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

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

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

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

- Begrippen;
- Wijze van meten.

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

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

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

- Antidubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene procedureregels.

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

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

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

Verbeelding

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

Flexibiliteit binnen het bestemmingsplan

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

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

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

6.3 Beschrijving per bestemming

6.3.1 Bestemmingsregels

Tuin

Deze bestemming is geprojecteerd vóór de woning en vormt de voortuin. Binnen deze bestemming worden geen bouwmogelijkheden geboden anders dan de realisatie van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het betreft hier voornamelijk erfafscheidingen.

Wonen-Stadsrand

De bestemmingsystematiek van Wonen-Stadsrand volgt in hoofdlijnen de gekozen systematiek zoals deze wordt gehanteerd voor woningen in het buitengebied van Almelo. Woningen binnen deze bestemming zijn gelimiteerd aan een maximale inhoudsmaat (750 m³). Er is daarnaast een grotere hoeveelheid aan bijbehorende bouwwerken toegestaan (150 m²). De wijze van bestemmen is mogelijk door de solitaire ligging van de bedoelde woningen.

6.3.2 Overige regels

Inleidende regels / begrippen

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

Inleidende regels / wijze van meten

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

Anti-dubbelregel

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

Algemene gebruiksregel

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

Algemene afwijkingsregel

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

Algemene procedureregels

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

Binnen het plangebied dienen zich geen situaties of ontwikkelingen aan die in opdracht van de gemeente worden gerealiseerd. Eventuele planschade wordt afgewenteld met een planschadeovereenkomst. De overige gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de planologische procedure. Deze kosten zijn, omdat het een verplaatsing betreft, voor de gemeente en worden gedekt uit de algemene middelen.

De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wet ruimtelijke ordening, niet noodzakelijk is, en
3. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is.

Aan de voorwaarden wordt voldaan, zodat geen exploitatieplan nodig is.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze

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 zijn hierna verwoord.

Inspectie Leefomgeving en Transport.

De inspectie Leefomgeving en Transport heeft in een mail van 20 september 2012 aangegeven geen adviserende en coördinerende rol met betrekking tot gemeentelijke en provinciale ruimtelijke plannen meer te vervullen.

Provincie Overijssel.

De provincie Overijssel heeft in een mail van 15 november 2012 laten weten dat het plan past in het provinciale ruimtelijke beleid. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht ziet de provincie vanuit het provinciale belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure. Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Waterschap Regge en Dinkel.

Het Waterschap heeft in een mail van 23 oktober 2012 aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan "Bouwkavel Robbenhaarsweg" te Almelo. De wijze waarop in het plan wordt omgegaan met oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater geschiedt in overeenstemming met het vigerende beleid van het waterschap. Het plan ligt op voldoende afstand van de Markgraven zodat bij de herinrichting hiervan geen problemen te verwachten zijn.

Brandweer Twente.

Bij brief van 2 oktober 2012 heeft de Brandweer Twente aangegeven dat op basis van de toegezonden stukken en de provinciale risicokaart, zij geconstateerd hebben dat er geen risicobronnen in het gebied aanwezig zijn. Vanwege het ontbreken van risicobronnen zien zij af van een advies voor aanvullende voorzieningen.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Bouwkavel Robbenhaarsweg" en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 26 september 2012 tot en met 6 november 2012 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzage legging zijn twee inspraakreacties ingekomen. De inspraakreacties worden separaat behandeld en worden voorzien van een gemeentelijke reactie. De inspraakreacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'bouwkavel Robbenhaarsweg en de bijbehorende stukken heeft met ingang van 23 januari 2013 tot en met 5 maart 2013 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnengekomen. Er heeft op 8 april 2013 een hoorzitting plaatsgevonden. De zienswijze heeft niet

