

Bestemmingsplan

Almelo Noord Oost

TOELICHTING	5
1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Situatie en ligging	7
2 ONTWIKKELINGSVISIE EN RANDVOORWAARDEN	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Visie op duurzame stedelijke ontwikkeling	9
2.3 Beschrijving en analyse bestaande situatie plangebied	9
2.4 Stedenbouwkundige / landschappelijke visie	15
2.5 Randvoorwaarden	17
3 ONDERZOEK	25
3.1 Inleiding	25
3.2 Ruimtelijk - planologisch kader	25
3.3 Milieuaspecten	36
3.4 Waterparagraaf	52
3.5 Archeologie en cultuurhistorie	58
3.6 Veiligheid en hulpverlening	60
4 STEDENBOUWKUNDIGE / LANDSCHAPPELIJKE PLANOPZET	67
4.1 Inleiding	67
4.2 Planconcept en onderliggend landschap	68
4.3 Uitwerking verkeersstructuur	77
4.4 Beeldkwaliteit	80
5 JURIDISCHE PLANOPZET	81
5.1 Inleiding	81
5.2 Bij het plan behorende stukken	81
5.3 Juridische systematiek	82
5.4 Beschrijving in hoofdlijnen	83
5.5 Beschrijving per bestemming	84
5.6 Verwerkelijking in de naaste toekomst	87
5.7 Handhaafbaarheid van bestemmingsplannen	87
6 FINANCIËEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID	89
6.1 Grondexploitatie	89
6.2 Planschade	89
7 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	91
7.1 Inspraak	91
7.2 Vooroverleg	112
8 BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DE TOELICHTING	117
8.1 SMB partiële herziening Structuurplan Almelo 2006	117
8.2 Planologisch relevante kabels en leidingen	120
8.3 Welstandskader en -criteria	122
VOORSCHRIFTEN	125
1 INLEIDENDE BEPALINGEN	127
ARTIKEL 1 BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN	127
ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN	132
2 BESTEMMINGOMSCHRIJVINGEN	135
ARTIKEL 3 Beschrijving in hoofdlijnen voor alle bestemmingen	135
ARTIKEL 4 AGRARISCH (A)	136
ARTIKEL 5 GROEN - WATER (G-W)	137
ARTIKEL 6 VERKEER (V)	137
ARTIKEL 7 WONEN A (W-A)	138
ARTIKEL 8 WOONGEBIED (WG)	140
ARTIKEL 9 LEIDING - GAS (dubbelbestemming)	143
ARTIKEL 10 LEIDING - WATER (dubbelbestemming)	144

3 ALGEMENE BEPALINGEN	147
ARTIKEL 11 ANTI-DUBBELTELBEPALING	147
ARTIKEL 12 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN	147
ARTIKEL 13 PROCEDURE TEN AANZIEN VAN VRIJSTELLINGEN	148
ARTIKEL 14 PROCEDURE WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN	148
ARTIKEL 15 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING	149
ARTIKEL 16 BOUW- EN GEBRUIKSVERBOD TER BESCHERMING VAN BOMEN	149
ARTIKEL 17 OVERGANGSBEPALINGEN	150
ARTIKEL 18 VERWERKELIJKING IN DE NAASTE TOEKOMST	151
ARTIKEL 19 STRAFRECHTELIJKE BEPALING	151
ARTIKEL 20 SLOTBEPALING	151

TOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

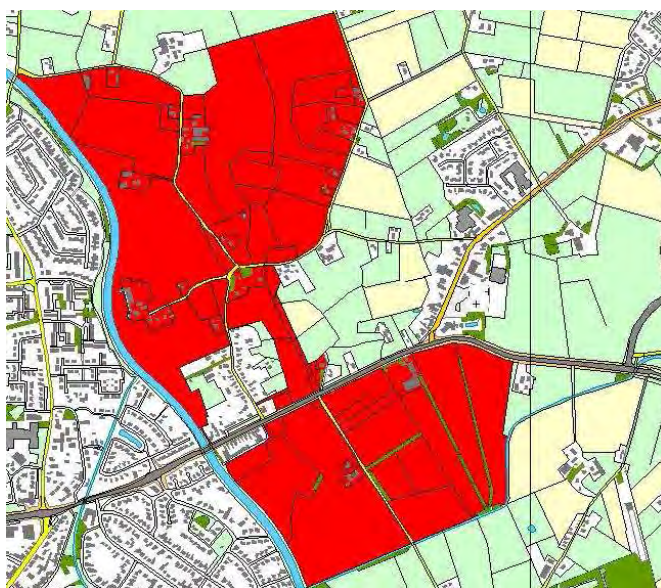
In het Masterplan Almelo heeft de gemeente Almelo haar ruimtelijke toekomstvisie voor de lange termijn (tot 2030) geformuleerd. Dankzij de groene, waterrijke omgeving en de ligging in een fraai landschap heeft Almelo de mogelijkheid om mensen die hoge eisen stellen aan de woonomgeving een aantrekkelijke woonplek te bieden. Daarvoor is echter wel een ruimere keuze aan woonmilieus nodig dan nu beschikbaar is. In de plannen die de komende jaren worden ontwikkeld, zal daarom het onderscheid in woonmilieu veel sterker moeten worden benadrukt dan in het verleden het geval was.

De verschillende landschapstypologieën zoals het Twentse coulissenlandschap aan de oostzijde van de stad, het beekdallandschap aan de zuid- en westkant en het ontveningslandschap aan de noordzijde van de stad bieden aanknopingspunten voor woonmilieus met een geheel eigen identiteit. Dit afwisselende landschapsbeeld wordt nog versterkt door de rol die water daarin speelt in de vorm van beken, vaarten, kanalen en plassen.

Voor de ontwikkeling van woningbouw aan de noordoostzijde van Almelo wordt een plan opgezet dat vooral moet voorzien in het beschikbaar komen van bouwkvavels in het duurdere segment van de woningmarkt. De ontwikkeling van Almelo – Noord Oost past daarom in het beleid om Almelo duidelijker op de kaart te zetten en ruimte te bieden voor bouwkvavels in exclusieve woningbouwlocaties in een overwegend landelijke setting.

1.2 Situatie en ligging

Het plangebied bevindt zich aan de noordoostzijde van Almelo en bestaat uit twee deelgebieden; het noordelijke plandeel (ca. 47 ha) ligt ten noorden van de Ootmarsumsestraat, het zuidelijke plandeel (ca. 33 ha) ligt ten zuiden van de Ootmarsumsestraat. Beide deelgebieden worden in het westen begrensd door het Lateraalkanaal en in het oosten door de gemeentegrens.



2 ONTWIKKELINGSVISIE EN RANDVOORWAARDEN

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de (stedenbouwkundige) visie en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Almelo Noord Oost beschreven. Begonnen wordt met een korte samenvatting van de gemeentelijke visie op duurzame stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven en stedenbouwkundig geanalyseerd. Mede op basis hiervan is een stedenbouwkundige / landschappelijke visie op de ontwikkeling van het gebied geformuleerd, die in paragraaf 2.4 aan de orde komt. In de afsluitende paragraaf (Randvoorwaarden) is het vastgestelde Programma van Eisen voor de ontwikkeling van Almelo Noord Oost verwerkt.

2.2 Visie op duurzame stedelijke ontwikkeling

Bij dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van een integrale uitwerking van duurzame ontwerpprincipes. Dit komt tot uiting door:

- te streven naar milieukwaliteit, leefkwaliteit, duurzaamheid en veiligheid;
- aandacht voor veilige mobiliteit, ruimte voor voetgangers en fietsers;
- ontwikkelen, behoud en bescherming van waardevolle landschappelijk elementen;
- aandacht voor een duurzame waterhuishouding;
- aandacht voor scheiding van huishoudelijke afvalstoffen.

De gemeentelijke ambities voor wat betreft duurzaam ontwerpen worden waar mogelijk toegepast, dat geldt onder andere voor energiezuinig/ zongericht verkavelen.

2.3 Beschrijving en analyse bestaande situatie plangebied

2.3.1 Cultuurhistorische ontwikkeling

Oorspronkelijk bestond het gebied Almelo Noord - Oost uit beekdalen afgewisseld door hogere gronden. De laaggelegen gronden werden gebruikt voor weide- en hooiland en de hoger gelegen gronden voor akkerland en bewoning. Op de hogere gronden verschenen de buurtschappen Krommendiek en De Mooie Vrouw. Het beekje de Loolee is geheel vergraven en vervangen door het Lateraalkanaal. In noordelijke richting ging het gebied over in natte heide en laag gelegen weidegronden. In het huidige verkavelingspatroon is de oude situatie zoals op de kaart van 1830-1855 nog voor een deel herkenbaar, hoewel er schaalvergroting is opgetreden. Aan de oostkant van de Robbenhaarsweg is nog duidelijk de gerende kavelstructuur aanwezig. Tussen het Lateraalkanaal en de Mooie Vrouwenweg is de langgerekte kavelstructuur van het oorspronkelijke beekdal van de Loolee nog herkenbaar. Tussen de Mooie Vrouwenweg en de Demmersweg vinden we nog steeds de strook laaggelegen 'woeste' grond terug die ook op de oude kaart voorkomt.



2.3.2 Het landschap

In het gebied treft men twee verschillende landschapsbeelden aan: het ene aan de noordzijde van de Ootmarsumsestraat rond de Mooie Vrouwenweg en het andere aan de zuidzijde van de Ootmarsumsestraat ter weerszijden van de Robbenhaarsweg. De agrarische gronden worden gebruikt als weiland en voor het verbouwen van mais.

Mooie Vrouwenweg en omgeving

Het gebied ten noorden van de buurtschap 'De Mooie Vrouw' heeft alle kenmerken van een Twents coulissenlandschap van weilanden, akkers, houtwallen, boomsingels en boomgroepen en grillig gevormde landweggetjes. Het gebied heeft enig reliëf in de vorm van een langgerekte laagte. Het landschap heeft nog maar weinig van allerlei stadsrandactiviteiten te lijden gehad zodat het beeld van een ruraal gebied overheersend is. Meer noordelijk gaat het coulissenlandschap over in een ontveningslandschap waar ruilverkaveling heeft plaatsgevonden; de zogenaamde Slagenlanden en Weitemanslanden. Verspreid over het hele gebied treft men een aantal boerderijen en landelijke woningen aan.

Bij een oude pleisterplaats die bekend is als "De Mooie Vrouw" is een kleine buurtschap ontstaan die voor het grootste deel uit woonbebouwing bestaat.

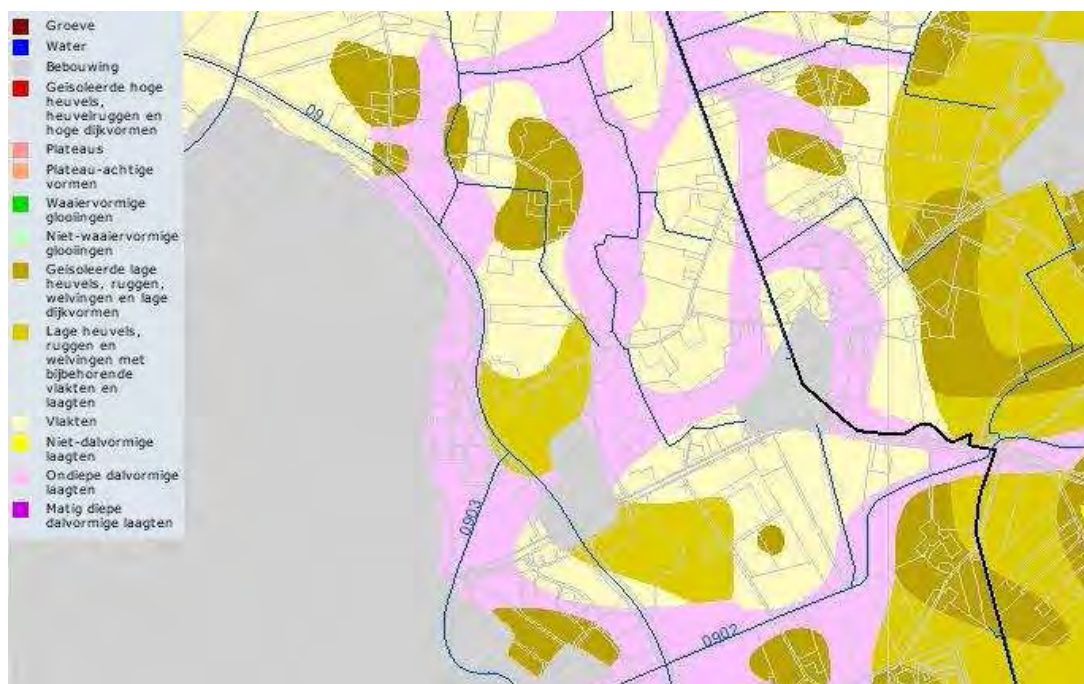
Robbenhaarsweg en omgeving

Dit gebied dat ligt tussen de villawijk Markgraven en de camping de Pooksbelt is een vrij vlak en 'leeg' gebied dat bestaat uit weide- en bouwland. Door het gebied loopt de beek Markgraven en diverse kavelgrenzen worden gemarkeerd door massieve boomsingels. Structuurbepalend zijn ook het kanaal Almelo - Nordhorn met de flankerende boomsingels en de bosachtige omgeving van de Pooksbelt.

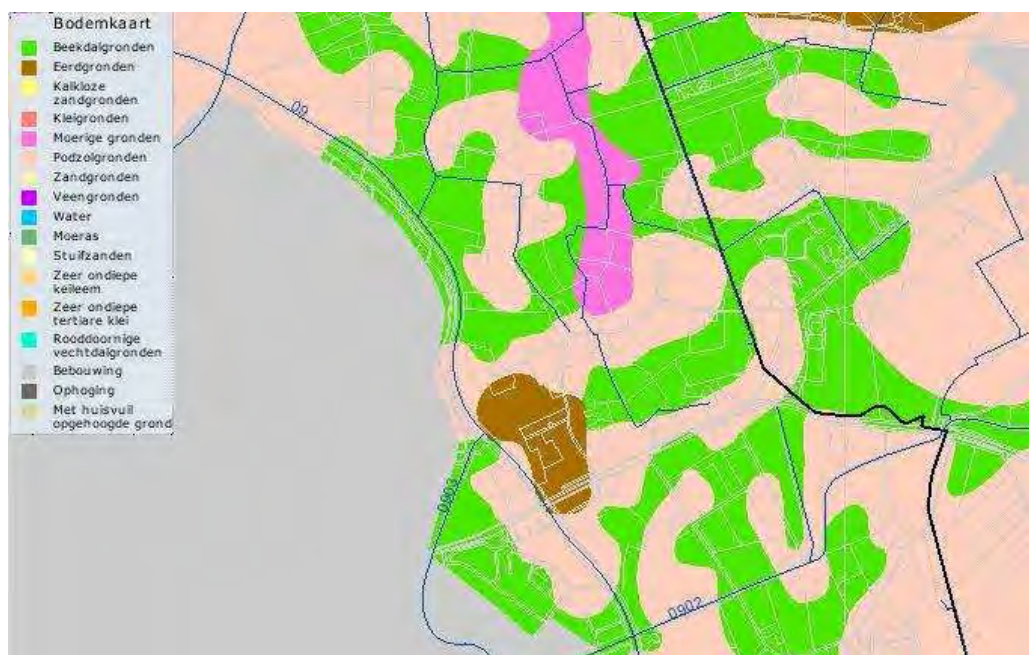
In het gebied vindt men enkele boerderijen en langs de Ootmarsumsestraat een klein stukje lintbebouwing.

2.3.3 Geomorfologische en geohydrologische kenmerken

Het gebied kenmerkt zich als een licht geaccidenteerd landschap met dekzandwelingen en ondiepe dalvormige laagten.



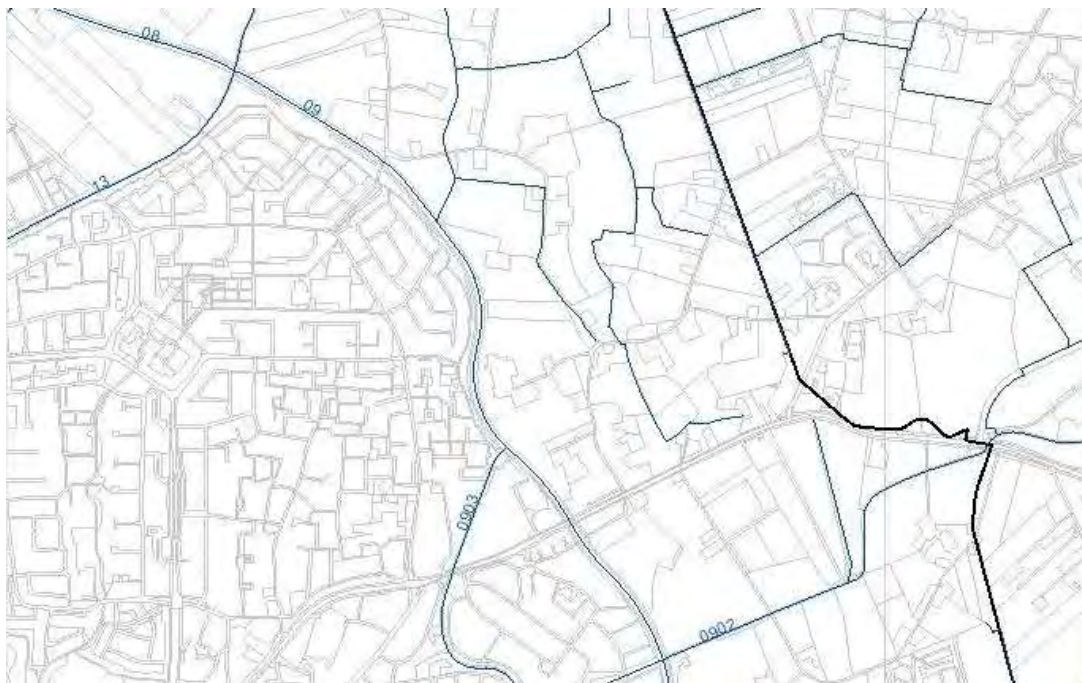
De geomorfologische kaart van Nederland laat zien dat het plangebied grotendeels bestaat uit beekdalgronden, overstromingsvlakten en vlakten met verspoelde dekzanden. De oude beeklopen zijn in het landschap nog steeds goed herkenbaar. Voordat het Lateraal kanaal werd gegraven liepen deze gebieden regelmatig onder water. Verspreid over het hele gebied vinden we de sporen van dekzandruggen, zoals De Pooksbelt.



De hoogteprijen variëren van $\pm 10.30 - 11.50$ +NAP. Een uitzondering hierop is een laagte tussen de Mooie Vrouwenweg en de Demmersweg met een pijl van ± 9.50 +NAP.

2.3.4 Waterstructuur

De hoofdwaterlopen met een belangrijke afwaterende functie die het gebied begrenzen zijn het Lateraalkanaal en de beek Markgraven. Het Lateraalkanaal voert het water uit de stedenband af. De basisafvoer bestaat uit RWZI-effluent, het water is dus van matige kwaliteit. De Markgraven voert landelijk water met een relatief hoog fosfaatgehalte af ten gevolge van de uitspoeling van intensief bemeste landbouwgronden.



Door het gebied zelf lopen nog twee kleinere watergangen. In één van deze watergangen bevindt zich een gemaal ten behoeve van een onderbemaling. Het betreft hier een gebied met van nature hoge grondwaterstanden. Deze waterlopen binnen het plangebied hebben geen regionale afwaterende functie, maar alleen een functie in de afvoer van lokale kwel en neerslag.

2.3.5 Groenstructuur

De groenstructuren in dit gebied hangen nauw samen met de aard en inrichting van het landschap. Het meest beeldbepalend zijn de boomsingels, houtwallen en boomgroepen die de kanalen, beken, waterlopen, landwegen en perceelscheidingen begeleiden. Grofweg bestaat driekwart van het bomenbestand uit elzen en een kwart uit eiken.

In het noordelijk plandeel accentueren de boomsingels en boomgroepen op speelse wijze de kleinschalige, grillige structuur van het landschap. Met name de grote eiken rond de kruising Mooie Vrouwenweg - Demmersweg bepalen het beeld van het landschap. Een opvallend element is ook de langgerekte laagte midden in het landschap.



In het gebied rond de Robbenhaarsweg volgt de groenstructuur de orthogonale structuur van het landschap. Wegen, waterlopen en perceelgrenzen worden geflankeerd door lange, rechte boomsingels en houtwallen die aan het gebied een sfeer van statige ruimtelijkheid geven. Opvallend zijn de lange gerende kavels met de begeleidende boomsingels tussen Mariaparochie en het boscomplex van de Pooksbelten. De ligging van het Kanaal Almelo - Nordhorn met zijn begeleidende groenstructuren en de Pooksbelten zijn van grote betekenis voor structuur en beeld van dit plandeel.

2.3.6 Bebouwingsstructuur

Aan de voormalige postkoetsroute van Almelo naar het oosten ontstonden aan de oostkant van de stad een aantal buurtschappen:

Het Heetveld, de Krommendiek, De Mooie Vrouw en Mariaparochie. De buurtschappen Het Heetveld en Krommendiek zijn volledig opgeslokt door stadsuitbreidingen. Het buurtschap De Mooie Vrouw (genoemd naar een oude pleisterplaats) ligt nu aan de rand van de stad, maar onderscheidt zich nog steeds als zelfstandig buurtschap.

Mariaparochie is uitgegroeid tot een kleine dorpskern rond de monumentale kerk en heeft enkele voorzieningen, zoals een basisschool.

Behalve het eigenlijke buurtschap De Mooie Vrouw liggen in dit plandeel aan de Mooie Vrouwenweg en Demmersweg diverse boerderijen. In een aantal gevallen is sprake van fraaie boerenerven met grote eiken op de kavelgrenzen.

2.3.7 Wegenstructuur

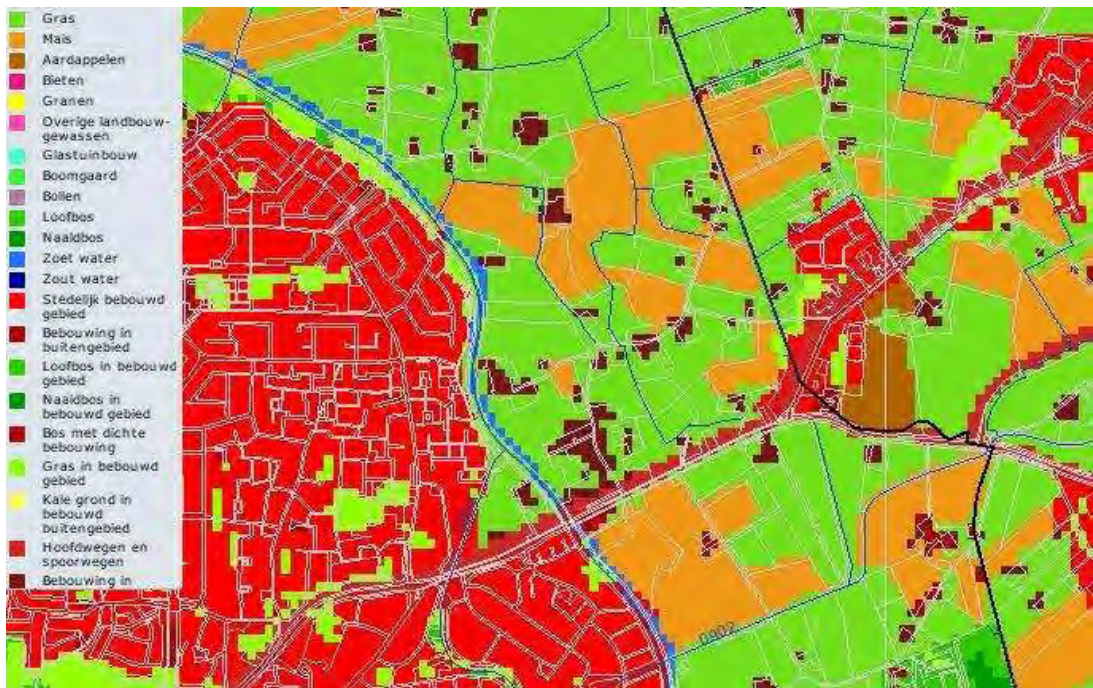
De belangrijkste verkeersader die door het plangebied loopt en de beide plandelen van elkaar scheidt is de Ootmarsumsestraat, de N349. Deze weg is de enige goede verbinding tussen Almelo en het oostelijk deel van Twente.



Door het eigenlijke plangebied lopen een beperkt aantal smalle landwegen: de Mooie Vrouwenweg, Kesslerweg, Demmersweg en Demmersdwarsweg in het plandeel ten noorden van de Ootmarsumsestraat, en de Robbenhaarsweg in het plandeel ten zuiden van de Ootmarsumsestraat. De woningen aan de Ootmarsumsestraat zijn vanaf parallelwegen aan de voorzijde of de achterzijde van de woningen bereikbaar.

2.3.8 Grondgebruik

Nadat de woonwijk Schelfhorst was gerealiseerd kreeg het gebied steeds meer het karakter van een stadsrandgebied. Sommige boerderijtjes verloren hun oorspronkelijke bestemming en kregen een woonfunctie. Andere werden een gewild object voor 'hobbyboeren'. Paarden- en schapenweitjes, paardenspringbakken en dergelijke kwamen in de plaats van traditionele landbouw en veeteelt in dit stadsrandgebied.



Het overgrote deel van het gebied behield echter wel de agrarische functie.

Naast de agrarische functie heeft het gebied rond de Mooie Vrouwenweg steeds meer betekenis gekregen als woongebied. Het buurtschap De Mooie Vrouw dient zich aan als een cluster aaneengesloten woonbebouwing, hier en daar afgewisseld met een totaal andere functie. Ook tussen de agrarische bedrijven aan de oude landwegen zijn op verschillende plekken vrijstaande woningen verschenen.

Aan de Ootmarsumsestraat naast het vroegere café Heerdink ligt een manege (nummer 503) en ten zuiden van het buurtschap De Mooie Vrouw aan de Wanschersdwarsweg ligt een volkstuinencomplex.

2.4 Stedenbouwkundige / landschappelijke visie

2.4.1 De landschappelijke ontwikkeling van de noordoostkant van Almelo

In de planbeschrijving is al opgemerkt dat het landschap ter weerszijden van de Ootmarsumsestraat een verschillend beeld oproept. In het noordelijke plandeel treffen we een kleinschalig Twents coulissenlandschap aan en in het zuidelijke plandeel een wat grootschaliger open beekdallandschap. De verschillen in deze landschapstypologieën dragen in belangrijke mate bij aan zowel de identiteit van de landschappen als de nieuwe woonlocaties.

In het noordelijke plandeel volgen de groenstructuren het grillige beloop van de landwegen, kavelgrenzen en waterlopen.

Daar waar houtwallen en begeleidende boomgroepen of boomsingels zijn verdwenen of verstoord zullen deze structuren worden hersteld.

Omdat het Waterschap het voornemen heeft om de doorstroomprofielen van belangrijke waterlopen te verbreden en daaraan tegelijkertijd een ruimere groenbegeleiding wil geven ontstaat de mogelijkheid de functie, maar ook de beeldkwaliteit van deze waterlopen te verbeteren.

De natuurlijke laagte tussen de Mooie Vrouwenweg en Demmersweg kan in het nieuwe plan worden ingepast en zal een belangrijke functie krijgen in de berging van gebiedseigen water.

In het zuidelijke plandeel hebben de groenstructuren een strak rechtlijnig beloop met lange rechte wegen en kavelgrenzen. Deze worden begeleid door lange strakke houtwallen en boomsingels. De grote rechte kavels en begeleidende boomsingels roepen in het landschap een beeld op van ruimtelijkheid en diepte.

- De lange lijnen, houtwallen en boomsingels zullen het landschapsbeeld blijven domineren. De lange zichtlijn zal het kenmerk zijn van het planconcept voor dit plandeel.
- Het profiel en de groene ruimte langs het Lateraal kanaal en de Markgraven zal mogelijk ook in dit plandeel vergroot en verbeterd worden, hetgeen de landschappelijke structuur ten goede komt.
- De fraaie schegvormige kavels met de begeleidende boomsingels tussen Mariaparochie en De Pook, die het meeste bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit van Het Robbenhaar, zullen voor een groot deel vrij van bebouwing worden gehouden.

2.4.2 Wonen in kleine buurtschappen

Voor het noordelijke plandeel wordt uitgegaan van vier nieuwe buurtschappen die samen met de bestaande buurtschap langs de Mooie Vrouwenweg het beeld gaan bepalen.

Met kleine buurtschappen wordt het beeld van wooneenheden met een eigen identiteit bewerkstelligd. Elke buurtschap onderscheidt zich qua verschijningsvorm en woontypologie. Daarmee kan ingespeeld worden op meer herkenbaarheid en individualiteit.

Clustering van bebouwing in kleine buurtschappen biedt tevens de mogelijkheid nieuwe bebouwing in het bestaande landschap in te passen en de karakteristieken van het zo hooggewaardeerde Twentse coulissenlandschap te behouden. De buurtschappen worden als het ware geënt op dat landschap; het doel van het plan Almelo Noord Oost is immers “buiten” wonen; wonen in een landelijke setting.

In het zuidelijke plandeel kunnen eveneens vijf zich van elkaar onderscheidende woonbuurten tot stand worden gebracht. In tegenstelling tot het noordelijke plandeel zal het zuidelijke plandeel veel strakker en compacter van opzet zijn. Dit hangt samen met de lijnvoering van het landschapen met het feit dat er in dit plandeel geen of slechts een beperkt aantal heel grote kavels is ondergebracht.

2.4.3 Compact versus open

De gevarieerde kavelgrootte, het overgrote deel krijgt een omvang tussen de 500 m² en 2000 m², en de landschappelijke structuren resulteren in een zeer afwisselend beeld. Het plan voorziet in suburbane en compacte dorpachtige tot heel open landschappelijke woonmilieus.

Tussen de buurtschappen is er centraal in het noordelijke plandeel, temidden van groen en water, ruimte gereserveerd voor enkele zeer grote kavels. Daardoor reikt het buitengebied als het ware tot in het hart van het nieuwe woongebied. Deze min of meer “open” plek waar alle groenstructuren samenkomen, waarborgt het landelijke karakter van het gebied en voorkomt dat de diverse buurtschappen gaan samenklonteren en de openheid teloorgaat.

In het zuidelijke plandeel hebben de groenzones tussen de woonbuurten een zodanig ruime maat dat de onderscheiden woonbuurten als zodanig goed herkenbaar blijven.

Langs de oude landwegen liggen her en der landelijke woningen, boerderijen en boerenerven. Een aantal van deze opstallen en erven is in het plan ingepast en draagt bij aan het open en landelijk karakter van Almelo Noord Oost.

2.5 Randvoorwaarden

Zoals hiervoor al aangegeven, zal Almelo meer wervende woonmilieus gaan ontwikkelen; woonmilieus die zich qua stedenbouwkundig karakter en woningtypologie onderscheiden van het huidige woningaanbod.

Aan de noordoostkant van Almelo zal daarom de nadruk worden gelegd op "grotere" woonkavels in een landelijke setting. Daarvoor kan gebruik gemaakt worden van de kwaliteit van het typisch Twentse landschap aan deze zijde van de stad. De woonkwaliteit van deze locatie kan gedefinieerd worden als 'buiten wonen in de nabijheid van de stad'.

2.5.1 Programma van Eisen

Op basis van de gekozen doelstelling voor de ontwikkeling zijn vanuit verschillende invalshoeken randvoorwaarden geformuleerd, die bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie in acht genomen dienen te worden, om in Almelo Noord Oost de gewenste woonkwaliteit te realiseren. Deze randvoorwaarden zijn vastgelegd in het Programma van Eisen (PvE) Ontwikkeling Almelo – Noord Oost, waarmee het college op 29 maart 2005 heeft ingestemd. Het PvE dient als basis voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking die uiteindelijk moet resulteren in een bestemmingsplan. Het PvE heeft dus (mede) als fundament van dit bestemmingsplan gefungeerd. Onderstaand zal dit PvE nader uiteen worden gezet. Het PvE is ook opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

2.5.1.1 Woningbouwprogramma

Beide locaties (plandeel Noord en Zuid) zullen ontwikkeld worden als woningbouwlocaties. Dit betekent dat er binnen het programma in principe geen ruimte zal zijn voor bedrijven, winkels, sport, zorg en overige voorzieningen niet behorend tot de hoofdfunctie wonen. Er zal binnen de locaties geen woningbouw in de sociale sector worden ontwikkeld, maar alleen sprake zijn van bouw in de vrije sector.

Ten aanzien van het totaal is er een bandbreedte van 495 tot 670 kavels in een landelijke en villaparkachtige setting. Het programma biedt daarmee ruimte voor de bouw van exclusieve huizen op een zeer gewilde locatie en beoogt een kwaliteitsimpuls in dit segment van de woningmarkt. Deze woonlocatie zal ruimte gaan bieden aan vrijstaande woningen, villa's en landhuizen op kavels van ca. 500 tot 2000 m².

In het planeconomische rekenmodel wordt uitgegaan van realisatie in een tijdsbestek van tien jaar. Volgens dit rekenmodel ziet het programma er globaal als volgt uit:

Plandeel Noord	Plandeel Zuid
90 kavels van ca. 2000 m ²	260 kavels van ca. 600 m ²
130 kavels van ca. 500 m ²	
24 kavels van ca. 950 m ²	

Hoewel er in principe uitgegaan wordt van het niet faciliteren van voorzieningen, zal

er in het plan ruimte worden gegeven voor de situering van verzoeken van het vestigen van bijvoorbeeld een kinderdagverblijf of andere verzoeken in de welzijnssfeer. Hierbij gaat het niet om grotere zorg- of welzijnsvoorzieningen, maar om individuele verzoeken die niet in strijd zijn met het gevoerde beleid in deze.

2.5.1.2 Stedenbouwkundige/ landschappelijke randvoorwaarden

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het noordelijk en het zuidelijk plandeel.

Noordelijk plandeel (Noordzijde Ootmarsumsestraat)

In de planvorming zal de kwaliteit van het landschap maatgevend zijn voor nieuwe toevoegingen. Gedacht wordt aan een ontwikkeling die in het bestaande landschap ingepast kan worden. Met een aantal landhuizen op kavels van ongeveer 2000 m² kunnen de karakteristieken van het bestaande landschap bewaard blijven en krijgt het hiermee het karakter van landelijk wonen in de nabijheid van de stad. Landelijk wonen in kleine buurtschappen levert een woontypologie op die Almelo momenteel niet kent en die zich dus duidelijk onderscheidt van de andere woonmilieus.

Met een betrekkelijk klein aantal woningen aan de oostzijde van het gebied zal in principe gebruik gemaakt kunnen worden van de bestaande landwegen zonder dat allerlei profielverbredingen nodig zijn. Vanaf deze landwegen zullen ontsluitingen toegevoegd worden.

Mogelijk moet er een nieuwe aansluiting – in combinatie met de ontsluiting van de villawijk – gemaakt worden op de Ootmarsumsestraat.

Het gedeelte grenzend aan de Schelfhorst zal qua stedenbouwkundige opzet ruimte moeten bieden aan minimaal 130 kavels van ca. 500 m² en 24 kavels van ca. 1000 m². Dit gebied zal zich in vergelijking met de oostzijde dan ook presenteren als een meer intensieve stedenbouwkundige structuur.

Het resterende gedeelte (middengedeelte) zal als overgangsgebied tussen de meer 'intensieve' bebouwing langs de Schelfhorst en het landelijke wonen aan de oostzijde van het gebied kunnen dienen waarbij uitwisselbaarheid van kavelgrootte van belang is.

Uitgangspunten voor de planvorming:

- De bouw van landhuizen op kavels van ongeveer 2000 m² aan de oostzijde van het gebied;
- Zoveel mogelijk in tact laten van de structuur en het karakter van het bestaande landschap;
- Ontsluiting van de nieuwe bebouwing via de bestaande landwegen met begeleidende boomsingels c.q. boomgroepen. Er zullen op de bestaande landwegen maatregelen worden genomen om sluipverkeer te weren. De huidige wegprofielen blijven in principe gehandhaafd;
- Zoveel mogelijk behoud van houtwallen, boomsingels, boomgroepen en grote solitaire bomen;
- Zodanige situering van de nieuwe grotere kavels dat deze als toevoegingen aan het landschap ervaren zullen worden;
- Aansluiting qua stedenbouwkundige opzet van het gebied grenzend aan de Schelfhorst bij de bestaande woonwijk, waarbij er sprake zal zijn van kavels van ca. 500-600 m²;
- Het middengedeelte zal als overgangsgebied plaats moeten bieden aan zowel de vraag naar grotere als "kleinere" kavels;
- Het gebied (oostzijde) grenzend aan Mariaparochie zal moeten voldoen aan de vraag naar grotere kavels en landelijke wonen;

- Ruimte voor kabels en leidingen binnen de bestaande en aan te leggen infrastructuur;
- Handhaving Mooie Vrouwenweg;
- Amovering boerderij Timmerhuis (Mooie Vrouwenweg 47).

Zuidelijk plandeel (Zuidzijde Ootmarsumsestraat)

Het landschappelijke beeld van dit gebied is totaal anders dan dat van de noordzijde en ook veel minder kwetsbaar. Daarom leent dit gebied zich veel beter voor de ontwikkeling van een zelfstandige woonwijk van enige omvang. In aansluiting op de naastgelegen villawijk Markgraven – Oost kan hier een villawijk ontwikkeld worden met een vergelijkbare verkavelingstructuur. Hoewel de stedenbouwkundige planopzet zich duidelijk zal onderscheiden, zullen beeldvorming en woningtypologieën qua karakter in veel opzichten vergeleken kunnen worden met de villawijk Markgraven.

Uitgangspunten voor de planvorming:

- Het bouwen van een villawijk waarbij het hiervoor genoemde programma als minimaal uitgangspunt dient;
- Ontsluiting van de wijk via een nieuwe aansluiting op de Ootmarsumsestraat;
- Een tweede ontsluiting zal onderdeel moeten zijn van de planvorming;
- Ontsluiting voor fiets (recreatieve) routes;
- Benadrukking in de stedenbouwkundige / landschappelijke planopzet van het open en groene karakter van de zone langs het Lateraalkanaal dat de villawijk Markgraven begrenst;
- Inpassing van de boomsingels aan de oostzijde van het plangebied;
- Rekening houden met mogelijke uitbreidingen in de toekomst, aangezien de locatie onderdeel uitmaakt van een groter gebied;
- Op kleine schaal mogelijkheid bieden voor toevoeging van twee-onder-één-kapwoningen aan de voorraad, waarbij er geen sprake zal zijn van seriematige bouw;
- Inpassing (met name in verband met de geluidscontour) van de toekomstige hondenkennel aan de Robbenhaarsweg.

2.5.1.3 Milieu

Kwaliteit woonomgeving

Voor deze woningbouwlocaties dient een stedenbouwkundig en verkeerskundig concept te worden ontwikkeld met behulp van het nationale pakket duurzame stedenbouw.

Kwaliteitsambities woningbouw

Uitgangspunten zijn comfortabel, veilig, gezond, aanpasbaar aan latere woonwensen en duurzaam bouwen waarbij er sprake is van lagere woonlasten.

Nader te bepalen op basis van:

- Gemeentelijke Milieubeleidsplan 2001-2004;
- Klimaat Uitvoeringsprogramma 2004-2007;
- Nota evaluatie duurzaam bouwen en verbouwen en de woonvisie;
- Waterplan.

Strategie stimuleren particuliere bouwers om aan kwaliteitsambities te voldoen

Uitgangspunt is voorlichting, advies en indien mogelijk in combinatie met een financiële prikkel. Deze strategie dient te worden meegenomen in het marketingplan.

Geluid

De intentie is om een wijk te ontwerpen waarin zo min mogelijk geluidsoverlast door de bewoners van de wijk wordt ondervonden. Hiertoe zullen de bepalingen cq. grenswaarden in de Wet geluidhinder bepalend zijn.

Onderzocht moet worden waar de wettelijke voorkeursgrenswaarden worden overschreden bij geluidgevoelige bestemmingen. Indien dit het geval is zullen er maatregelen moeten worden getroffen of waar dit aanvaardbaar is een hogere grenswaarde toegelaten worden.

Getracht zal worden om een optimale akoestische situatie te bereiken. In Almelo Noord Oost zal voornamelijk wegverkeerslawaai van de Ootmarsumsestraat en eventueel een nieuw te creëren ontsluitingsweg veel aandacht vergen.

Luchtkwaliteit

In nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het Besluit luchtkwaliteit. Er dient onderzoek plaats te vinden met betrekking tot de luchtkwaliteit. Afhankelijk van de bevindingen moet blijken of er maatregelen noodzakelijk zijn. De doelstelling is om een goede luchtkwaliteit te realiseren voorzover dit binnen de mogelijkheden van de gemeente ligt.

Wet milieubeheer

Voor dit gebied zal in kaart moeten worden gebracht welke bedrijven rondom de woonlocatie aanwezig zijn en volgens de bestaande vergunningen invloed hebben op de bouwlocatie. Hierbij moet gedacht worden aan stankhinder (stankhindercontouren) – geluidhinder – externe veiligheid enz. Het uiteindelijke doel zal zijn om een wijk te ontwerpen waarin geen overlast wordt ondervonden van omliggende inrichtingen.

Bodem

De gehele wijk zal in overeenstemming met de daarvoor geldende normen op bodem- en grondwaterverontreiniging onderzocht moeten worden. Zijn er verontreinigingen aanwezig dan zullen deze gesaneerd moeten worden. De bodem en het grondwater zullen moeten voldoen aan de eisen die hieraan voor woongebieden worden gesteld.

Bouwstoffenbesluit

Indien de wijk opgehoogd of verlaagd moet worden of dat er ander grondverzet moet plaatsvinden, dient deze plaats te vinden in overeenstemming met de bepalingen in het bouwstoffenbesluit en het achtergrondwaardenbeleid van de gemeente Almelo.

Afval

Bestaand beleid is om zoveel mogelijk uit te gaan van ondergrondse containers. Dit beleid is om esthetische redenen ingezet bij hoogbouw en laagbouw met relatief hoge dichtheden. De wettelijk voorgeschreven maximale loopafstanden tot ondergrondsecontainers van 75 meter (met een ontheffing tot 125 meter) zijn hierbij uitgangspunt.

In een gebied met een zeer lage bebouwingsdichtheid kan, gezien de loopafstanden en de kosten, aan het gemeentebestuur voorgesteld worden om af te wijken van het bestaande beleid en te kiezen voor inzameling met minicontainers. Na de stedenbouwkundige schets zal bezien worden of afgeweken kan worden van bestaand beleid.

2.5.1.4 Verkeer

- Woongebieden inrichten als 30 km/u-gebied, inclusief bestaande buurtschap Mooie Vrouw;
- Buitengebied inrichten als 60 km/u-gebied;
- Sluiproutes opheffen (Mooie Vrouwenweg, Demmersweg);
- Bereikbaarheid van de bestaande voorzieningen, zowel binnen als buiten de gemeentegrens, dient gewaarborgd te zijn;
- Route voor landbouwverkeer nader bekijken. Routing situeren buiten het woongebied om;
- Aansluiting(en) op Ootmarsumsestraat verkeersveilig maken, waarbij doorstroming op Ootmarsumsestraat en de oversteekbaarheid van de Ootmarsumsestraat van belang is;
- Oversteekbaarheid Ootmarsumsestraat ter plaatse van aansluiting woonwijk optimaliseren;
- Onderzoek om vanuit Mariaparochie een fietsroute Mooie Vrouw – Kesselerweg – Schelfhorst realiseren;
- Onderzoek naar de haalbaarheid om de Ootmarsumsestraat in het plangebied aan te merken als 50 km weg;
- Openbaar vervoerhalte Ootmarsumsestraat aanpassen;
- 2e calamiteitentoeegang aan de zuidzijde van de Ootmarsumsestraat aanbrengen;
- Duidelijke bewegwijzering;
- Parkeernorm: 1,8 p.p./woning (gedifferentieerd, zie toelichting);
- De woonstraten dienen indien er een trottoir wordt aangelegd min. 2 meter breed te zijn, waarbij in zijn algemeenheid binnen het ontwerp van de villawijk de voetganger het primaat krijgt;
- Bij ontwerp wegenstructuur aandacht voor mogelijke planschade.

Toelichting gedifferentieerde parkeernorm

De basisparkeernorm voor woonwijken bedraagt op dit moment 1,8 parkeerplaats per woning. In Almelo Noord Oost kan hier gedifferentieerd mee omgegaan worden. Voor het gedeelte waar de grote kavels (2000 m^2) worden gebouwd, kan door de grootte van deze kavels gesteld worden dat het parkeren volledig op eigen terrein plaats vindt.

Bij kavels met een omvang van ca. 900 tot 1900 m^2 dient het parkeren voor het grootste deel ook op eigen terrein geregeld te worden. Op de openbare weg dient dan nog aanvullend 0,5 p.p./woning gemaakt te worden. In het bestemmingsplan afdwingen dat hier 2 p.p. op eigen terrein gemaakt worden (dit kan door een opritlengte van min. 12 meter te eisen). Voor de kleinere kavels ($< 900 \text{ m}^2$) geldt dan de norm van 1,8 p.p./woning, waarbij de parkeergelegenheid op eigen terrein voor 1 p.p. meetelt en de gemeente dus nog 0,8 p.p./wo op de openbare weg moet realiseren. Als er geen mogelijkheden zijn voor parkeren op eigen terrein, dan dient er 1,8 p.p. op de openbare weg gesitueerd te worden. Dit geldt met name voor rijtjeswoningen. De verwachting is dat deze woningen niet in Almelo Noord Oost gebouwd worden. Voor het meetellen als parkeerplek op eigen terrein is niet de garage van belang, maar de oprit. Deze dient minimaal 6 meter lang en 3 meter breed te zijn om als 1 parkeerplaats mee te kunnen tellen. Garages worden in praktijk namelijk nog slechts in een klein aantal gevallen gebruikt voor het stallen

van de auto.

2.5.1.5 Planeconomie

Voor het gebied is een eerste planeconomische verkenning gemaakt. Deze verkenning is financieel uitgangspunt ten aanzien van de planontwikkeling. Dit betekent dat moet worden voldaan aan het minimale programma dat onderdeel vormt van de eerste verkenning.

Tevens zal het verwervingsplan leidraad zijn voor het gemeentelijk handelen. Dit plan is op 17 augustus 2004 door het college vastgesteld.

Het plan omvat een uitgifteperiode van 10 jaar. Mede afhankelijk van de marktwerking is hierbij uitgegaan van het planeconomisch model ten aanzien van de uitgifte met ingang van 2006:

- grotere kavels voor de eerste vijf jaar respectievelijk 15, 10, 10, 5, 5;
- voor het overige uitgaan van circa 50 kavels per jaar.

Als vanzelfsprekend zal – indien de markt hierom vraagt – een versnelde uitgifte kunnen plaatsvinden.

2.5.1.6 Civieltechniek

Situering van brandkranen wordt in overleg tussen gemeente en Vitens vastgesteld in overeenstemming met de normen die de brandweer stelt;

De openbare verlichting dient te voldoen aan normen en voorwaarden genoemd in de aanbevelingen voor openbare verlichting van de NSVV en het gemeentelijke beleid, met name de nota “Openbare verlichting, standaardisering van toe te passen armaturen en masten” . Waar mogelijk zal binnen de openbare ruimte en voorzieningen aandacht zijn voor het culturele aspect;

In het Waterplan Almelo is vastgelegd dat hemelwater en vuil water gescheiden worden aangeleverd en afgevoerd. In woongebieden hemelwater van daken en terreinen apart opvangen en bovengronds afvoeren. Vervolgens regenwater zo mogelijk infiltreren in de bodem. Hemelwater moet zo lang mogelijk in het gebied blijven en mag vertraagd via een retentievoorziening afgevoerd worden. Het Waterschap Regge en Dinkel stelt eisen aan de snelheid waarmee het hemelwater het gebied mag verlaten;

Het beleid van het Waterschap is erop gericht om retentievijvers en openbaar water in beheer en onderhoud te nemen. Er zal afstemming moeten plaatsvinden met het Waterschap over de keuzes binnen het plangebied;

Grondwatertoestand in de nabijheid van te handhaven bomen; handhaven op hetzelfde natuurlijke niveau;

Ontwatering van bestaande kavels dient in stand te blijven;

Omvang van de groenvoorzieningen in principe zoveel mogelijk grootschalig uitvoeren in verband met beheerbaarheid;

Te handhaven waardevolle houtopstanden dienen in openbaar gebied/groen terecht te komen, dat dan bovendien van voldoende formaat moet zijn c.q. voldoende afstand tot nieuwe tuinen/huizen om te voorkomen dat drastisch moet worden gesnoeid ter beperking van overlast;

Het aantal speelplekken (trapvelden) in de wijk dient overeen te komen met de uitgangspunten zoals deze in de nota speelruimte beleidsplan wordt gehanteerd en binnen het ontwerp plan zal hiervoor de ruimte aangegeven zijn;

Er moeten duurzame materialen worden toegepast en onderhoudsarme voorzieningen worden aangebracht om de onderhoudskosten te beperken;

De wegen dusdanig dimensioneren dat er ruimte is voor de ondergrondse infrastructuur en ook voor het plaatsen van bomen en lichtmasten (standaard detail nr. 16-24-25);

Rioolgemalen dienen aangesloten te worden op het bestaande gemeentelijke besturings- en monitoringssysteem en de capaciteit zal voldoende moeten zijn. Aandachtspunt (hoewel geen onderdeel van de planvorming) hierbij is de water- en stankoverlast van de Ootmarsumestraat die van invloed kan zijn op de ontwikkeling.

2.5.1.7 Veiligheid

Veiligheid krijgt een steeds belangrijkere rol binnen de ontwikkeling van een plangebied. Van belang is dat bij de planvorming c.q. ontwerp aandacht wordt geschonken aan de volgende onderwerpen:

- bereikbaarheid brandweer en opstalplaatsen;
- bebouwing en openbare ruimte;
- transport gevaarlijke stoffen;
- bluswatervoorziening;
- alarmering bevolking;
- aanwezigheid van opslag/productie/verwerking van gevaarlijke stoffen;
- overige aspecten waaronder laagvliegroutes en hoogspanningsleidingen etc.;
- schakels in de veiligheidsketen van preventie en respressie;
- sociale veiligheid.

Er zal ten behoeve van het plan een veiligheidsplan worden opgesteld.

2.5.1.8 Zorg & Welzijn

In principe is er voor gekozen om geen nieuwe voorzieningen te realiseren binnen deze nieuwe woningbouwlocatie. Dit betekent overigens niet dat er geen ruimte zou zijn voor individuele verzoeken t.a.v. zorg en welzijn. Voorwaarde is wel dat deze verzoeken niet in strijd mogen zijn met het gemeentelijke beleid in deze.

Daarnaast dient er aandacht te zijn voor de consequenties van het niet opnemen van nieuwe voorzieningen heeft in verband met afvloeiing naar bestaande voorzieningen binnen en buiten de gemeentegrens.

2.5.1.9 Communicatie

Een goede communicatie ten aanzien van de ontwikkeling is belangrijk. Een benadering van de doelgroepen en het uitdragen van het planconcept is essentieel voor een voortgang in de afzetbaarheid binnen de markt.

2.5.1.10 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal worden opgezet als globaal eindplan met een beperkt aantal bestemmingen zonder uitwerkingsverplichting, waarbij de te handhaven bebouwing voorzien zal worden van een meer gedetailleerde woonbestemming.

Naast de in het PvE genoemde randvoorwaarden, dient de ontwikkeling uiteraard ook te voldoen aan alle wettelijk gestelde eisen zoals op ruimtelijk, natuur-, milieu- en archeologisch gebied.

3 ONDERZOEK

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening verricht het gemeentebestuur ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling een onderzoek naar de bestaande situatie en de wenselijke ontwikkeling van het gebied. In het vorige hoofdstuk is de bestaande situatie beschreven en geanalyseerd, in dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijke beleidskader en komen vervolgens de aspecten milieu, water, archeologie / cultuurhistorie en veiligheid / hulpverlening aan bod.

3.2 Ruimtelijk - planologisch kader

3.2.1 Vigerend planologisch regime

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld d.d. 11/10/1984, goedgekeurd d.d. 25/03/1986) en is daarin voornamelijk voorzien van de bestemming 'Agrarisch gebied' met agrarische bouwpercelen en her en der verspreid de bestemming 'Woondoeleinden' (vrijstaande burgerwoningen en vrijstaande woningen, boerderijtype). Een gedeelte van het plangebied is daarnaast voorzien van de aanduiding 'zone ten behoeve van het woon- en recreatiemilieu'.

De ontwikkeling van Almelo - Noord Oost tot woningbouwlocatie past niet in het geldende bestemmingsplan; voor deze ontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan daarom noodzakelijk. Beoordeeld is in hoeverre dit voornemen strookt met rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid op ruimtelijk gebied.

3.2.2 Rijksbeleid

3.2.2.1 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, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, 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. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland. Daaronder vallen onder andere zes stedelijke netwerken.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en waarborging van de veiligheid.

De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

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. En daarbij moet bovendien rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets).

3.2.2.2 Particulier opdrachtgeverschap

Het ministerie van VROM is in 1998 door de Tweede Kamer opgedragen grotere variatie bij woningbouw op "VINEX"-locaties te stimuleren. Dat betekent meer spreiding van de bouw over verschillende prijksklassen, maar ook meer ruimte voor andere vormen van opdrachtgeverschap dan alleen seriematige projectontwikkeling. Hierdoor krijgen kopers van woningen meer keuzevrijheid en meer zeggenschap over het ontwerp van hun huis.

Het ministerie van VROM heeft met twintig stedelijke regio's een woningbouwkundige overeenkomst afgesloten gedurende de periode 2005-2010: de Convenanten Woningbouwafspraken. In deze overeenkomst is onder andere besloten wat het drempelpercentage is per regio voor particulier opdrachtgeverschap. Voor iedere gebouwde woning boven deze drempel keert het VROM een premie uit van €1.600 aan de samenwerkingsorganisatie van gemeenten of aan de provincie.

Dit is niet het enige steuntje in de rug van de overheid. In 2005 heeft het kabinet ingestemd met het voorstel voor de Grondexploitatiewet. Met deze wet kunnen gemeenten delen van woningbouwlocaties aanwijzen voor particulier opdrachtgeverschap. Woningbouwgrond in de handen van ontwikkelaars kunnen op die manier toch worden toegepast voor particuliere woningbouw. Naar verwachting treedt de Grondexploitatiewet per 1 juli 2008 in werking.

Resumé

De ontwikkeling van Almelo - Noord Oost tot woningbouwlocatie voor particulier opdrachtgeverschap is in overeenstemming met het ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid.

3.2.3 Provinciaal beleid

3.2.3.1 Inleiding

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in verschillende (sectorale) plannen en nota's:

- provinciale strategische plannen (zoals het streekplan);
- provinciaal facet- en sectorbeleid, verspreid over beleidsnota's, plannen etc.;
- door de provincie ondersteund en uit te voeren rijksbeleid.

Voor de afstemming van het bestemmingsplan op het provinciaal beleid is primair van belang het Streekplan Overijssel 2000+.

3.2.3.2 Streekplan Overijssel 2000+ en herziening 'Wonen' (2005)

In het Streekplan Overijssel 2000+ wordt Almelo aangeduid als de centrumstad voor Noordwest Twente. Sinds de jaren '80 is het centrumgebied sterk vernieuwd, waardoor de centrumfunctie beter tot zijn recht kan komen. In het kader van de stadsvisie en ontwikkelingsprogramma's wordt gestreefd naar een vergroting van de kwaliteit, zowel die van de openbare ruimte, als die van de voorzieningen. Almelo beschikt over een redelijke diversiteit aan woonmilieus van in het algemeen hoge kwaliteit. De structuur van de stad, met diep in het stedelijk gebied doordringende groene longen, draagt bij aan het goede leefklimaat. Wel is er, evenals in andere grote steden, behoefte aan versterking van de diversiteit en een betere balans tussen de hogere en lagere segmenten in de woningmarkt, waaraan onder andere via herstructurering wordt gewerkt.

De provincie Overijssel heeft een omslag gemaakt in het woonbeleid: van sturen op het aantal woningen (woningbouwcontingenten) naar sturen op woonkwaliteit, met meer keuzevrijheid voor de woonconsument. De gedeeltelijke herziening van het streekplan Overijssel 2000+ die hiervoor nodig was, is in maart 2005 vastgesteld.

Gemeenten hebben nu meer ruimte voor het ontwikkelen en uitvoeren van woonbeleid in een eigen woonplan. De provincie ondersteunt de gemeente daarbij en maakt wederzijdse afspraken over te leveren prestaties en resultaten. Trefwoord hierbij is steeds 'woonkwaliteit'. Woonkwaliteit die aansluit bij de wensen van de consument.

In de partiële herziening van het streekplan 'Wonen' (2005) heeft de provincie Overijssel de volgende doel- en taakstellingen aangegeven voor bouwen en wonen in de steden:

- in de komende periode is het realiseren van meer differentiatie in de woningvoorraad van de steden essentieel;
- een multifunctionele inrichting van buurten en wijken is van groot belang voor de leefbaarheid van steden;
- het woningtekort zal met minimaal 25% tot 2010 ingelopen worden;
- de provincie zal de steden ondersteunen bij het oplossen van knelpunten in het ontwikkelingsproces van woningbouwprojecten.

De steden in Overijssel zijn de afgelopen decennia geconfronteerd met toenemende problemen: mensen met hogere inkomens trekken weg, gepaard gaande met het ontstaan van een eenzijdig samengestelde bevolking. Er doet zich ook binnen de steden sociale segregatie voor en er is sprake van een lage maatschappelijke participatie (waaronder hardnekkige werkloosheid) bij bepaalde bevolkingsgroepen. Een van de factoren is een discrepantie tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. In het algemeen kan worden gesteld dat de steden een relatief eenzijdige woningvoorraad kennen, waarbij huurwoningen en goedkope woningen overheersen. Het inlopen van het woningtekort is een belangrijke voorwaarde voor het goed kunnen functioneren van de woningmarkt. Er moet voldoende ruimte gemaakt worden voor doorstroming en het mogelijk maken van herstructurering van bestaande woonwijken.

Het provinciale beleid dat is gericht op het concentreren van woningbouw in de steden, staat of valt bij het bieden van een kwaliteit van de woningbouw die aansluit bij de vraag. Om te komen tot meer differentiatie zal de nieuwbouw (en vervangende nieuwbouw) in de steden zich vooral moeten richten op de duurdere segmenten, koopwoningen, grotere woningen en levensloopbestendige woningen.

Belangrijke aandachtspunten zijn voorts een vernieuwende stedelijke ontwikkeling, vernieuwende architectuur, duurzaamheid, aanbod gericht op nieuwe leefstijlen en particulier opdrachtgeverschap.

In het herziene streekplan blijft de bundeling van verstedelijking in netwerken het uitgangspunt. De plattelandsgemeenten richten zich op de woonbehoefte van de lokale bevolking, terwijl de kernen Steenwijk en Hardenberg een streekfunctie vervullen. Belangrijk blijft ook dat stad en platteland elkaar aanvullen en versterken op het gebied van wonen.

De steden hebben de opdracht te bouwen voor uiteenlopende groepen burgers. Dat vereist een kwaliteitsslag, onder meer op terreinen als leefbaarheid, veiligheid en welzijn. Ook in Overijsselse steden komen zogeheten probleemwijken voor. De steden moeten dus werken aan een omvangrijke transformatie en herstructurering. Met de ontwikkeling van gevarieerde en hoogwaardige woonmilieus moet het wonen in de stad ook voor mensen met een midden- en hoger inkomen aantrekkelijk blijven.

Voor hun woonbeleid en de financiering ervan staan de steden in direct contact met het Rijk. De provincie blijft hierbij betrokken en wil steden krachtig ondersteunen in het realiseren van woonprogramma's, bijvoorbeeld met het stimuleren van de woningbouwproductie en de voortzetting van het provinciale grotestedenbeleid.

Het woningbouwbeleid dient van onderop vorm te krijgen. De gemeenten maken woonplannen, in samenwerking met de betrokken partijen en afgestemd met omliggende gemeenten. De provincie zal deze gemeentelijke woonplannen becommentariëren en wil op basis van deze plannen prestatieafspraken maken. Overigens heeft de provincie geen formeel-juridische basis om gemeentelijke woonplannen te toetsen ten behoeven van goedkeuring dan wel afkeuring.

Ten aanzien van de uitvoering van het gemeentelijke en provinciale woonbeleid hebben de Burgemeesters en Wethouders van de gemeenten in de Netwerkstad Twente en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel prestatieafspraken met elkaar gemaakt. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het woonbeleid. Dit afsprakenkader wordt beschouwd als een werkdocument dat de inspanningsverplichtingen vastlegt om gezamenlijk tot uitvoering van het beleid voor het wonen in de Netwerkstad te komen. Almelo Noord Oost is hierin aangegeven als één van de projecten die voor het realiseren van de woningbouwafspraken in het kader van het Besluit Lokatiegebonden Subsidies essentieel is.

3.2.3.3 Reconstructieplan Salland – Twente

In september 2004 is het reconstructieplan Salland-Twente vastgesteld. Dit plan volgde rechtstreeks uit de Reconstructiewet die op 1 april 2002 in werking is getreden. Het reconstructieplan kent drie zones:

- a. Landbouwontwikkelingsgebied, specifiek bedoeld om de intensieve veehouderij een duurzaam perspectief op bedrijfsontwikkeling te geven;
- b. Verwevingsgebied, specifiek bedoeld om ruimte te bieden aan meerdere functies, zoals landbouw, wonen en recreatie;
- c. Extensiveringsgebied, specifiek bedoeld om de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, de realisatie van milieudoelen en het recreatief gebruik te bevorderen.

In het reconstructieplan is het gebied ten noordoosten van de stad Almelo aangewezen als 'verwevingsgebied'. Een verwevingsgebied is gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur. In een verwevingsgebied is

hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Het gebied is in de toelichting van het reconstructieplan wel voorzien van aanduidingen op de streefbeeldkaart 2015 (figuur 9 uit het Reconstructieplan Salland Twente).



Op de locatie waar Noord Oost is beoogd, gelden de hoofdaccenten 'grondgebonden landbouw' en 'landschap en cultuurhistorie', met als nevenaccent 'wonen en werken'. Beoogd wordt het hoofdaccent 'landschap en cultuurhistorie' zoveel mogelijk in tact te houden en waar mogelijk te versterken. Het nevenaccent 'wonen' en in mindere mate 'werken' krijgt de overhand. In het gebied verdwijnt vanzelfsprekend het hoofdaccent 'grondgebonden landbouw'. De invulling van het gebied met woningbouw is daarmee in overeenstemming met het reconstructieplan.

Resumé

De ontwikkeling van Almelo - Noord Oost tot woningbouwlocatie voor particulier opdrachtgeverschap is in overeenstemming met het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel.

3.2.4 Regionaal beleid

3.2.4.1 Regionale Structuurvisie Twente

Regio Twente werkt samen met de provincie Overijssel, het Waterschap Regge en Dinkel en andere partners aan een Regionale Structuurvisie (RSV) voor Twente. In de RSV staat de ruimtelijke en economische ontwikkeling tot 2030 van Twente centraal. Het plan geeft in grote lijnen aan waar in de toekomst wonen en werken plaatsvindt en waar ruimte is voor natuur, recreatie en landbouw. Het opstellen van een Regionale Structuurvisie is een uitvoerig traject, dat van start is gegaan in het najaar van 2004. In een aantal stappen wordt de visie opgesteld, waarbij veel organisaties meedenken. Het is de bedoeling dat de RSV in 2008 klaar is. De Twentse gemeenten gaan daarna gezamenlijk werken aan de uitvoering ervan.

Hoofddoelstelling van de Regionale Structuurvisie Twente is om, in wisselwerking met elkaar, een sterke Netwerkstad en een sterk omliggend Netwerkland te ontwikkelen. Hierbij gaat het om het vinden van nieuwe ruimtelijke en programmatische verhoudingen tussen, wat voorheen werd genoemd, 'stad en land'. Algemene notie is evenwel dat dit onderscheid niet meer recht doet aan de feitelijke situatie: Twente verstedelijkt namelijk als geheel al decennialang, waarbij de opgave verlegd wordt naar passende functiemenging op een zodanig wijze dat Twente in zijn totaliteit divers blijft, kwetsbare kwaliteiten (i.c. ecologische kwaliteiten) beschermd worden en voldoende ruimte geboden wordt aan nieuwe ruimtelijk economische ontwikkelingen in de Netwerkstad en het omliggende Netwerkland.

In aanvulling op de hoofddoelstelling van de Regionale Structuurvisie Twente (Twente = een sterke Netwerkstad + een sterk Netwerkland) zijn een 8-tal bestuurlijke prioriteiten geformuleerd, waarvan het vormgeven van de verstedelijking er een is. Met betrekking tot deze prioriteit zijn zes uitwerkingsrichtingen geformuleerd om de kwalitatieve groei van de Netwerkstad vorm te geven, waaronder het toevoegen van hoogwaardige woonmilieus; de ambitie van de Netwerkstad is namelijk de positie als kennisregio verder uit te bouwen. Hiervoor moeten hoger opgeleiden worden vastgehouden en aangetrokken. Dit vereist een vergroting van het aanbod hoogwaardige woonmilieus. De Netwerkstad zet hiervoor in op onderscheidende woonmilieus: landelijk, water georiënteerd, kleinstedelijk en hoogstedelijk. In verband met concurrentie is afstemming en fasering van het realiseren van nieuwe woonmilieus in de Netwerkstad noodzakelijk.

3.2.4.2 Twentse woningbouwafspraken

De Twentse gemeenten maken onderling, maar ook met het Rijk en de provincie Overijssel, afspraken over de Twentse woningmarkt. Het doel hiervan is enerzijds het bouwen van voldoende woningen en anderzijds het bouwen van die woningen waar in Twente vraag naar is.

Convenant woningbouwafspraken 2005 tot 2010

Op 21 december 2004 heeft Regio Twente, namens de 14 Twentse gemeenten, met het Rijk het *Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Regio Twente* ondertekend. De afspraken houden in dat gedurende deze vijf jaar minimaal 9.740 woningen in Twente gebouwd worden. Daarmee wordt het woningtekort teruggebracht tot 1,5%. Wordt deze doelstelling gehaald, dan wordt van het Rijk een subsidie van € 17.930.000 ontvangen. Het gaat hier om zogenaamde BLS-middelen (Besluit Locatiegebonden Subsidies). Dat wil zeggen dat de middelen van origine bedoeld zijn om onrendabele projecten (meer) rendabel te maken, met als uiteindelijke doel de woningproductie aan te jagen en het woningtekort terug te dringen. Daarbij heeft het Rijk aangegeven dat regio's zelf kunnen bepalen welke kwalitatieve criteria zij hanteren voor het verstrekken van bijdragen aan gemeenten.

Relatie met Bestuurlijke Afsprakenkader Woningbouw

De portefeuillehouders ruimtelijke ordening en volkshuisvesting van de 14 Twentse gemeenten bereikten op 5 maart 2004 overeenstemming over het *Bestuurlijk Afsprakenkader Woningbouw Twente*, waarna het op 8 maart 2004 werd vastgesteld door het dagelijks bestuur van Regio Twente. Het afsprakenkader handelt niet alleen over de kwantitatieve, maar vooral ook over de kwalitatieve uitgangspunten voor woningbouw in Twente.

Kwantitatief zijn in het afsprakenkader de ambities van de 14 Twentse gemeenten bijeengebracht, zoals beschreven in de diverse lokale woonvisies. Daaruit blijkt dat de gezamenlijke ambitie ruim boven de met het Rijk gemaakte woningbouwafspraken ligt. Werd met het Rijk, afgesproken om 9.740 nieuwe woningen te bouwen in een periode van vijf jaar (gemiddeld 1.948 per jaar), in het bestuurlijk afsprakenkader is sprake van een gemiddelde nieuwbouwproductie van bijna 2.500 woningen per jaar.

Kwalitatief zijn er in Twente regionale doelstellingen geformuleerd:

- sterke steden en vitale dorpen;
- evenwichtige samenstelling van de bevolking in steden en dorpen;
- bescherming van het landelijk gebied;
- huisvesten van autonome groei (waaronder starters en senioren).

De door het Rijk beschikbaar gestelde BLS-middelen zullen worden ingezet voor die woningen/projecten die passen binnen de diverse lokale woonvisies en bijdragen aan de genoemde regionale doelstellingen.

Uitvoeringsbesluit

Het Uitvoeringsbesluit BLS Regio Twente 2005-2010 regelt vervolgens de verdeling van de BLS-middelen over de Twentse gemeenten. Bij deze verdeling speelt -naast de aantallen nieuwe woningen- ook de locatie van deze woningen en de betaalbaarheid een bepalende rol. Met de keuze van deze twee aanvullende criteria wordt aangesloten bij het eerder genoemde Bestuurlijke Afsprakenkader Woningbouw.

Resumé

De ontwikkeling van Almelo - Noord Oost tot woningbouwlocatie past binnen het ruimtelijk beleid van de Regio Twente.

3.2.5 Gemeentelijk beleid

3.2.5.1 Structuurplan "Symbiose tussen stad en land"

Hoewel al in 1997 het ontwerp Structuurplan Almelo ('Symbiose tussen stad en land') in procedure werd gebracht, heeft het tot 2003 geduurd voordat het plan werd vastgesteld. Belangrijkste redenen voor deze vertraging waren de gemeentelijke herindeling die voor Almelo anders afliep dan was voorzien en groeiprognozes met betrekking tot de behoefte aan bedrijventerreinen, die mede door de zorgvuldige, maar lange voorbereidingsprocedure gedateerd raakten. Voorafgaand aan de vaststelling in 2003 is het ontwerp Structuurplan weliswaar op bepaalde onderdelen nog geactualiseerd, maar dat geldt niet voor het onderdeel woonlocaties na 2005.

Al vrij snel na de vaststelling van het structuurplan bleek zowel een kwantitatieve, als een kwalitatieve herijking van de stedelijke woningbouwambities na 2005 noodzakelijk.

In het structuurplan worden voor de periode 2005 – 2015 twee uitbreidingslocaties aangewezen voor woningbouw; een ten oosten van de kern Aadorp en een ten noorden van de woonwijk Schelfhorst (Veenelanden), met een totale capaciteit van ca. 3.700 woningen; hiermee zou voldaan kunnen worden aan de totale uitbreidingsbehoefte na 2005, die in het structuurplan wordt gesteld op ca. 2.800 woningen.

In dit structuurplan wordt echter nog uitgegaan van lokale groeitrends die slechts een bescheiden toename van de bevolking te zien geven. Op basis van 'De Netwerkstad op Koers, Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 2030' is de maximaal haalbare groei voor Almelo tussen de 10.000 en 15.000 inwoners in 2030. Als de huidige groeitrend wordt gevolgd zullen er tot 2030 ongeveer 4.000 tot 6.500 woningen gebouwd kunnen worden. Bij een gunstiger migratiesaldo, waarin een stuk regionale groei wordt verdisconteerd, zou dat zelfs tussen de 5.500 en 9.000 woningen kunnen zijn. De bovengrens van ongeveer 9.000 woningen is gebaseerd op het volledig opvangen van de regionale groei in Almelo.

Met betrekking tot het kwalitatieve aspect gaat het structuurplan nog uit van het realiseren van meerdere kleine woonlocaties langs de randen van de stad en op bijzondere locaties in de stad. De verwachting was tijdens de totstandkoming van het plan dat hierdoor de ruimtelijke structuur van de bestaande stad versterkt zou kunnen worden en een grote differentiatie aan woonmilieus zou ontstaan op locaties die zich door hun ruimtelijke context duidelijk van elkaar onderscheiden.

Gaandeweg groeide het besef dat deze kwalitatieve groeidoelstellingen met de grootste geprojecteerde woonlocaties Aadorp en Veenelanden aan de noordkant van de stad niet zouden worden gehaald. Deze locaties werden eigenlijk gezien als een voortzetting van de woonwijk Schelfhorst met dezelfde woningdichtheid en dezelfde karakteristieken. De ambitie waar nu op wordt ingezet, is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu op een voor Twente unieke locatie. Almelo wil zich profileren als een stad die een stuk van de regionale groei kan opvangen en de potentie heeft om voor Twente een nieuw type woonlocatie aan de woningmarkt toe te voegen.

3.2.5.2 Masterplan Almelo

In het Masterplan Almelo (vastgesteld in 2004) is bovengenoemde herijking vastgelegd. Het Masterplan Almelo is een strategisch beleidsdocument dat richting geeft aan de stedelijke ontwikkeling van Almelo voor de lange termijn (2030). Het doel van het Masterplan Almelo is een betere stedelijke en ruimtelijke ontwikkeling van Almelo, een sterkere positie van Almelo in de regio, en een grotere aantrekkingskracht van Almelo op de doelgroepen die nu ondervetegenwoordigd zijn. In het Masterplan zijn de stedelijke ambities uit het Structuurplan voornamelijk kwalitatief herijkt. Voor de woningbouwplannen geldt dat niet meer wordt uitgegaan van traditionele vormen van stadsuitleg, maar van innovatieve, wervende woonmilieus, waarbij groen, water en wonen geïntegreerd worden benaderd.

Voor de uitbreidingslocatie Almelo - Noord Oost is in het programma wonen van het Masterplan het aantal van 495 - 670 woningen opgenomen.



3.2.5.3 Partiële herziening Structuurplan Almelo 2006

De keuzes van het Masterplan moeten echter wel doorwerken in een herziening van het Structuurplan Almelo conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In het Masterplan is uitgesproken dat voor de ontwikkeling van de woningbouw aan de noord- en noordoostzijde van Almelo een aanpassing van het Structuurplan nodig is. Het Masterplan dient voorts als ruimtelijke onderbouwing van concrete projecten die merendeels ook op relatief korte termijn vorm moeten krijgen. Voor de langere termijn is dit van toepassing op structurele ingrepen die verder gaan dan wat in het huidige structuurplan is aangegeven. Voor de realisatie van enkele nieuwe woonlocaties en een werklocatie zal het Structuurplan op enkele punten herzien moeten worden. De herziening heeft betrekking op:

- Het samenvoegen van de woningbouwlocaties Aadorp en Veenelanden tot één nieuwe woningbouwlocatie aan de noordkant van de stad (Waterrijk) en het toevoegen van een woningbouwlocatie in Almelo Noord Oost;
- De aanleg van een nieuwe bedrijvenlocatie langs de N36;
- Een andere invulling van de groene long als Noorderpark.

Op 11 juli 2006 is de partiële herziening van het Structuurplan door de gemeenteraad vastgesteld.

3.2.5.4 Woonvisie gemeente Almelo

In de Woonvisie (vastgesteld door de raad op 6 december 2005) heeft Almelo zich met betrekking tot wonen een drietal doelen gesteld:

1. Groei en kwaliteit. De geambieerde groei steunt op concurrentiekracht van Almelo en op het bieden van woonkwaliteit.
 - a. Kwaliteiten in de bestaande woonmilieus en wijken: deze moeten de concurrentie kunnen doorstaan van nieuwe woonmilieus en wijken door voldoende perspectieven te bieden aan huidige bewoners.
 - b. Kwaliteiten in nieuwe woonmilieus: inspelen op woonmilieus die tot nu toe onvoldoende aan bod komen en op groeiemarkten.
2. Gedifferentieerde mogelijkheden voor huisvesting van groepen die in Almelo (willen) wonen met bijzondere aandacht voor groepen die niet voor zichzelf kunnen zorgen en voor kwetsbare groepen op de woningmarkt. Daarbij gaat de aandacht in het bijzonder uit naar ouderen, jongeren / starters en mensen met een laag inkomen. Belangrijk is een bereikbaar, toegankelijk, bruikbaar en betaalbaar aanbod van woningen in hun omgeving.
3. Een samenhangend aanbod van wonen-welzijn-zorg in wijken. Gericht op een duurzame leefbaarheid van wijken, voorsortend op de vermaatschappelijking van zorg, de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) en de vergrijzing.

In dit kader wordt het doel genoemd onder punt 1b nader uiteengezet. Nieuwe woonmilieus worden als 'concurrerende' wijken opgezet. Om de groeiambities waar te maken worden met name suburbane woonmilieus toegevoegd: wonen aan de rand van de stad. Deze woonmilieus hebben een grote aantrekkingskracht op de vestiging, maar ook op een deel van de doorstromers die nu uitwijken naar dorpen in de regio. De noodzaak tot versterking van het aanbod van deze woonmilieus in Almelo is extra aanwezig nu de omliggende suburbane gemeenten op basis van het vernieuwde provinciale beleid meer woningen mogen bouwen voor de economisch en sociaal gebonden vraag.

Een aanzienlijk deel van de uitbreidingsgebieden wordt vanuit deze optiek belegd met woningen in de marktsector met naar Twentse maatstaven lage woningdichtheden.

In de Woonvisie worden als de belangrijkste locaties voor nieuwe woonmilieus Almelo Noord (Waterrijk) en Almelo Noord Oost aangemerkt.

In het woningbouwprogramma 2005 t/m 2009, dat voortvloeit uit de Woonvisie, is voor de locatie Almelo – Noord Oost een aantal woningen opgenomen van 300 (volledig marktsector). De overige woningen zijn voor na deze periode geprognosticeerd.

3.2.5.5 Meerjaren Ontwikkelingsprogramma 2005-2009

Het Meerjaren Ontwikkelingsprogramma (MOP) is de concrete uitwerking van het Grotestedenbeleid (GSB). Het MOP staat niet op zichzelf maar heeft een belangrijke relatie met vier andere beleidsdocumenten: de gemeentevisie 2015, het Masterplan, het Sociaal Offensief en de strategische visie Netwerkstad Twente deel II. De missie van het GSB is gericht op krachtige steden, waarin zichtbare resultaten worden geboekt, met een minimum aan bureaucratie. Deze missie is vertaald in een aantal doelstellingen die een nauwe onderlinge afhankelijkheid hebben en dus ook in onderlinge samenhang tot ontwikkeling gebracht moeten worden. De doelstellingen zijn op outcomeniveau geformuleerd, te weten:

- Het verbeteren van de objectieve en subjectieve veiligheid;
- Het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving;
- Het verbeteren van de sociale kwaliteit van de samenleving;
- Het binden van de midden- en hogere inkomens aan de stad;

- Het vergroten van de economische kracht van de stad.

Doelstellingen op outcomeniveau zijn onvoldoende rechtstreeks door de overheid te beïnvloeden. Vandaar dat resultaatgerichte afspraken worden gemaakt op outputniveau. Deze moeten worden beschreven in het MOP. In de eerder genoemde gemeentevisie 2015 zijn zes thema's c.q. programma's (wonen, veilige gemeente, werken, samen leven, mensen voor elkaar, omgeving) benoemd waarvoor een visie op 2015 is geformuleerd. De concrete uitwerking hiervan voor de periode 2005-2009 is terug te vinden in de MOP. Het belangrijkste thema voor dit plan is het thema wonen.

De ambitie is als volgt: De gemeente biedt haar burgers een hoogstaand en duurzaam woonmilieu. De essentie van het programma wonen is het verbeteren van de leefbaarheid in de stad, met name in wijken die tot nu toe achterblijven, en het vergroten van de aantrekkelijkheid als woonstad.

In het kader van het Masterplan kiest de gemeente voor het versterken van een evenwichtige bevolkingsopbouw. Voorts moet Almelo haar groeiafspraken in het kader van Netwerkstad Twente voor de periode tot 2030 nakomen. Die afspraken betekenen dat Almelo rekening dient te houden met een woningproductie die gebaseerd is op een jaarlijkse vestigingsoverschot van 300-350 personen. Hierin is inbegrepen een taakstelling om de Twentse regionale groei op te vangen.

Wil Almelo haar bevolkingstaakstelling en daaruit afgeleide woningbouwtaakstelling waarmaken, dan is op het gebied van het aanbod van woonmilieus het een en ander nodig. Almelo wil zich primair toeleggen op het realiseren van concurrerende woonmilieus. Vooral centrumstedelijke, groenstedelijke of centrum-dorpse (suburbane) woonmilieus hebben toekomstwaarde. Almelo kiest daarbij de strategie dat zij woonmilieus wil aanbieden waarmee zij zich onderscheidt, waaronder kavels (in kleine clusters) in het buitengebied in het noordoosten van de gemeente (Masterplan). Het bevorderen van het particulier opdrachtgeverschap hoort hier ook toe.

De outputdoelstelling op rijksniveau is een betere balans vraag en aanbod op het gebied van wonen. Er wordt van een programma van bruto 500 woningen gemiddeld per jaar uitgegaan. Hiervan is 50% uitleg en 50% overig. Met betrekking tot de verhouding huur/koop wordt uitgegaan van een verdeling volgens historische analyse, hetgeen de volgende indicatie oplevert voor uitleglocaties (nieuwbouw):

- koop, goedkoop 2%;
- koop, (middel)duur 87%
- huur, goedkoop 8%
- huur, (middel)duur 3%

Resumé

Almelo Noord Oost betreft dus een suburbane woonmilieu waar alleen koopwoningen komen in het (middel)dure segment op basis van particulier opdrachtgeverschap. Dit om de stad meer in balans te krijgen qua samenstelling. De ontwikkeling van Almelo Noord Oost tot woningbouwlocatie past binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

3.3 Milieuaspecten

3.3.1 Inleiding

In het belang van een goede ruimtelijke ordening worden de aspecten milieukwaliteit, leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid bij de herziening van bestemmingsplannen afgewogen. Het is de bedoeling om ruimtelijke relevante randvoorwaarden vast te leggen.

In deze paragraaf worden de milieuaspecten waaronder onderzoek naar geluid en flora en fauna nader omschreven. In dit kader wordt ook de strategische milieubeoordeling (SMB) genoemd, omdat hierin de aspecten ten aanzien van onderhavig plan zijn bestudeerd. In navolgende subparagraaf wordt de SMB in het algemeen toegelicht. Vervolgens komen in de daaropvolgende subparagrafen de afzonderlijke milieuaspecten aan bod.

3.3.2 Strategische milieubeoordeling

Voor de partiële herziening van het structuurplan Almelo 2006 is een strategische milieubeoordeling (SMB) opgesteld. De herziening van het structuurplan heeft onder andere betrekking op het plangebied Almelo Noord Oost. In de SMB worden de milieucriteria die ten grondslag liggen aan de bepaling van de geschiktheid van de locatie beschouwd en beschreven.

De strategische afweging voor de keuze van de locatie van woningbouw en bedrijvigheid in het huidige structuurplan (lees: Structuurplan "Symbiose tussen stad en land") is gemaakt in het kader van het intergemeentelijke structuurplan voor het Stadsgewest Twente en het MER dat daarvoor is opgesteld. De keuze voor grootschalige woningbouw in het noorden van het stadsgewest bij Almelo heeft ook te maken met de beperkte uitbreidingsruimte van de overige netwerkpartnersteden.

Op basis van het MER uit 1995 waarin een geschikt gebied ten noorden en noordoosten van Almelo werd beoordeeld, zijn destijds de woningbouwlocaties Groot-Aadorp en Veenelanden gekozen en vastgelegd in het huidige structuurplan. Uit het MER volgt dat Almelo Noord Oost ook binnen het geschikte gebied valt.

Almelo Noordoost is een relatief geschikt gebied voor woningbouw. Het thema landschap en cultuurhistorie maakt dat het gebied aan de oostzijde wat minder geschikt wordt geacht. Dit heeft voornamelijk te maken met landschappelijke waarden en het gebied dat is aangemerkt als waardevol cultuurlandschap (WCL). Bij de toekomstige uitwerking van de plannen voor Almelo Noordoost moet daarom nadere aandacht worden geschonken aan deze landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Voor Almelo Noord Oost hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld. De aandachtspunten kunnen worden meegenomen bij het opstellen van het bestemmingsplan.

In de SMB is de signalerende werking ten aanzien van milieueffecten voor het plangebied uitgewerkt. De daarin verwoorde aandachtspunten zijn als uitgangspunt meegenomen in dit bestemmingsplan. In de SMB partiële herziening Structuurplan Almelo 2006 (8.1) is de paragraaf uit de SMB die betrekking heeft op Almelo Noord Oost opgenomen.

In de navolgende subparagrafen wordt, indien mogelijk, eerst de uitkomsten van de SMB vermeld per milieuonderwerp en dan vervolgens nader ingegaan op het aanvullend onderzoek.

3.3.3 Bedrijven en andere activiteiten

In de SMB wordt verondersteld dat een industrieterrein en een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) het leefmilieu in de omgeving negatief beïnvloedt. In de nabijheid van dit plangebied zijn geen industrieterreinen of rwzi's aanwezig. Het gebied scoort hiermee positief voor woningbouw.

Bedrijfsactiviteiten hebben vanuit milieuoogpunt een bepaalde impact op een gebied. Daarmee is het ook een belemmering wat betreft de te benutten ruimte voor woningbouw. Uitgangspunt van de planontwikkeling is sanering van bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied.

In het kader van deze planontwikkeling is gekeken naar bedrijfsactiviteiten rond dit plangebied, in de directe omgeving van dit gebied maar ook, voor zover relevant, in een ruimere contour rond het plan.

Het is de bedoeling om de ruimtelijk relevante milieuhygiënische randvoorwaarden om te komen tot een duurzame woonomgeving in relatie tot haar omgeving vast te leggen. Vanuit deze doelstelling dient in het plangebied het accent dan ook te liggen op wonen en dienen bedrijfsmatige activiteiten te worden geweerd.

Wijze van onderzoek

Onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid en de milieubelasting van de aanwezige bedrijven en de mogelijke potentiële milieubelasting van de volgens de huidige planvoorschriften toegestane bedrijven in de omgeving van het plangebied. (Voor agrarische bedrijven is afzonderlijk onderzoek verricht).

Huidige aanwezige bedrijven in de directe omgeving

De aanwezige huidige bedrijvigheid rond dit plangebied is geïnventariseerd. Direct rond het plangebied is gelegen ATA Klussenbedrijf, Mooie Vrouwenweg 3.

Externe zonering

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (april 2007) van de VNG is gebruikt bij de externe zonering tot het plangebied. De handreiking geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijke relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Per bedrijfscategorie zijn hierbij richtafstandcriteria tot de woonomgeving opgenomen die bij de planvorming bij voorkeur in acht dienen te worden genomen.

Milieucategorie	Richtafstand
1	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	1.000 meter
6	1500 meter

De bedrijfsactiviteit zoals hiervoor beschreven is onder te brengen in categorie 2. Op basis van deze verdeling dient voor het betreffende bedrijf een afstand van 30 meter te worden aangehouden tot gevoelige bebouwing.

Voor de activiteiten van ATA Klussenbedrijf is in 1992 een milieuvergunning verleend (nr. 1467 d.d. 29-9-1992). De vergunning is vervallen in verband met het

van kracht worden van de AMvB bouw- en houtbedrijven milieubeheer. In deze AMvB staan geluidsvoorschriften waar het bedrijf aan moet voldoen. De geluidsnormen in de AMvB komen overeen met de normen in de eerder verleende vergunning.

De geluidsnormen gelden op de gevel van woningen en/of andere geluidsgevoelige bestemmingen.

De dichtstbijzijnde geplande woning ligt op een afstand van ca. 16 meter van de erfgrens van ATA. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat na het nemen van maatregelen kan worden voldaan aan de geluidsvoorschriften (het onderzoek is als separate bijlage bij de toelichting opgenomen). Hiermee is de conclusie gerechtvaardigd dat woningbouw op een afstand van minder dan 30 meter niet tot onoverkomenlijke bezwaren leidt.

3.3.4 Milieuhygiënische invloeden van veehouderijen

Gezien de nabijheid van agrarische inrichtingen rond het plangebied is het van belang om in te gaan op de mogelijke geurinvloed vanwege deze inrichtingen. Door Oranjewoud is onderzoek verricht naar de geurbelasting van agrarische inrichtingen op het plangebied Noord Oost. Het onderzoek is als separate bijlage bij de toelichting opgenomen. Onderstaand wordt nader ingegaan op dit onderzoek.

Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het exclusieve toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder veroorzaakt door uitstoot van geurcomponenten uit dierenverblijven van veehouderijen. De geurbelasting (odeur units per kubieke meter lucht) wordt berekend met een verspreidingsmodel (V-stacks vergunning) en mag de in de Wgv genoemde geurbelastingsgrens niet overschrijden. In principe geldt voor objecten in een concentratiegebied binnen de bebouwde kom een waarde van 3,0 odour units per kubieke meter lucht. Voor objecten in een concentratiegebied buiten de bebouwde kom geldt een waarde van 14,0 odour units per kubieke meter lucht.

In de Wgv wordt niet expliciet ingegaan op de gevolgen van geurhinder voor planontwikkeling. Echter, vanuit het principe van goede ruimtelijke ordening, zoals genoemd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is het noodzakelijk om bij de beoordeling van de gevolgen voor het plangebied en zijn omgeving rekenschap te houden met de milieubelasting welke bedrijven veroorzaken. Deze belasting vloeit voort uit de milieuvergunning. Dit betekent dat in beginsel niet binnen geurhindercontouren van veehouderijen mag worden gebouwd. Voor de beoordeling van de geurinvloed op het plangebied worden daarom de normen uit de Wgv omgekeerd gehanteerd. Met andere woorden: er wordt beoordeeld of betreffende bedrijven na realisatie van het plan (nog steeds) kunnen worden voldoen aan het gestelde in de wgv. Als dit niet het geval is dan kan het plan niet zondermeer doorgang vinden. Deze beoordelingswijze wordt ook wel omgekeerde werking genoemd. Aanvullend hierop dient in het kader van goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners te worden gegarandeerd. Hierbij moet tevens rekening worden gehouden met de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving (achtergrondbelasting).

In de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij (VROM, maart 2007; aanvulling mei 2007), de Gebruikershandleiding V-Stacks vergunning (VROM, december 2006) en de Gebruikershandleiding V-Stacks gebied (VROM, december 2006) wordt ingegaan op de wijze waarop de Wgv met bijbehorende berekeningsmodellen in de praktijk moet worden toegepast bij de omgekeerde werking. De aanbevelingen sluiten grotendeels aan bij de systematiek zoals deze voor 1 januari 2007 werd toegepast.

Hoewel deze handreikingen en handleidingen formeel geen wettelijke status hebben wordt in de regel aangesloten bij de hierin opgenomen aanbevelingen. Voor dit onderzoek zijn daarom genoemde stukken ook als basis gehanteerd.

Onderzoeksopzet en resultaten

Vanwege de zeer technische informatie van deze items wordt hier korthedshalve verwezen naar het rapport van Oranjewoud.

Gevolgen voor planvorming

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de geurbelasting van de agrarische inrichtingen aan de Mooie Vrouwenweg 49 en de Achterhoeksweg 4a (volgens worst case variant) invloed hebben op het plangebied Noord Oost op basis van de van toepassing zijnde geurnorm. De inrichtingen aan de Mooie Vrouwenweg 49 en de Demmersweg 1a voldoen niet aan de vereiste vaste afstand van 100 meter tot aan de grens van het plangebied.

Mooie Vrouwenweg 49

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de afstandseis van 100 meter tot geurgevoelige objecten. Hierbij wordt gemeten vanaf de grens van het agrarisch bouwblok. Binnen deze afstandcontour worden geen geurgevoelige objecten geprojecteerd. De geurcontour op basis van de intensieve tak ligt binnen de vaste afstandcontour van 100 meter. Hierdoor zijn er met betrekking tot de inrichting Mooie Vrouwenweg 49 geen knelpunten.

Achterhoeksweg 4a

Deze inrichting veroorzaakt in één van de drie onderzochte varianten een overschrijding van de geurnorm binnen een deel van het plangebied. Er is echter een significant verschil tussen de drie varianten. Het uitgangspunt is uit te gaan van reële waarden. Hierbij wordt opgemerkt dat de worst case variant (hoek bouwblok en parameters op '0' gesteld) niet reëel is. Dit wordt mede door het ministerie van Vrom onderschreven. In de variant waarbij de vergunde situatie wordt gerespecteerd (variant 3), wordt geen rekening gehouden met de mogelijkheid voor de ondernemer om zijn gehele bouwblok te benutten voor het bouwen van dierverblijven. Bij variant 1 worden de vergunde rechten gerespecteerd. De invoerwaarden per stal uit de vergunde situatie zijn in deze variant namelijk overgenomen. Daarnaast behoudt de ondernemer de mogelijkheid welke hij heeft verkregen uit het bestemmingsplan om zijn gehele bouwblok te benutten voor het bouwen van dierenverblijven. Alle emissiepunten zijn immers op de hoek van het bouwblok geprojecteerd. Deze variant benadert het meest de werkelijkheid en respecteert daarbij alle rechten van de ondernemer. Uitgaande van deze variant zijn er met betrekking tot de inrichting Achterhoeksweg 4a geen knelpunten.

Demmersweg 1a

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de afstandseis van 100 meter tot geurgevoelige objecten. Hierbij wordt gemeten vanaf de emissiepunten van de nieuw te bouwen dierenverblijven. Binnen deze afstandcontour worden geen geurgevoelige objecten geprojecteerd. Hierdoor zijn er met betrekking tot de inrichting Demmersweg 1a geen knelpunten.

Conclusie

Uit de resultaten met betrekking tot geur blijkt dat er in totaal drie inrichtingen invloed hebben op het plangebied. Om de totale geplande uitbreiding doorgang te kunnen laten vinden, dienen aanvullende maatregelen te worden getroffen. Deze maatregelen worden getroffen waardoor agrarische inrichtingen geen belemmering vormen voor de realisatie van Almelo Noord Oost.

3.3.5 Externe Veiligheid

Algemeen

Veiligheid is van groot belang voor een goede woon- en leefomgeving. Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor bij risicovolle inrichtingen als rondom transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten.

Landelijke wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid, neergelegd in de nota Extern Veiligheidsbeleid "Verantwoord evenwicht" zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2007, geeft het kader waarbinnen de afwegingen plaats dienen te vinden. In de nota is vastgelegd dat voor woongebieden een zo groot mogelijke veiligheid wordt nagestreefd. In woongebieden worden geen nieuwe risicobronnen toegelaten.

Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De benadering kent twee begrippen om het risiconiveau aan te geven, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het *plaatsgebonden risico* is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

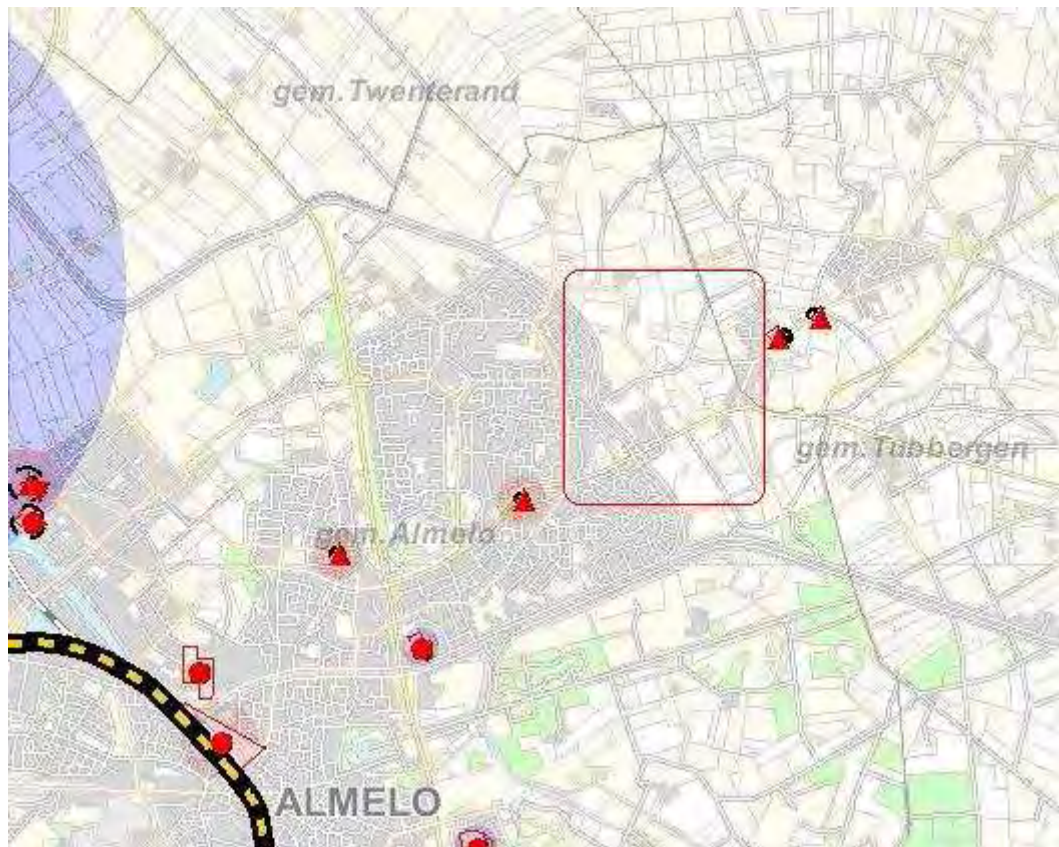
Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren worden weergegeven. Het plaatsgebonden risico leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen een risicovolle activiteit en (bebouwde) omgeving.

Het *groepsrisico* geeft de kans aan dat een hele groep personen overlijdt door een ongeval met een risicovolle activiteit. In het groepsrisico wordt rekening gehouden met het aantal mensen dat in de buurt van een ongeval aanwezig kan zijn. Het groepsrisico kent geen vaste norm maar een oriënterende waarde. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om gemotiveerd op basis van een belangenafweging van de oriënterende waarde af te wijken. Deze besluitvorming heet de verantwoordingsplicht.

De risico's in de nabijheid van het plangebied zijn geïnventariseerd. Beoordeeld is of voldaan kan worden aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Concreet houdt dit in dat rond dit plangebied onderzocht is of risicobedrijven of risicobronnen aanwezig zijn waarvan de toetsingsafstand voor het (groeps)risico zodanig is dat deze tot in het plangebied reikt.

Risicobedrijven in het plangebied

In het plangebied zelf zijn geen risicobedrijven aanwezig of realiseerbaar. Zie ook onderstaand figuur (uitsnede risicokaart Overijssel).



Risicobedrijven in de omgeving

Het plangebied ligt niet binnen de PR 10-6-contour of binnen het invloedsgebied van een risico-bedrijf als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) (zie ook bovenstaand figuur). Op basis van de planologische bepalingen kunnen zich geen nieuwe risicovolle bedrijven vestigen in het plangebied en in de omgeving die van invloed zijn op het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de (directe) omgeving van dit plangebied zijn geen transportroutes voor het wegverkeer, het railverkeer of over het water gelegen waarover gevaarlijke stoffen mogen worden getransporteerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn wel gastransportleidingen gelegen die het plangebied ook doorkruizen.

Buisleidingen (gastransportroutes)

Bij het kabels en leidingen informatie centrum (KLIC) heeft een zogeheten oriëntatiemelding plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat de belangrijkste belemmeringen worden gevormd door de gasleidingen van de Gasunie. In het noordelijke gedeelte van het plangebied zijn twee aardgasleidingen aanwezig; één met een diameter van 6 inch en een werkdruk van 40 bar en één met een diameter van 8 inch en een werkdruk van 40 bar. Voor een uitgebreider overzicht van de in het plangebied aanwezige kabels en leidingen wordt verwezen naar de bijlagen behorende bij deze toelichting (8.2).

Aardgastransportleidingen moeten getoetst worden overeenkomstig de regeling – Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen van 26 november 1984.

De noodzakelijkheid van aardgastransport door Nederland is een gegeven. Hieraan zijn echter risico's verbonden. Het is van belang het aardgastransport en de omgeving van de leidingen zodanig in te richten dat een voldoende veilige situatie ontstaat.

Voor Almelo Noord Oost moet de veiligheidsafstanden getoetst worden aan de nieuwe omgeving.

De regeling geeft aan dat er uitgegaan wordt van een toetsingsafstand – dit is de afstand tot gebouwen of plaatsen waar frequent en/of langdurig mensen verblijven. Deze afstand is zodanig dat daarbuiten de invloed van de leiding op de omgeving verwaarloosbaar mag worden geacht.

De toetsingsafstand – dus de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan – bedraagt voor de 6 inch en de 8 inch leiding van beiden 40 bar 20 meter. In de circulaire wordt andere vermeld dat het streven er op gericht dient te zijn om de toetsingsafstand aan te houden.

Planologische, technische en economische overwegingen kunnen leiden tot kleinere afstanden. In die gevallen gelden, afhankelijk van de kwetsbaarheid van de omgeving binnen de invloedszone, regels waaraan zowel de leiding als de omgeving dienen te voldoen (de bebouwingsafstand). Als maat voor de kwetsbaarheid geldt de aard van de bebouwing binnen de invloedszone. Hierbij is onder andere van belang de dichtheid van de bebouwing.

De omgeving waaraan getoetst moet worden is de nieuwe bestemming – dit betreft woningbouw.

Met betrekking tot de gebiedsclassificering wordt in de circulaire “zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” onder een woonwijk verstaan: naast elkaar staande woningen die voornamelijk een onderlinge afstand hebben van minder dan 10 meter. Naar verwachting zullen de vrijstaande woningen in het noordelijk plandeel (waar de gastransportleidingen liggen) een grotere onderlinge afstand hebben. Niettemin wordt uitgegaan van de classificering 'woonwijk', omdat er in de bestemmingsplanvoorschriften voor is gekozen geen minimale afstand tot andere woningen op te nemen. In theorie is het dus mogelijk dat woningen minder dan 10 meter van elkaar afstaan. Het volledige plangebied valt daardoor in gebiedsklasse 3, waardoor de minimaal aan te houden afstand van nieuw te bouwen woningen tot de 6” en de 8” 40 bar leidingen 7 meter bedraagt.

Aan de hand van de circulaire en de in de daarbij behorende bijlage opgenomen berekeningen is nagegaan of het ontwerp van de aardgastransportleidingen geschikt is voor het toepassen van de bebouwingsafstanden. Uit de berekeningen blijkt dat de rekgrens van de gebruikte staalsoort ruimschoots voldoende is voor de ontwerpdruk van de gasleiding in relatie tot de diameter en de wanddikte daarvan. Het ontwerp van de leiding is derhalve geschikt voor het toepassen van de bebouwingsafstand.

Voor het toepassen van de bebouwingsafstand moeten zoals bovenstaand blijkt dus planologische, technische en/of economische overwegingen ten grondslag liggen. De ontwikkeling van deze woningbouwlocatie is erop gericht om een kwaliteitsimpuls te geven aan de stad en de huidige eenzijdige woningvoorraad moet doorbreken. In zowel de stedenbouwkundige opzet als in de financiële exploitatie is dit uitgangspunt. Bovendien is in het ontwerp er zodanig rekening mee gehouden dat boven de leiding een weg gepland is en een groot deel in het groen gesitueerd wordt. De in acht te nemen minimale bebouwingsafstand is dus vanuit planologisch en economische overwegingen gekozen.

Op de plankaart zijn beide tracés daarom aangegeven en voorzien van een 2x7 m brede dubbelbestemming-beschermingszone. De tracés worden voorzien van de secundaire bestemmingen Groen/Water en Verkeersdoeleinden.

Concluderend kan worden gesteld dat aan de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen zoals verwoord in de circulaire van 26 november 1984 wordt voldaan.

Over bovenstaande is gecommuniceerd met de VROM-inspectie en de Gasunie. Beide instanties hebben ingestemd met deze visie. Met de Gasunie is in detail overlegd over het inpassen van de leidingen in de infrastructuur van de wijk.

In ARTIKEL 9 van dit bestemmingsplan is de specifieke bescherming van de gastransportroute geregeld.

Conclusie

Op grond van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van externe veiligheid.

3.3.6 Geluid

Het bestemmingsplan Almelo Noord – Oost maakt de bouw van woningen mogelijk. De Ootmarsumsestraat deelt het gebied in tweeën. Het plan vult het gebied met lintbebouwing langs de Ootmarsumsestraat tussen de stad Almelo en het dorp Mariaparochie. Het plangebied is verdeeld in ruime kavels en vormt een overgang van stedelijk gebied naar de landelijke omgeving.

Het plangebied ligt deels binnen de door de Wet geluidhinder aangegeven geluidzones van de Ootmarsumsestraat en de twee ontsluitingswegen. Om de twee nieuwe ontsluitingswegen op de Ootmarsumsestraat aan te sluiten is een aanpassing nodig van de Ootmarsumsestraat. Er komt een langgerekte rotonde (een zogenaamde ovonde). Op het perceel Ootmarsumsestraat 499 wordt een winkel met een bovenwoning vervangen door 3 woningen.

De geluidsaspecten als gevolg van de reconstructie en de nieuwe situaties bij dit bestemmingsplan komen aan de orde in het rapport "Onderzoek akoestiek en luchtkwaliteit bestemmingsplan Almelo noord-oost", d.d. 8 oktober 2007 en kenmerk J.05.266.04, van adviesbureau De Haan uit Deventer.

In de huidige situatie heeft de Ootmarsumsestraat een verkeersintensiteit van circa 14.000 motorvoertuigen per etmaal, een wegdek van fijn asfalt en een rijsnelheid van 70 km/uur. In de toekomstige situatie (2018) neemt de intensiteit toe tot 19.340 (Wanschersweg en Robbenhaarsweg) en 18.085 motorvoertuigen (Robbenhaarsweg en Tubbergerweg) per etmaal. Door het wegdek een dunne deklaag van geluidarm asfalt te geven en de rijsnelheid te verlagen tot 50 km/uur worden bronmaatregelen getroffen om de geluidemissie zoveel mogelijk te beperken.

Conclusie uit het bovenstaande rapport is dat er als gevolg van de aanpassingen aan de Ootmarsumsestraat bij de bestaande woningen geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Vanwege stedenbouwkundige redenen en een goede sociale veiligheid is de nieuwe eerstelijns bebouwing langs de Ootmarsumsestraat op 30 meter uit de as van de weg geprojecteerd. Op een afstand van 30 meter uit de as van de weg heerst een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij de meeste nieuwe woningen wordt de geluidsbelasting vanwege de Ootmarsumsestraat in de definitieve situatie niet hoger dan 54 dB. Bij de drie woningen, die aan de zuidzijde de bebouwing op het perceel Ootmarsumsestraat 499 vervangen, wordt de geluidsbelasting ten hoogste 61 dB.

Langs de Vredema de Vrieslaan waar 50 km/uur mag worden gereden wordt de geluidbelasting, bij de toepassing van een wegdek van asfalt maximaal 52 dB.

Op de overige wegen binnen het plangebied geldt een rijsnelheid van 30 km/uur. Dergelijke wegen hebben geen geluidzone. Geluidberekeningen langs deze wegen hebben een louter informatieve waarde. Behalve langs de Robbenhaarsweg en de Vredema de Vrieslaan met klinkers, liggen de geluidbelastingen overal lager of gelijk aan 48 dB. Langs de Robbenhaarsweg en de Vredema de Vrieslaan (met klinkerverharding) liggen de geluidbelastingen respectievelijk 1 (punt 65) en 4 dB (punt 63) boven de voorkeursgrenswaarde.

Het toepassen van geluidsschermen ontmoet overwegende bezwaren van landschappelijke en stedenbouwkundige aard. De eerstelijns bebouwing, bestaande uit vrijstaande villa's, heeft een geringe reducerende werking. Aaneengesloten afschermende bebouwing zou afbreuk doen aan de aard van de wijk en is gelet op de overgang naar het dorp Mariaparochie en het landelijke gebied niet gewenst. De Wet geluidhinder biedt echter wel de mogelijkheid om een hogere grenswaarde toe te staan als het gaat om het opvullen van lege plekken binnen de bebouwde kom tussen bestaande woningen en wanneer de woningen een zekere afschermende werking hebben. Voor een aantal woningen geldt tevens dat deze worden gebouwd ter vervanging van bestaande bebouwing. De gemeente Almelo gaat een procedure volgen om de hogere waarden vast te stellen bij de nieuwe woningen langs de Ootmarsumsestraat en de Vredema de Vrieslaan. Bij die woningen wordt een binnenniveau van 33 dB middels gevelisolatie gegarandeerd.

3.3.7 Luchtkwaliteit

In de SMB is aandacht besteed aan de luchtkwaliteit. Op grond van de rapportage luchtkwaliteit voor 2004 van de gemeente Almelo uit mei 2005 wordt geconcludeerd dat in de huidige situatie langs de Ootmarsumsestraat de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit niet worden overschreden.

Het plangebied Almelo Noord Oost, dat de bouw van minimaal circa 400 woningen en maximaal circa 550 woningen mogelijk maakt, bestaat uit twee delen. Het noordelijke deel wordt ontsloten door de Vredema de Vrieslaan. Het zuidelijke deel wordt ontsloten door de Robbenhaarsweg.

Inmiddels is het Besluit luchtkwaliteit vervangen door hoofdstuk 5 titel 2 uit de Wet milieubeheer handelt over de luchtkwaliteit ("Wet luchtkwaliteit"). In de Wet is gestreefd naar flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel of niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Projecten die meer dan 3% bijdragen aan de luchtkwaliteit zijn opgenomen in een nationaal samenwerkingsprogramma (NSL) waarin afspraken staan over een pakket aan maatregelen. Met deze maatregelen moet het project gaan voldoen aan de gestelde grenswaarden. In het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) en de daarop gebaseerde regeling is geregeld welke projecten niet meer getoetst hoeven te worden. De 1% bijdrage uit het Besluit NIBM is omgezet in heldere kentallen die de criteria vormen of wel of niet sprake is van een NIBM project. Bij woningbouw wordt 1 % gelijk gesteld met de ontsluiting van 500 woningen.

Bij Almelo Noord Oost is er sprake van (maximaal) circa 550 woningen die via 2 wegen worden ontsloten. Daarmee wordt voldaan aan de 1 % bijdrage volgens het Besluit NIBM. Om die reden is het niet noodzakelijk om de luchtkwaliteit te toetsen aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

In dit geval zijn toch een aantal onderzoeken naar de luchtkwaliteit uitgevoerd.

De luchtkwaliteit langs de Ootmarsumsestraat (zowel binnen als buiten het plangebied) en de ontsluitingswegen is door adviesbureau De Haan uit Deventer onderzocht en vastgelegd in het rapport "Onderzoek akoestiek en luchtkwaliteit bestemmingsplan Almelo noord-oost" kenmerk J.05.266.04. Conform het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn voor verschillende stoffen de concentraties in 2007, 2010 en 2017 op de rand van de wegen (vijf meter uit de as van de weg) bepaald.

In onderstaande tabel is een samenvatting van de resultaten en de toetsing opgenomen voor 2007 en 2008. Uit de berekeningen blijkt dat er geen overschrijdingen van de jaargemiddelde niveaus en het aantal overschrijdingsdagen plaatsvinden.

	PM ₁₀		NO ₂	
	Jaargemiddelde (µg/m ³)	# overschrijdingen 24-uurs gemiddelde	Jaargemiddelde (µg/m ³)	# overschrijdingen 24-uurs gemiddelde
<i>Toetsingswaarde *</i>	40	50µg/m ³ / 35x	46	230µg/m ³ / 18x
Situatie 2007 voor reconstructie				
Ootmarsumsestraat thv Almelo Noordoost	26	20	29	geen
Ootmarsumsestraat thv nr. 471A - 495	25	16	23	geen
Tubbergerweg	24	15	22	geen
Situatie 2008 na reconstructie				
Ootmarsumsestraat thv Almelo Noordoost	25	17	28	geen
Ootmarsumsestraat thv nr. 471A - 495	24	14	22	geen
Tubbergerweg	23	13	21	geen
<i>resultaten na aftrek op basis van Mlk 2005</i>				

* Toetsingswaarde is voor PM₁₀ de grenswaarde en voor NO₂ de plandrempel uit het Blk 2005.

In onderstaande tabel is een samenvatting van de resultaten en de toetsing opgenomen voor 2010 en 2018. Uit de berekeningen blijkt dat er geen overschrijdingen van de jaargemiddelde niveaus en het aantal overschrijdingsdagen plaatsvinden.

	PM ₁₀		NO ₂	
	Jaargemiddelde (µg/m ³)	# overschrijdingen 24- uurs gemiddelde	Jaargemiddelde (µg/m ³)	# overschrijdingen 24- uurs gemiddelde
Grenswaarde	40	50µg/m ³ / 35x	40	200µg/m ³ / 18x
Situatie 2010 na reconstructie				
Ootmarsumsestraat thv Almelo Noordoost	23	13	27	geen
Ootmarsumsestraat thv nr. 471A - 495	23	12	25	geen
Tubbergerweg	22	9	19	geen
Ontsluiting Noord	22	9	18	geen
Ontsluiting Zuid	22	9	18	geen
Situatie 2018 na reconstructie				
Ootmarsumsestraat thv Almelo Noordoost	21	8	22	geen
Ootmarsumsestraat thv nr. 471A - 495	21	7	21	geen
Tubbergerweg	20	6	15	geen
Ontsluiting Noord	20	6	14	geen
Ontsluiting Zuid	20	6	15	geen
Demmersweg	20	5	13	geen
Mooie Vrouwenweg	20	5	13	geen
resultaten na aftrek op basis van Mlk 2005				

Naast de luchtkwaliteit langs wegen zijn ook de effecten van het bouwrijp maken onderzocht. Adviesbureau De Haan heeft de effecten op de luchtkwaliteit van het bouwrijp maken berekend en de bevindingen vastgelegd in het rapport "Onderzoek luchtkwaliteit BP Almelo noord-oost" kenmerk J.05.266.05, d.d. 19 oktober 2007. De fasering van het bouwrijp maken is nog niet geheel duidelijk. Het plangebied is in 14 vakken verdeeld. Voor vier vakken (1, 7, 8 en 9) is inmiddels vrijstelling verleend. Deze vakken kunnen nu al bouwrijp gemaakt worden. Het onderzoek van 19 oktober richt zich op de effecten bij de overige vakken. De emissies worden veroorzaakt door stationaire en mobiele bronnen. Min of meer stationaire bronnen zijn de bronbemalingpompen, rupskranen, laadschoppen of shovels, trilplaten en bestratingmachines. De mobiele bronnen zijn de vrachtwagens die zand, grond of stenen brengen.

Het adviesbureau komt tot de conclusie dat tijdens het bouwrijp maken de luchtkwaliteit in en rond het plangebied voldoet aan de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Er zijn dus geen beperkingen voor het bouwrijp maken van de genoemde vakken.

Met de onderzoeken naar de effecten van de verkeersaantrekkende werking en het bouwrijp maken zijn de meest relevante bronnen onderzocht. Hoewel er andere bronnen in het gebied aanwezig kunnen zijn, hebben deze een te verwaarlozen bijdrage.

3.3.8 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn in verband met de aankoop van diverse percelen bodemonderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn gebundeld in het kennisdocument Bodemkwaliteit opgesteld door Verhoeve Milieu Oost bv, d.d. 7 december 2005.

In het algemeen kan worden gesteld dat er in de bodem geen verontreinigingen aanwezig zijn met uitzondering van de aanwezige erven waar ten opzichte van de streefwaarde licht verhoogde concentraties PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) en EOX (organisch gebonden halogenen).

Ter plaatse van het erf van de Mooie Vrouwenweg 47 en Robbenhaarsweg 5 zijn respectievelijk sterk verhoogde concentraties asbest en zware metalen aangetroffen. Van deze verontreinigingen is door het bevoegd gezag wet bodembescherming (B&W van de gemeente Almelo) de ernst en urgentie vastgesteld. Hetzelfde geldt voor een aangetroffen slootdemping nabij de Wanschersdwarweg waar sterk verhoogde concentraties zware metalen zijn aangetoond.

De verontreinigingslocaties zijn aangegeven op de in het kennisdocument opgenomen overzichtskaart.

Op deze kaart staan verder aangegeven de mogelijk verdachte locaties (van o.m. slootdempingen) welke zijn geïnventariseerd in het kader van het project landsdekkend beeld. Bij de aankoop van percelen worden deze dempingen intensief onderzocht.

In het (ondiepe) grondwater in het plangebied zijn licht tot matig verhoogde concentraties zware metalen zoals nikkel, chroom en arseen aangetoond. Van deze verhoogde concentraties wordt aangenomen dat deze van nature aanwezig zijn en niet te relateren aan een mogelijke verontreinigingsbron. Bij de grondboringen is regelmatig geconstateerd dat er ijzeroer aanwezig is; dit verklaart o.m. de verhoogde concentratie arseen in het grondwater (zie ook TNO-onderzoek).

De waterbodems van de aanwezige sloten in het gebied bevatten in een enkel geval ten opzichte van de streefwaarde landbodem licht verhoogde concentraties zware metalen (zink en koper) en EOX.

Gezien de spreiding van de onderzoekslocaties over het plangebied kan gesteld worden dat er een betrouwbaar beeld is van de bodemkwaliteit van het plangebied. Bovendien wijst historisch onderzoek uit dat het plangebied in ieder geval de laatste honderd jaar in gebruik is geweest als agrarisch gebied. De verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat in de nog niet onderzochte gedeelten van het plangebied geen noemenswaardige verontreinigingen aanwezig zullen zijn.

In het kader van de voortgaande verwerving van de gronden door de gemeente zullen bodemonderzoeken uitgevoerd worden alvorens tot aankoop wordt overgegaan. Mocht uit een dergelijk onderzoek blijken dat er toch sprake is van verontreiniging die gesaneerd dient te worden, dan zullen de saneringskosten in mindering worden gebracht op de aankoopprijs. Dit zal verder geen consequenties hebben voor de realiteitswaarde en/of de uitvoerbaarheid van het plan. Percelen die niet verworven worden maar waarop wel (woning)bouw mogelijk is zullen worden onderzocht door de initiatiefnemer in het kader van de te verlenen bouwvergunning op grond van het Besluit Indieningsvereisten bouwvergunningen (art. 1.2.6) en artikel 2.4.1. van de bouwverordening.

Reeds bekende verontreinigingen en verontreinigingen die tijdens het bouwrijp maken aan het licht komen zullen tijdens het bouwrijp maken worden gesaneerd. De gemeente zal daarop als bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming toezien.

3.3.9 Inzameling huishoudelijk afval

Bestaand beleid is om bij hoogbouw uit te gaan van ondergrondse containers. De wettelijk voorgeschreven maximale loopafstanden tot ondergrondsecontainers van 75 meter (met een ontheffing tot 125 meter) zijn hierbij uitgangspunt.

Bij laagbouw zal er met mini-containers worden ingezameld. Wel moet men rekening houden met de plaats van de minicontainers en de eventuele verzamelplaatsen voor deze containers. Binnen de bestemming Verkeer wordt rekening gehouden met bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen.

3.3.10 Duurzaamheid

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn vastgelegd in het Milieubeleidsplan Almelo en het convenant op gebied van Duurzaam Bouwen van de gemeente Almelo. Deze ambities worden betrokken bij de planontwikkeling.

Een voorbeeld hiervan is de uitwerking van de groenstructuur en waar mogelijk aandacht voor energiezuinig/ zongericht verkavelen. De doelstelling op gebied van water zijn uitgewerkt in de waterparagraaf.

Duurzaam bouwen wordt gestimuleerd door voorlichting en advies bij uitgifte van de bouw kavels.

In dit verband is de gemeente bezig met een campagne “comfortabel, kostenbewust en gezond wonen”. Deze campagne heeft betrekking op alle vrije kavels die de gemeente de komende jaren uitgeeft. De bedoeling is om particuliere bouwers te wijzen op de kansen en keuzes voor wat betreft comfortabel, kostenbewust en gezond bouwen/wonen. Nadere informatie hierover is te vinden op de gemeentelijke website.

3.3.11 Flora en fauna

In de SMB is voor het thema ecologie gekeken naar zowel actuele als potentiële waarden. Hierbij spelen de volgende criteria een rol:

- Ecologische waarden van de landschapseenheden;
- Ligging ten opzichte van natuurlijk gebied;
- Potenties voor natte natuur en beken.

Ecologische waarden van de landschapseenheden

Dichte en kleinschalige cultuurlandschappen bieden in het algemeen een soortenrijke en gedifferentieerde flora en fauna. Grootschalig open cultuurgebieden en verstedelijkte gebieden zijn ecologisch veel minder waardevol. Verondersteld wordt dat de ecologische waarden binnen een bepaalde zone negatief beïnvloed worden door stedelijk gebied. Op basis van de landschapstypenkaart is het gebied ten noorden van de Ootmarsumsestraat aangemerkt als matig open gebied. Het gebied ten zuiden van de Ootmarsumsestraat is aangemerkt als half open, kleinschalig verstedelijkt gebied. Daarmee is locatie Noordoost vanuit het criterium 'ecologische waarden van de landschapseenheden' matig geschikt voor de ontwikkeling van woningbouw.

Ligging ten opzichte van natuurlijk gebied

Natuurlijk gebied bestaat op dit niveau uit bosgebieden, trekgebied voor reeën en ecologische verbindingszones. Deze gebieden bieden plaats aan flora en fauna en hebben potentie dit ook in de toekomst te kunnen doen en hiermee de ecologische waarden te versterken. Woningbouw nabij deze gebieden wordt als ongunstig beoordeeld. Almelo Noord Oost sluit aan bij de stedelijke bebouwing van Almelo en Mariaparochie en ligt daardoor buiten natuurlijk gebied. Het plangebied kent op dit niveau geen natuur- of bosgebieden met beschermde status. Aan de zuidzijde van het kanaal Almelo-Nordhorn ligt een gebied dat gebruikt wordt door reeën. Hier ligt ook een belangrijke `groene long`. Hoewel er geen bewezen relaties bestaan voor

reeën tussen het gebied ten zuiden van het Twenthekanaal en het gebied ten noorden van het Twenthekanaal met Noord Oost, bestaat er wel een potentiële relatie. Het gebied is daarom mede vanuit de potentiële natuurwaarde beoordeeld als neutraal. Voor dit gebied is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (hetgeen geen onderdeel uitmaakt van dit plan). Hieruit blijkt dat in het gebied voornamelijk algemene soorten flora en fauna aanwezig zijn. Voor de aanwezige beschermde soorten geldt over het algemeen een licht beschermingsregiem. Dat betekent dat er geen directe belemmeringen bestaan die van belang zijn voor de inrichting van het gebied.

Potenties voor natte natuur en beken

Gebieden met hoge gemiddelde hogere grondwaterstand worden kansrijker geacht voor natte natuurontwikkeling, en dus negatief beoordeeld voor woningbouw. Beken met een landelijke functie worden beoordeeld als potentieel ecologisch waardevol. Aan weerszijden van de beken is een strook van 500 meter negatief beoordeeld voor woningbouw. Het gebied Noord Oost heeft op sommige plaatsen een relatief hoge grondwaterstand, maar niet hoog genoeg voor potentiële natte natuur. De waterlopen in het gebied hebben een stedelijke functie. Hiermee is Almelo Noord Oost volgens dit criterium geschikt voor woningbouw.

Samenvattend wordt Almelo Noord Oost vanuit het aspect ecologie geschikt geacht voor woningbouw.

Vervolgens heeft er nader onderzoek plaatsgevonden. De Flora- en faunawet stelt namelijk dat voor alle projecten of activiteiten met ruimtebeslag moet worden nagegaan of er schade toegebracht wordt aan beschermde soorten. Op basis van de uitgevoerde inventarisatie van natuurwaarden in het kader van de Flora- en faunawet kan het volgende geconcludeerd worden (bron: rapport 'Ecologisch veldonderzoek woningbouw Almelo Noord Oost', EcoGroen advies, 16 maart 2006):

Gebiedsgericht natuurbeleid

Het plangebied ligt niet in of in de invloedssfeer van gebieden met een beschermingsstatus, zoals Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Beschermde natuurmonumenten, PEHS of belangrijke natuurwaarden buiten de EHS.

Beschermde en bedreigde soorten

Op de onderzochte locaties zijn diverse beschermde planten- en diersoorten aanwezig. Met uitzondering van vleermuizen, broedvogels en twee vissoorten, hebben alle beschermde soorten echter een lage beschermingsstatus in de Flora- en faunawet en geldt automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen 8 t/m 12, zodat geen ontheffing vereist is.

Voor de soorten met een juridisch zwaardere beschermingsstatus is vermoedelijk evenmin ontheffing nodig, omdat de inrichtingsmaatregelen zodanig uitgevoerd worden of kunnen worden dat geen significante negatieve effecten optreden. (Hier wordt verderop op ingegaan als het vervolgonderzoek en de te nemen maatregelen uit een worden gezet).

Flora

Het voorkomen van de laag beschermde plantensoorten Brede wespenorchis en Dotterbloem heeft geen consequenties voor de inrichting van het gebied. Wel is het aan te bevelen om de houtwallen in het zuidelijk deel van het plangebied in te passen, vanwege hun ecologische en cultuurhistorische waarde.

Vleermuizen

De kolonie Gewone dwergvleermuis in het plangebied blijft behouden, omdat zij buiten de invloedssfeer van de beoogde nieuwbouwlocaties ligt. De aanwezigheid van een aantal vlieg- en jachtroutes van vleermuizen in het plangebied verdient wel aandacht. Om negatieve effecten op de strikt beschermde vleermuizen te voorkomen, wordt geadviseerd houtwallen, singels en bomenrijen die dienen als vlieg- en jachtroute in te passen, of dienen vervangende groenstroken gerealiseerd te worden.

Broedvogels

Het voorkomen van zeven soorten van de Rode Lijst geeft geen beperkingen aan de inrichting van het gebied. De meeste soorten zullen geen hinder ondervinden van de plannen omdat zij buiten het te bebouwen deel voorkomen en daar hun leefgebied hebben. Wel wordt geadviseerd compenserende maatregelen te treffen voor Patrijs in de vorm van akkerrandbeheer.

Kleine zoogdieren en amfibieën

Er zijn alleen zeer algemeen voorkomende soorten met een lage beschermingsstatus aangetroffen. Juridisch zwaarder beschermde soorten ontbreken.

Reptielen

Deze soortgroep is niet aangetroffen.

Vissen

In ondermeer het Lateraalkanaal en de Markgraven zijn de middelhoog beschermde soorten Kleine modderkruiper en Bermpje gevangen. Bij werkzaamheden aan deze watergangen dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van deze soorten. In veel gevallen is door een zorgvuldige planning en werkwijze schade te vermijden en hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Ongewervelden

Er zijn geen beschermde of bedreigde soorten waargenomen of bekend.

Vervolgonderzoek

In de eerste rapportage ligt de nadruk vooral op de soortensamenstelling in het gebied. Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde veld- en bureauonderzoek is na de vaststelling van het stedenbouwkundig plan in augustus 2006 een aanvullende effectenstudie opgesteld (rapport 'Effectenstudie woningbouw Almelo Noord Oost', EcoGroen Advies, 17 augustus 2006). In dit rapport wordt het volgende geconcludeerd:

Effecten op gebiedsgericht natuurbeleid

Het plangebied ligt niet in of in de invloedssfeer van gebieden met een beschermingsstatus, zoals Vogel- of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000), Beschermde natuurmonumenten, PEHS of belangrijke natuurwaarden buiten de EHS. In het plangebied komen houtwallen voor die meer dan 100 jaar oud zijn. Het merendeel hiervan wordt ingepast in het nieuwbouwplan.

Effecten op beschermde planten en dieren

Omdat in de nieuwbouwwijk een netwerk van watergangen, wadi's en groenstructuren wordt aangelegd, en omdat het middendeel van het gebied onbebouwd blijft, zijn de effecten op beschermde flora en fauna beperkt. De werkzaamheden in het plangebied hebben geen ontoelaatbare negatieve consequenties voor de instandhouding van beschermde flora, zoogdieren (m.u.v. vleermuizen), amfibieën, reptielen en ongewervelden. Wel zijn er ontoelaatbare effecten mogelijk op de Gewone dwergvleermuis, de Steenuil, de Kleine modderkruiper en het Bermpje.

Met een beperkt aantal maatregelen kan voorkomen worden dat er negatieve effecten op vliegroutes en een kolonie van de Gewone dwergvleermuis optreedt. Het betreft het aanbrengen van een extra groene verbinding en het beperken van verlichting op een viertal locaties.

Voor het verlies van het territorium van een Steenuil dient ontheffing ex artikel 75 Flora en fauna wet (Ffw) worden aangevraagd. Deze ontheffing dient gepaard te gaan met een uitgewerkt plan voor het plaatsen van nestkasten.

Populaties van het Bermpje en de Kleine modderkruiper zijn vrij geïsoleerd gelegen van overige populaties in Twente. Afhankelijk van de precieze ingrepen aan het Lateraalkanaal, een zijslot van het Lateraalkanaal en de Markgraven, kan er een negatief effect optreden en dient een ontheffing ex 75 Ffw te worden aangevraagd.

Vertaling naar het plan/voorschriften (maatregelen)

Bovenstaand zijn een aantal punten genoemd die nadere toelichting behoeven. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan.

Voor wat betreft de Gewone dwergvleermuis worden de volgende maatregelen getroffen. Alle straten zijn als structuren opgebouwd, tevens zijn er structuren aangebracht in de groenzones ter verbinding tussen het Lateraalkanaal en het centrale Beekpark. In het westelijk deel van het plangebied blijft de bestaande bebouwing met beplanting gehandhaafd en komt er een extra lijnvormige beplanting in het straatprofiel. Tevens blijven de bomenstructuren op de erfscheiding ten westen van de Mooie Vrouwenweg ook gehandhaafd. In heel Noord Oost wordt gebruik gemaakt van "vleermuis vriendelijke" verlichting. Dit betekent dat er gekozen is voor een armatuur die voorkomt dat licht omhoog wordt gestraald, wat negatief voor de vleermuizen zou kunnen zijn. Door de genoemde maatregelen zullen er geen ontoelaatbare negatieve effecten op vleermuizen optreden en is verder geen ontheffing ex artikel 75 Ffw nodig.

De ontheffing voor het verlies van het territorium van de Steenuil is op 14 maart 2007 aangevraagd. Op 11 juli 2007 is de aanvulling verstuurd en op 26 juli 2007 zijn de laatste gegevens (kaart met nieuwe nestkasten) verzonden. De eerste nestkasten zijn inmiddels geplaatst, er volgen er nog meer. Op 20 september 2007 is door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit ontheffing verleend voor het verstoren van nesten of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de steenuil. De ontheffing is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Voor de genoemde vissen betekent het dat dit alleen ontheffingsplichtig is als er werkzaamheden in het water plaatsvinden (Lateraalkanaal en Markgraven). Vooral nog is dit niet zeker omdat het ontwerp van de bruggen nog niet bekend is en of hier werkzaamheden voor in het watermilieu plaatsvinden.

Voor de Patrijs wordt geadviseerd compenserende maatregelen te treffen in de vorm van akkerrandbeheer. Akkerrandbeheer is niet mogelijk in het plangebied omdat er na realisering van het plan er geen akkers zijn binnen het plangebied. Vandaar dat er voor gekozen is om geen akkerrandbeheer toe te passen, maar gebruik te maken van extensief beheerde grasstroken.

De bestaande landschappelijke structuren worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Het grootste deel van de houtwallen is ingepast in het stedenbouwkundig plan. Echter, een eeuwenoude houtwal in het zuidelijk deel, loodrecht op de Markgraven, is niet opgenomen in het ontwerp. Ter vervanging van deze houtwal is er een nieuwe houtwal opgenomen in het plan, ten westen en oosten van de Robbenhaarsweg, deze zal aansluiten op een bestaande houtwal en in een vergelijkbaar profiel worden opgebouwd. Dit houdt in dat de houtwal hoger komt te liggen dan het huidige maaiveld en aan beide zijden een greppel of wadi voor waterinfiltratie. Deze nieuwe houtwal is een factor 2 groter (wenselijk is minimaal een factor 1.3) dan diegene die verwijderd moet worden. Naast de grote en het profiel wordt ook hetzelfde soortassortiment gebruikt dat aanwezig is in de reeds bestaande houtwallen.

De te handhaven ecologische waarden in het plangebied worden beschermd, doordat zij in de bestemming groen zijn opgenomen. Daarnaast worden te handhaven bomen op de plankaart door middel van een maximale kruinprojectie aangegeven. Zij worden via specifieke voorschriften (ARTIKEL 16) beschermd.

3.4 Waterparagraaf

3.4.1 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.

3.4.2 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 21^e 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 rioolstelsels 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 en het gemeentelijk rioleringsplan van belang voor het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

De gemeentelijk doelstellingen op gebied van water staan in het gemeentelijke milieubeleidsplan en in het Waterplan van Almelo. Relevante doelstellingen zijn:

- Creëren van een duurzame waterketen en een gezond watersysteem;
- Tegengaan van verdroging;
- Voorkomen van oppervlaktewaterverontreiniging en verontreiniging van het grondwater;
- Afkoppelen van regenwater van de rioleringen;
- Het toepassen van verbeterd gescheiden rioolstelsel of compleet gescheiden rioolstelsels in stadsuitbreidingen en in bestaand stedelijk gebied.

3.4.3 Uitkomsten SMB

In de SMB staat voor het thema water en bodem de kwaliteit van de bodem en water centraal. Het beleid is erop gericht om de belasting van grond- en oppervlaktewater te minimaliseren. Beoordeling wordt gedaan aan de hand van de criteria:

- Intrekgebieden;
- Waterlopen met een landelijke functie;
- Gevoeligheid voor verdroging.

Intrekgebieden

De gebieden met de functie intrekgebied worden negatief beoordeeld voor woningbouw. Woningbouw binnen het intrekgebied van drinkwaterwinningen vergroot de kans op verontreiniging van het grondwater dat gebruikt wordt voor drinkwaterwinning. Noord Oost ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of een intrekgebied van een waterwinning. Vanuit dit criterium is het gebied zeer geschikt voor woningbouwontwikkeling.

Waterlopen met een landelijke functie

Woningbouw in een gebied met waterlopen met een landelijke functie wordt minder gunstig beoordeeld dan woningbouw in het gebied waar de waterlopen een stedelijke functie hebben. Dit heeft te maken met de kwetsbaarheid van waterlopen

voor verontreiniging. Noord Oost grenst aan het Lateraalkanaal. Het Lateraalkanaal heeft een stedelijke functie. Het Lateraalkanaal vormt de belangrijkste afvoer van stedelijk oppervlaktewater vanuit de netwerkstad (Enschede, Hengelo, Borne en Almelo). Noord Oost ligt volgens het Streekplan Overijssel 2000 + binnen het wateraandachtgebied landbouw. Noord Oost ligt buiten de invloedssfeer van landelijke waterlopen met een kwetsbare functie en zijn voor dit criterium als zeer geschikt gebieden beoordeeld voor woningbouwontwikkeling. Het Lateraalkanaal heeft een belangrijke functie als afwateringsverbinding voor het stedelijke gebied in Twente. Deze functie mag niet worden aangetast.

Gevoeligheid voor verdroging

Van gebieden met een hoge gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) mag aangenomen dat deze gevoeliger zijn voor verdroging dan gronden met een lage GHG. Een en ander hangt samen met de drooglegging (afstand tussen maaiveld en het grondwater) die het gebied kent en de bodemopbouw. Om meer inzicht te krijgen in de gevoeligheid voor verdroging is voor Noord Oost een Quick Scan uitgevoerd (Royal Haskoning 2005). De resultaten zijn onderstaand gepresenteerd.

Almelo Noord Oost wordt gekenmerkt door een afwisseling in hoger en lager gelegen gronden. In de lage delen van het plangebied komen beekbed- en moerige gronden voor. In het grootste deel van het plangebied ten noorden van de Ootmarsumsestraat is de grondwaterstand relatief diep en is de drooglegging groot. Een gunstige uitgangspositie voor woningbouw. Uitzondering vormt een aantal lager gelegen percelen. Hier is het mogelijk dat maatregelen (bijvoorbeeld ophoging) nodig zijn om aan de vereiste drooglegging en ontwateringsdiepte voor woningbouw te kunnen voldoen.

Ten noorden van de Ootmarsumsestraat bevindt zich geschikte ruimte voor oppervlaktewaterberging tijdens extreme afvoersituaties.

Almelo Noord Oost is gezien het bovenstaande als neutraal beoordeeld ten aanzien van de gevoeligheid voor verdroging.

Samenvattend wordt Almelo Noord Oost vanuit het aspect water en bodem (zeer) geschikt geacht voor woningbouw.

In de SMB is de signalerende werking ten aanzien van milieueffecten voor het plangebied uitgewerkt. De daarin verwoorde aandachtspunten zijn als uitgangspunt meegenomen in dit bestemmingsplan. In de SMB partiële herziening Structuurplan Almelo 2006 (8.1) is de paragraaf uit de SMB die betrekking heeft op Almelo Noord Oost opgenomen.

3.4.4 Hydrologische Quick Scan

In de vorige paragraaf is al beschreven is dat voor het plangebied een quick scan is uitgevoerd naar de waterhuishoudkundige knelpunten en kansen die ontstaan bij een stedelijke inrichting van het gebied. In de Quick Scan is het plangebied beschreven aan de hand van diverse aspecten (o.a. geohydrologie, bodem en oppervlaktewater) en zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten ten aanzien van de stedenbouwkundige ontwikkeling zoals vastgelegd in het PvE toegelicht. Daarnaast is op basis van een analyse van de huidige situatie en de randvoorwaarden en uitgangspunten nader ingegaan op de mogelijke uitwerking van het waterhuishoudkundig systeem en de knelpunten en kansen. De belangrijkste conclusies uit het rapport zijn bovenstaand weergegeven. De volgende aanbevelingen zijn gedaan:

- Bodemkundig-hydrologisch onderzoek (inclusief veldwerk) naar de huidige GHG en GLG als mede de doorlatendheid van de ondergrond;

- Met behulp van een grondwatermodel bepalen wat exact de gevolgen voor de grondwaterstand zijn bij stopzetten van de onderbemaling in laagte van watergang 9-0-2-1 en het verlagen van het peil in het zuidelijk deel van het plangebied;
- Verkennend onderzoek naar de ecologische kwaliteiten van het gebied (Ecoscan);
- Nader uitwerken van variant met opvang van al het hemelwater (en mogelijk oppervlaktewater tijdens piekafvoeren) in het beekdal in het noordelijk deel van het plangebied.

Reactie Waterschap Regge & Dinkel

De Quick Scan is toegezonden aan het Waterschap; hierna volgt een samenvatting van de reactie van het Waterschap.

Bij de ontwikkeling van het gebied tot woonwijk adviseert het Waterschap om zo veel mogelijk aan te sluiten bij het aanwezige reliëf: bouwen en infiltreren op de hoge delen en de lage delen onbebouwd laten en benutten voor berging van hemelwater en oppervlaktewater, waarbij de veerkracht van het watersysteem centraal staat en het risico op wateroverlast tot een minimum wordt beperkt. Het ontwerp moet volgens het Waterschap worden gebaseerd op een situatie zonder onderbemaling.

De voorkeur van het Waterschap gaat uit naar het integraal ophogen van het zuidelijk deel van het plangebied, waardoor het hemelwater direct ten goede kan komen aan de grondwatervoorraad en er geen ingrijpende maatregelen in de afwatering nodig zijn. Dit strookt ook met het principe van grondwaterneutraal bouwen. Voor het noordelijk deel van het plangebied adviseert het Waterschap het beekdal (het gebied rondom de bemalen watergang 9-0-2-1) te vrijwaren van bebouwing en hier een zone voor berging van hemelwater, natuur en recreatie te reserveren. Het benodigde volume voor retentie van oppervlaktewater tijdens extreme afvoersituaties bedraagt volgens de norm van de stroomgebiedsvisie 40.000m³. Indien deze ruimte niet gevonden kan worden binnen het plangebied, mag deze buiten het plangebied, bijvoorbeeld in de nieuwe wijk Waterrijk, gecompenseerd worden.

Verzocht wordt deze standpunten mee te nemen in de verdere planontwikkeling. Op basis hiervan is de planvorming voortgezet. De quick scan heeft de basis gevormd voor de planvorming en watertoets.

3.4.5 Afspraken waterschap - gemeente

Het waterschap kan instemmen met het ontwikkelen van het gebied Noord Oost tot woonlocatie. In overleg met het Waterschap zijn onder andere bovengenoemde zaken nader besproken / afgesproken:

Oppervlaktewater

De begrenzing van het plangebied aan de westzijde (Lateraalkanaal) en aan de zuidzijde (de Markgraven) is afgestemd met het Waterschap. Dit in verband met de plannen van het Waterschap om zowel het Lateraalkanaal (watergang 9), als de Markgraven (watergang 9-2), te verbreden en opnieuw in te richten. Overeengekomen is dat de plangrens langs de Markgraven op 8 meter vanaf de rand van de toekomstige weg komt te liggen, zodat de zuidgrens van Almelo Noord Oost samenvalt met de noordgrens van het beekdal van de toekomstige Markgraven. De gemeente en het Waterschap hebben afgesproken de inrichting van de overgangszones tussen stedelijk gebied en het Lateraalkanaal en de Markgraven op elkaar af te stemmen.

Op advies van het Waterschap is de ligging van de huidige waterlopen in het plangebied in de ondergrond van de plankaart opgenomen, zodat duidelijk is waar de keur van het Waterschap van toepassing is. De toekomstige oppervlaktewaterstructuur valt binnen de bestemming Groen/Water op de plankaart en is op die wijze aangeduid. De gemeente Almelo zal na afronden van het inrichtingsplan een keurontheffing aanvragen bij het waterschap in verband met het wijzigen van de waterhuishoudelijke situatie.

In de bestemmingsplanvoorschriften is bij de doeleindenomschrijving van meerdere bestemmingen de bepaling opgenomen dat waterhuishoudkundige voorzieningen en/of waterlopen en –partijen zijn toegestaan.

Hemelwater

Binnen de bestemming Groen/Water zullen infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd. Deze voorzieningen, zoals wadi's, zijn niet apart bestemd; uitgangspunt voor de berging van hemelwater is dat er in het plangebied 40 mm berging wordt gerealiseerd. In het Basisrioleringsplan (zie subparagraaf 3.4.7 Basisrioleringsplan) is aangegeven hoe dit uitgangspunt zal worden gerealiseerd bij de inrichting van het gebied.

Grondwater(overlast)

Naar aanleiding van de hydrologische quick scan en op advies van het Waterschap is gekozen voor het gedifferentieerd ophogen van zowel het noordelijk als het zuidelijk plandeel, uitgaande van een situatie zonder onderbemaling. Bij het uitzetten van de kavels in het veld zal getracht worden rekening te houden met een minimum bouwpeil dat 20 cm boven de door het Waterschap geadviseerde maaiveldhoogte ligt.

Regionale retentie

Het verlies aan natuurlijke berging door (gedeeltelijke) ophoging van het plangebied bedraagt volgens berekeningen van het Waterschap 40.000 m³. De gemeente zal dit verlies aan retentie buiten het plangebied compenseren in het toekomstige plangebied Waterrijk, aan de noordzijde van de stad.

Afvalwater en riolering

Afgesproken is dat het afvalwater gescheiden van het hemelwater zal worden ingezameld en dat het afvalwater via het gemengde stelsel zal worden getransporteerd naar de RWZI Almelo Vissedijk.

3.4.6 Geohydrologisch onderzoek

De gemeente Almelo heeft Royal Haskoning opdracht verleend om geohydrologisch onderzoek te verrichten voor het plangebied Almelo Noord Oost. Doel van dit onderzoek is om naar aanleiding van vragen ten aanzien van de bodemgesteldheid en waterhuishouding te adviseren met betrekking tot de aanleghoogtes, infiltratiemogelijkheden, oppervlaktewatersituatie en hergebruik van vrijkomende grond. Gelet op de specifieke detaillistische informatie wordt voor een nadere uiteenzetting verwezen naar de separate bijlage behorende bij deze toelichting.

3.4.7 Basisrioleringsplan

De gemeente Almelo heeft adviesbureau Witteveen+Bos opdracht gegeven voor het opstellen van een rioleringsplan voor Almelo Noord Oost. In het Waterplan gemeente Almelo wordt het beleid voor toekomstige uitbreidingsplannen weergegeven. Hierbij is aangesloten bij de principes van de Vierde Nota waterhuishouding en de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw, waarbij de aanpak bij de bron prevaleert boven 'end-of-pipe' maatregelen. Concreet betekent dit een rioleringsplan waarbij al het regenwater over het maaiveld richting wadi's wordt afgevoerd. Alleen het afvalwater van de woningen (toiletten, douches, keukens, wasmachines e.d.) wordt afgevoerd naar de RWZI.

Witteveen+Bos heeft op 19 december 2006 rapport uitgebracht (referentie AML101/kuih2/010). De belangrijkste conclusies en vervolgstappen zijn als volgt:

In het rioleringsplan wordt voorgesteld om het regenwater te infiltreren in de bodem via wadi's. Het ontworpen systeem heeft ruim 25 mm berging, gerekend over het afvoerend verhard oppervlak plus het oppervlak van de wadi's zelf. De wadi's zijn daarbij vrij schematisch en rechthoekig ontworpen. Uit de berekeningen van de gemeente van de werkelijke ontworpen wadi's blijkt dat er meer berging wordt gerealiseerd, namelijk ruim 35 mm gerekend over het totale verharde oppervlak en het oppervlak van de wadi's. Wordt deze berging uitsluitend gerelateerd aan het afvoerend verhard oppervlak, dan bedraagt dit meer dan 40 mm.

Uitgaande van een k-waarde (maat voor waterdoorlatendheid) van de wadibodem van 0,5 m/dag hebben de wadi's een gemiddelde infiltratiesnelheid van 1,5 mm/uur. De doorlatendheid van de ondergrond is groter dan deze aanname. Op enkele plaatsen wordt het regenwater van kavels en wegen door gootjes afgevoerd via de bermen naar oppervlaktewater. Het toepassen van grondverbetering onder de wadi's is dan niet nodig.

In het vuilwaterriool (DWA) komen in het noordelijke en het zuidelijke deel aparte rioolgemalen, die circa 4 meter diep worden. Door het toepassen van een minimale diameter van 250 mm is de afvoercapaciteit van het DWA-rioolstelsel ruim voldoende. Op enkele plaatsen worden er wijzigingen doorgevoerd aan het bestaande drukrioleringsstelsel. Enkele percelen kunnen op het vrijvalstelsel worden aangesloten; daarentegen worden ook enkele afgelegen grote kavels op het drukrioleringsstelsel aangesloten. Omdat zowel in het noordelijke als in het zuidelijke deel de bestaande persleidingtracés van de drukriolering worden verkort, zal de werking van het drukrioleringsstelsel verbeteren.

Voor het capaciteitsprobleem bij het rioolgemaal Markgraven zijn enkele oplossingen bedacht. In overleg met het Waterschap is inmiddels een keuze gemaakt waardoor de afvoer in de toekomstige situatie weer voor meerdere jaren kan worden gegarandeerd.

De gemeente Almelo en het Waterschap Regge en Dinkel hebben gekozen voor de aanleg van een nieuwe persleiding vanaf de bestaande persleiding van het waterschap. De nieuwe persleiding wordt achter het gemaal markgraven aangesloten zodat het capaciteitsprobleem wordt opgelost.

Het waterschap heeft aangegeven bij brief van 16 februari 2007 (kenmerk 07.01853) te kunnen instemmen met dit rapport.

3.4.8 Conclusie

Ten aanzien van het aspect water zijn de nodige onderzoeken verricht en overleggen gevoerd met het waterschap. Diverse gemaakte conclusies en aanbevelingen uit de verschillende rapporten en de bevindingen van het waterschap zijn opgevolgd of verklaard. Het aspect water is daarmee voldoende verankerd in het bestemmingsplan.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Door Grontmij Nederland BV is in opdracht van de gemeente Almelo archeologisch onderzoek en een cultuurhistorische verkenning voor het plangebied uitgevoerd.

3.5.1 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op basis van het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek (opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting) kan het volgende geconcludeerd worden (bron: rapport 'Archeologisch onderzoek en cultuurhistorische verkenning Almelo Noord Oost', Grontmij Nederland BV, 6 december 2005):

- Ongeveer tweederde van het gebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Aanvullend veldwerk is in deze gebieden weinig zinvol;
- Voor het overige deel van het plangebied is geconcludeerd dat er een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde is. Voor dit deel van het gebied wordt een archeologisch inventariserend veldonderzoek aanbevolen.

Bovengenoemd onderzoek heeft ook als basis gediend voor het aspect archeologie in de SMB. Woningbouw ter plaatse van dergelijke waarden wordt als ongunstig beoordeeld. De conclusie in de SMB is dat gezien de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden de locatie Noord Oost vanuit dit criterium neutraal scoort voor de ontwikkeling van woningbouw.

Op basis van bovengenoemd bureauonderzoek is in de gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door Grontmij Nederland BV. Op basis van dit onderzoek (opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting) kan het volgende geconcludeerd worden (bron: 'Archeologisch onderzoek Almelo Noord Oost, Inventariserend Veldonderzoek', Grontmij Nederland BV, 21 juni 2006):

- Er bevinden zich in het plangebied hoogstwaarschijnlijk geen archeologische waarden (meer);
- De bodem in circa tweederde van het onderzochte gebied verstoord is;
- Er zijn geen archeologische vondsten of grondsporen aangetroffen.

Er zijn noch aanwijzingen waargenomen voor bewoningssporen, noch zijn er relevante archeologische waarden of indicatoren aangetroffen. Geadviseerd wordt aan het plangebied verder geen archeologische waarde toe te kennen. De provinciaal archeoloog heeft aangegeven hiermee te kunnen instemmen.

3.5.2 Cultuurhistorie

De verkenning heeft tot doel om cultuurhistorische relevante patronen in het landschap te onderscheiden. Hierbij gaat het specifiek om die patronen die een sturende invloed kunnen hebben op het nieuw op te stellen stedenbouwkundig plan voor het gebied. Het gaat hierbij om het patroon van onder ander verkaveling, bebouwing, wegen en waterlopen. Door in het stedenbouwkundig- en verkavelingsplan rekening te houden met dergelijke historische bepaalde, gebiedseigen patronen wordt bereikt dat de nieuwe ontwikkelingen een eigen karakter en identiteit krijgen die specifiek zijn voor deze plek.

Op basis van de cultuurhistorische verkenning kan het volgende geconcludeerd worden (bron: rapport 'Archeologisch onderzoek en cultuurhistorische verkenning Almelo Noord Oost', Grontmij Nederland BV, 6 december 2005):

In het gebied zijn nog een aantal cultuurhistorische waardevolle patronen te herkennen die meegenomen kunnen worden bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. De cultuurhistorisch waardevolle patronen zijn:

Het verkavelingspatroon

Hierbij gaat het om het onderscheiden van de karakteristieke patronen:

- De gerende kavels ten zuiden van de Ootmarsumsestraat;
- De langgerekte stroken in het oorspronkelijke beekdal van de Loolee;
- Het kleinschalig gevarieerde patroon op de hoge rug;
- De langgerekte laag gelegen strook in het midden van het gebied (de voormalige 'woeste' grond);
- Het gevarieerde patroon in de rest van het gebied.

Het patroon van sloten en watergangen

- De oude loop van het Loolee, nu het Lateraalkanaal, langs de westrand;
- De Markgraven langs de zuidrand;
- De watergang in het middengebied (de voormalige 'woeste' grond).

Het belantingspatroon

Hierbij gaat het met name om de kavelbeplantingen.

Het wegenpatroon

Het bestaande wegenpatroon biedt goede aanknopingspunten voor het stedenbouwkundig plan.

Het natuurlijke patroon van hoog en laag

In samenhang met voornoemde patronen kan dit aspect (hoog – laag, droog – nat) meegenomen kunnen worden in het stedenbouwkundig plan.

Indien bovengenoemde aspecten meegenomen worden als randvoorwaarden bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan kan dit de eigenheid en identiteit van het plan versterken en blijft de specifieke karakteristiek van het oorspronkelijke landschap ook leesbaar voor de toekomst.

De eigenheid van het gebied en de landelijke uitstraling kunnen ook in de detaillering van het plan meegenomen worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor de

nieuwe wegprofielen en de berminrichting, maar ook voor de vormgeving van waterpartijen en de inrichting van de oevers.

Kenmerkend voor dit gebied zijn de slingerende landwegen met veelal boombeplanting aan weerszijden van de weg.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt verdient het tevens aanbeveling om tot een goede integratie van bebouwing en (omringend) landschap te komen. Hierbij gaat het ook om visuele integratie door bijvoorbeeld doorkijkjes, zichtassen en dergelijke, die het omringend landschap (bijvoorbeeld een fraai boerenerf) tot in de woonwijk brengen.

Bovengenoemd onderzoek heeft ook als basis gediend voor het aspect cultuurhistorische waarden in de SMB. Woningbouw ter plaatse van dergelijke waarden wordt als ongunstig beoordeeld. De conclusie in de SMB is dat gezien de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden de locatie Noord Oost vanuit dit criterium neutraal scoort voor de ontwikkeling van woningbouw.

Mede naar aanleiding van deze conclusies en aanbevelingen zijn de bovengenoemde aspecten als randvoorwaarden gebruikt bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan, zoals blijkt uit het volgende hoofdstuk.

3.6 Veiligheid en hulpverlening

3.6.1 Algemeen

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

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

Bij nieuwe of bij het actualiseren van bestaande bestemmingsplannen toetst de afdeling Veiligheid & Hulpverlening het plan op fysieke veiligheids aspecten aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving.

Voor het opstellen van het brandweeraadvies met betrekking tot de fysieke veiligheid in Almelo Noord Oost hanteert de brandweer een aantal afwegingsaspecten:

- Bereikbaarheid;
- Opkomsttijd;
- Bluswatervoorziening;
- Bestrijdbaarheid / zelfredzaamheid;
- Sirenedekking.

3.6.2 Bereikbaarheid

Een goede en dus snelle bereikbaarheid van branden en ongevallen heeft een belangrijke invloed op de effectiviteit van het brandweerwerk en daarmee op de veiligheid van de burgers. Onder een goede bereikbaarheid wordt verstaan dat gebouwen, binnen de hiervoor gestelde opkomsttijden te bereiken zijn.

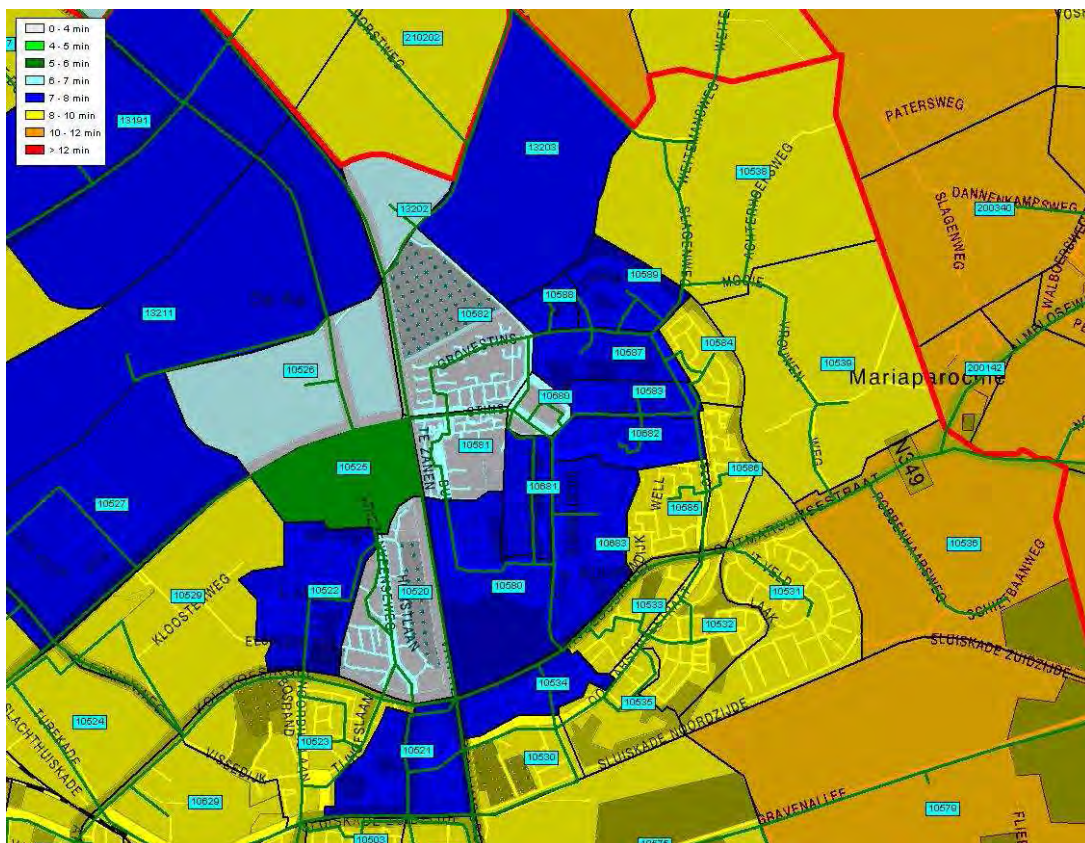
Het uitgangspunt voor een goede bereikbaarheid is dat een gebied via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk dient te zijn. De vluchtwegen dienen voldoende capaciteit te hebben om de volledige populatie uit het gebied te kunnen evacueren (ook als een vluchtweg is afgesloten) én om hulpverleningsdiensten het gebied in te laten komen. Voor dit plan geldt dat er voor de hulpverleningsdiensten hulpverleningsroutes gecreëerd zullen worden. Voor zowel het noordelijk deel als het zuidelijk deel geldt dat het gebied via de Ootmarsumsestraat en een fietsbrug voor de hulpverlening te bereiken is. Deze bruggen zijn afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, maar is wel door hulpdiensten te gebruiken. Deze hulpverleningsroutes zijn op de plankaart inzichtelijk gemaakt en voor de brandweer noodzakelijk om het gebied, ingeval van een calamiteit, van meerdere kanten te kunnen bereiken. Voor alle wegen geldt dat deze dienen te voldoen aan specifieke afmetingen, zodat de brandweervoertuigen hier ook daadwerkelijk gebruik van kunnen maken. Het gaat bij niet-verkeersaders om de volgende minimale afmetingen;

Totaalgewicht voertuig	25 ton
Asbelasting	10 ton
Doorgangshoogte	4,20 meter
Rijbaanbreedte	3,50 meter
Buitenbochtstraal	10,0 meter
Binnenbochtstraal	5,50 meter (of gelijk aan buitenbochtstraal min 4,50 meter)

3.6.3 Opkomsttijd

De kortste 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. In de Handleiding Brandweezorg staat op objectsoort beschreven binnen welke tijd de brandweer ter plaatse moet zijn.

Berekeningen, zoals beschreven in de tabel, geven weer welke tijd de brandweer nodig heeft om in het gebied Almelo Noord-Oost ter plaatse te komen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de dag- en nachtsituatie, omdat in Almelo gedurende kantooruren (dagsituatie) vanaf post Centrum wordt uitrukt en buiten kantooruren (nachtsituatie) vanaf de Posten Noord en Zuid.



Opkomsttijden nieuwbouw Almelo Noord-Oost nachtsituatie

VAKNUMMER NIEUW SAVE	OPK TS 1	KAZ TS 1	OPK TS 2	KAZ TS 2	OPK TS 3	KAZ TS 3	OPK TS 4	KAZ TS 4
10536	10,6	AMN	14,3	AMZ	15,1	TBG1	16,1	TBG 2
10538	8,5	AMN	13,1	VZV	13,7	AMZ	14,3	TBG 1
10539	8,9	AMN	12,8	TBG1	13,8	AMZ	13,8	TBG 2

KVT nieuwbouw Almelo Noord-Oost nachtsituatie

In de Handleiding Brandweezorg staat beschreven dat de brandweer bij de woningen van dit plangebied binnen 8 minuten ter plaatse moet zijn. Zoals ook uit bovenstaande schema's blijkt is de brandweer in theorie niet altijd binnen de gestelde tijd ter plaatse. Echter is in het concept van de nieuwe Leidraad Repressieve Basisbrandweezorg beschreven dat de opkomsttijd bij nieuwbouwwoningen 10 minuten zal worden. Wanneer dit concept wordt vastgesteld kan de brandweer over het algemeen "op tijd" ter plaatse zijn.

3.6.4 Bluswatervoorziening

Voor een optimale bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. Dit onderscheid is van belang omdat de eisen die aan de parameters: afstand, capaciteit en bereikbaarheid worden gesteld voor de diverse bluswatervoorzieningen verschillend zijn. (In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" zijn de richtlijnen, inclusief achtergronden en motivatie, opgenomen die door de brandweerkorpsen in Twente worden gehanteerd.)

De basiskenmerken van deze drie modellen zijn:

1. De primaire bluswatervoorziening: bestaat uit brandkranen op het drinkwaterleidingnet.
2. De secundaire bluswatervoorziening: uit bronnen (grondwater)/ vijvers en kanalen (oppervlaktewater)/ blusriool (regenwater/oppervlaktewater).
3. De tertiaire bluswatervoorziening: vijvers en kanalen (oppervlaktewater) op grote afstand en in principe voor onbeperkte tijd water levert.

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

Eisen bluswatervoorziening

De primaire bluswatervoorziening moet een minimale capaciteit van 30 m³/per uur kunnen leveren. Daarbij is het van belang dat er in de directe omgeving open water beschikbaar is. Door de aanwezigheid van de beek die door het gebied stroomt wordt hieraan voldaan, aangezien deze beek 90 m³/per uur gaat leveren.

Een andere eis met betrekking tot de primaire bluswatervoorziening is dat de afstand van een brandkraan tot aan de toegang van de woning niet meer is dan 40 meter. Gezien de grootte van de kavels is dit niet realiseerbaar, tenzij er brandkranen op de particuliere kavels worden geëist. Dit is echter niet wenselijk. Daar waar nodig zullen extra brandkranen worden geplaatst. Dit vergt maatwerk.

3.6.5 Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Voor een goede bestrijdbaarheid van een incident is het van belang dat de bereikbaarheid, opkomsttijd, bluswatervoorziening en brandpreventieve voorzieningen toereikend zijn. Hiervoor dienen de in dit advies beschreven actiepunten uitgevoerd te worden. 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.

Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid. Zo dienen bouwwerken minimaal te voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. Vluchtrichtingen uit gebouwen zijn hierin ook geregeld en dienen zoveel mogelijk tegengesteld van elkaar te zijn gelegen. Op deze wijze zal in bijna alle situaties een vluchtrichting altijd van de bron af gelegen zijn.

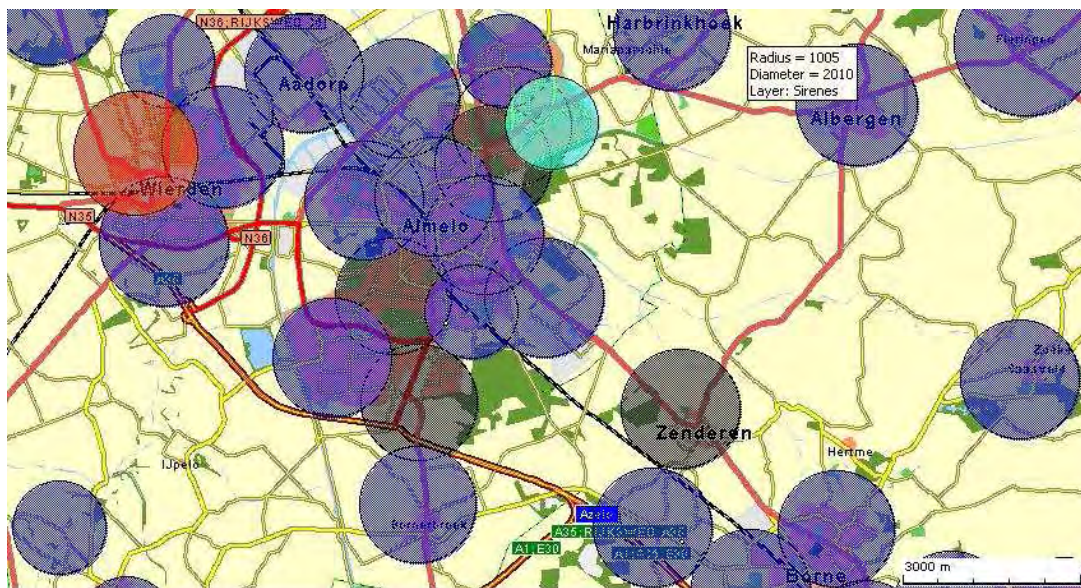
Er is geen sprake van hoogbouw, solitaire kantoorfuncties of een hoge concentratie van mindervalide personen. De zelfredzaamheid zal daarom geen extra (brandpreventieve) maatregelen vragen.

De grootte van de het perceelsoppervlak van diverse woningen vormt voor de bestrijdbaarheid een aandachtspunt. De brandkranen zullen namelijk niet altijd binnen de gestelde 40 meter van de hoofdingang afliggen. Dit vraagt van de repressieve medewerkers een extra inspanning die meer tijd vraagt.

3.6.6 Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

De Regionale Brandweer Twente heeft conform artikel 3 van de Brandweerwet 1985 de wettelijke taak zich voor te bereiden op de coördinatie bij de bestrijding van rampen en zware ongevallen én het waarschuwen van de bevolking middels het sirenenet. Eén van de taken die uit deze verantwoordelijkheden voortvloeit is, in overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), het inrichten en onderhouden van een optimaal dekkende verdeling van de sirenes van het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) in haar 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 burgers bekend te maken, zodat de sirene in geval van een ramp wordt herkend.



Overzicht sirenedekking Almelo

Om de bewoners in het plangebied in geval van bepaalde calamiteiten te kunnen informeren zal er een extra sirene in of nabij het plangebied worden geplaatst.

4 STEDENBOUWKUNDIGE / LANDSCHAPPELIJKE PLANOPZET



4.1 Inleiding

Uitgaande van de in hoofdstuk 2 geformuleerde visie en randvoorwaarden en de resultaten van de in hoofdstuk 3 genoemde onderzoeken is een planopzet samengesteld die in dit hoofdstuk wordt beschreven. In paragraaf 4.2 wordt het planconcept uiteengezet. In de paragraaf daarna wordt de verkeersstructuur nader belicht. Tot slot van dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de beeldkwaliteit.

4.2 Planconcept en onderliggend landschap

4.2.1 Landschappelijke structuur

De woonkwaliteit van Almelo Noord Oost wordt volledig ontleend aan de landschappelijke onderlegger. Dit houdt in dat optimaal gebruik wordt gemaakt van de bestaande landschaps- en groenstructuren. Waar de groenstructuren door schaalvergroting of andere factoren verstoord zijn zullen deze worden aangevuld met groenstructuren die de structuur van het bestaande landschap ondersteunen of versterken. Het plan ontleent zijn identiteit en ruimtelijke kwaliteit vooral aan de landschappelijke setting. Dit heeft geresulteerd in een opzet van verschillende kleinere buurtjes waarvan de meeste direct op het landschap zijn georiënteerd. Het landschap is daarmee zoveel mogelijk verweven met de nieuwe woonsituatie en daardoor voelbaar gemaakt in de woonomgeving.

Om de verschillend aanwezige landschappelijke structuren voelbaar te maken is gekozen voor een verschillende groenstructuur in het zuidelijke en noordelijke deel. In het noordelijke deel wordt ingezet op een losse speelse structuur die ontleend is aan het kleinschalige Twentse landschap. De groenstructuur wordt in dit plandeel gekenmerkt door een grote diversiteit aan open en meer besloten groene ruimtes waardoor het beeld steeds anders is.

De groenstructuur in het zuidelijk deel is strak en formeel van opzet, met lange zichtlijnen en statige bomenrijen.

Het landelijke beeld is in het planconcept zichtbaar gemaakt door:

- een planopzet van vijf kleine woonbuurten in het noordelijke plandeel en eveneens vijf woonbuurten in het zuidelijke plandeel omgeven door groen en agrarisch landelijk gebied;
- een sterke samenhang tussen de groenstructuur tussen de verschillende plandelen en het daaromheen liggende landelijke gebied;
- het handhaven van de oude landwegen door deze te integreren in het planconcept;
- centraal in het noordelijke plandeel, waar alle groenstructuren van dit plandeel bij elkaar komen worden enkele zeer grote kavels uitgegeven waardoor het landelijke karakter van het plan nog een extra accent krijgt;
- het open (onbebouwd) laten van het landelijke gebied tussen de beide plandelen en Mariaparochie;
- door de wijze waarop de kleine woonbuurten worden gesitueerd, ontstaat een zeer lange buitenrand waardoor een maximaal aantal woningen direct op het buitengebied is georiënteerd.

4.2.2 Stedenbouwkundige structuur

Omdat de ligging in een fraai landschap de kwaliteit van het ruimtelijke beeld bepaalt is gekozen voor een planopzet waarbij de kleine woonbuurten bij wijze van spreken als 'schotsen' in het omringende landschap komen te liggen.

Het landschap en de aanwezige groenstructuren zijn richtinggevend voor de omvang, indeling en vormgeving van de verschillende woonbuurten. Daardoor ontstaat er een duidelijk verschil tussen de stedenbouwkundige opzet van de beide plandelen.

Het noordelijk plandeel heeft een vrij losse structuur die is gerelateerd aan het kleinschalige Twentse landschap dat we daar aantreffen en het grillige beloop van de landwegen en de verkavelingspatronen.

Het zuidelijk deel is strak en rechtlijnig van opzet. Dit hangt samen met de overwegend rechte verkavelingsstructuur en lange houtwallen en boomsingels die het ruimtelijke beeld in dit plandeel bepalen. Daarom leent dit plandeel zich het meest voor een vrij strakke, compacte, rationele verkavelingsopzet voor een villawijk als Markgraven.

Het noordelijke plandeel is aan de zijde van de Schelfhorst qua dichtheid vergelijkbaar met het zuidelijke plandeel, maar oostelijk van de Mooie Vrouwenweg heel open van karakter met kavels van 1500 - 2000 m² voor zeer exclusief landelijk wonen.

Voor al de randen van het gebied zijn heel verschillend van karakter. Dat is van invloed op het karakter en de situering van de woningen. De situering van woningen langs de Ootmarsumsestraat bijvoorbeeld, is een volstrekt andere opgave dan de ligging aan een kanaal, landweg of het open landschap. Dit vormt de uitdaging voor een gevarieerd aanbod aan woontypologieën en het ontwikkelen van een heel gevarieerd stedenbouwkundig beeld.

Positie buurtschap De Mooie Vrouw en Mariaparochie

De buurtschap De Mooie Vrouw wordt als één van de kleine woonbuurten in het plan opgenomen. In het planconcept wordt er om deze buurtschap (aan de noordzijde van de Ootmarsumsestraat) een nieuwe rand van bebouwing gelegd zodat er gaan achterkanten meer in zicht komen.

Mariaparochie en Harberinkhoek hebben zich samen tot een zelfstandige dorpsgemeenschap ontwikkeld op de splitsing van twee provinciale wegen. Door de nieuwe stadsuitbreiding van Almelo aan de oostzijde van de stad ligt Mariaparochie niet alleen in de directe invloedssfeer van Almelo, maar maakt er nu ook deel van uit. Mariaparochie met haar monumentale kerk wordt als het ware de oostelijke invalspoort van de stad. Toch zal Mariaparochie door de omringende groenstructuren en het onbebouwd laten van het gebied tussen Mariaparochie en de buurtschap De Mooie Vrouw zich in fysieke zin als dorp blijven onderscheiden.

4.2.3 Verkeersstructuur

Ontsluiting van het plangebied

De hoofdontsluiting van beide plandelen vindt plaats vanaf de Ootmarsumsestraat. In de huidige situatie rijden er over de Ootmarsumsestraat circa 14.000 motorvoertuigen per etmaal. In Almelo Noord Oost worden er minimaal ongeveer 400 woningen gebouwd en maximaal ongeveer 550 woningen. Deze woningen brengen een verkeersproduktie van 2000 tot 3250 motorvoertuigen per dag met zich mee (uitgaande van 5 à 6 verkeersbewegingen per woning). Het verkeer dat van en naar Almelo Noord Oost gaat, is voor 75 % gericht op Almelo en voor 25% richting Mariaparochie/Albergen/Tubbergen. Rekening houdend met een autonome groei van 1,5% per jaar komt dit neer op voor het jaar 2020 18.700 motorvoertuigen per etmaal op weggedeelte Mariaparochie - Robbenhaarsweg en 19.955 motorvoertuigen per etmaal op weggedeelte Robbenhaarsweg - Markgraven.

Uit de verkeersstudie Ootmarsumsestraat blijkt dat de beste verkeersafwikkeling op de Ootmarsumsestraat voor de wijk wordt bereikt door het realiseren van een LARGAS-oplossing. Dit houdt in dat de beide weghelften van de Ootmarsumsestraat uit elkaar worden getrokken. Hierdoor ontstaat er een brede middenberm. Verkeer kan op het kruispunt zelf niet linksaf slaan. Daarvoor moet het verkeer iets verder rijden en dan draaien in de middenberm. De Ootmarsumsestraat blijft in deze oplossing voorrangsweg. Dit betekent dat het doorgaande verkeer ongestoord verder kan rijden. Slechts het linksafslaand verkeer dient zich in de middenberm op te stellen, vervolgens invoegen in de te kruisen stroom en ten slotte rechtsaf slaan.

Door de woningbouw in Almelo Noord Oost wordt de verkeersdruk op de Ootmarsumsestraat dus verder vergroot. Derhalve is het noodzakelijk dat er aan de Ootmarsumsestraat capaciteitsvergroten maatregelen worden getroffen. De gemeente heeft hiertoe een studie opgestart. De resultaten van deze studie zullen najaar 2007 bekend zijn en zullen vervolgens na interne advisering vrijgegeven worden voor inspraak. De gemeente heeft voorjaar 2007 reeds het project 'Doorstroming Ootmarsumsestraat/Sluitersveldssingel' aangemeld bij de Regio Twente voor subsidie vanuit het programma Twente Mobiel. Vanuit de regeling heeft de gemeente ondertussen een subsidie toegekend gekregen. Inclusief de eigen bijdrage van de gemeente Almelo is voor de realisering van verkeersmaatregelen op de Ootmarsumsestraat een bedrag van ca. € 4.600.000,- beschikbaar. De subsidieregeling Twente Mobiel kent als voorwaarde dat de projecten uiterlijk 31 december 2010 gerealiseerd moeten zijn. Nadat de inspraakprocedure is afgerond zal de gemeente ook voortvarend met een eventuele bestemmingsplanwijziging en de uitvoering van de maatregelen van start moeten gaan, zodat realisering voor eind 2010 ook gerealiseerd kan worden.

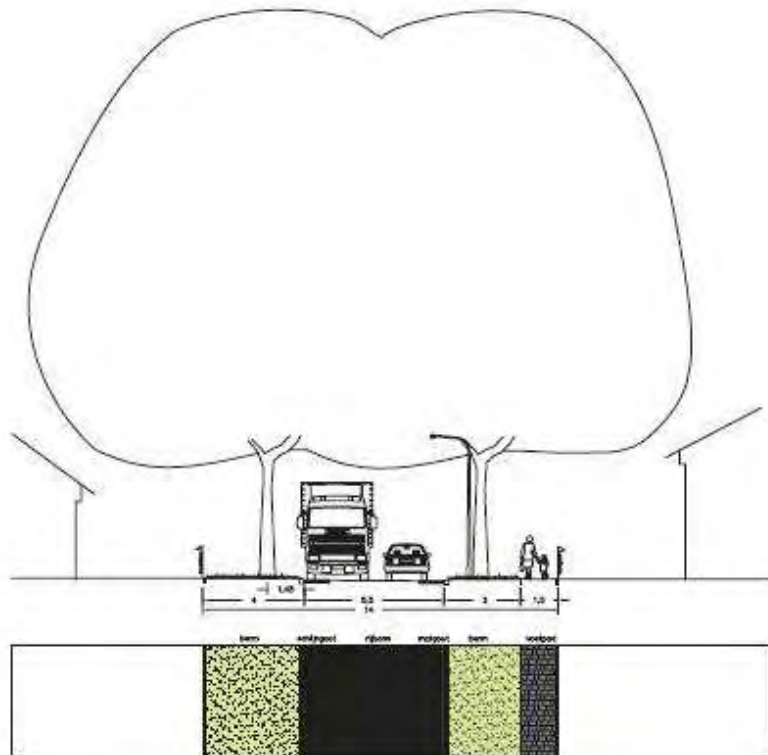
Verkeersstructuur in het plangebied

Omdat de beide plandelen bestaan uit meerdere door groenzones van elkaar gescheiden kleine woonbuurten is gekozen voor een verkeersontsluiting die een heldere structuur heeft en wordt gekenmerkt door eenvoudige straatprofielen.

In de beide plandelen onderscheiden we drie wegtypes:

De buurtstraat

Door middel van één buurt(verzamel)straat worden de beide plandelen aangesloten op de Ootmarsumsestraat. De buurtstraat heeft een wat ruimer profiel dan de woonstraten en wordt aan beide zijden begeleid door een groot type bomen.

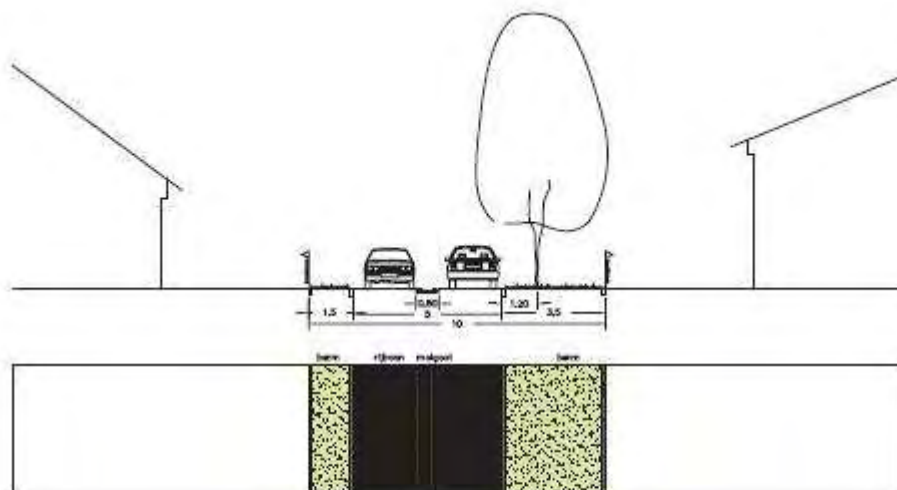


profiel hoofdontsluiting

Zowel in de buurtstraat als de woonstraten is geen ruimte gereserveerd voor parkeerstroken. Waar dat nodig is kan langs de straat worden geparkeerd. Dit is mogelijk door de gekozen wegprofielen en de relatief lage bebouwingsdichtheid.

De woonstraat

De woonstraten hebben een bescheiden profiel en worden aan één zijde begeleid door een kleiner type bomen dan langs de buurtstraat.



profiel woonstraten

De landweg

Het stelsel van oude landwegen is in de verkeersstructuur ingepast. Het karakter van deze wegen draagt in belangrijke mate bij aan de herkenbaarheid en kwaliteit van het nieuwe woongebied. Deze wegen gaan primair fungeren als route voor langzaam verkeer, maar zullen tevens een beperkte verkeersfunctie houden ten behoeve van het landbouwverkeer en voor de ontsluiting van de daaraan gesitueerde boerderijen en nieuwe bouw kavels.

Parkeren in het plangebied

De basisparkeernorm voor woonwijken bedraagt op dit moment 1,8 p.p./wo.

In Almelo Noordoost wordt hier gedifferentieerd mee omgegaan worden. Voor het gedeelte waar de grote kavels (>900 m²) worden gebouwd, kan door de grootte van deze kavels gesteld worden dat het parkeren volledig op eigen terrein plaats vindt. Dit is dus inclusief het bezoekersparkeren. In de voorschriften is dan ook opgenomen dat hier 2 p.p. op eigen terrein gemaakt moeten worden.

Voor de kleinere kavels (< 900 m²) geldt dan dat de norm van 1,8 p.p./woning, waarbij de parkeergelegenheid op eigen terrein voor 1 p.p. meetelt en de gemeente dus nog 0,8 p.p./wo op de openbare weg moet realiseren.

Op bovenstaande wijze wordt bereikt dat de feitelijke parkeergelegenheid in de buurt aanzienlijk hoger is dan volgens de norm van de CROW. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat de gemeente voor het aandeel bezoekersparkeren een hogere norm toepast dan de CROW. De CROW kent 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. De gemeente heeft hierin een differentiatie aangebracht. Bij de zeer grote kavels geen openbaar parkeren. De praktijk laat ook zien dat men hier in het algemeen ook op het terrein zelf zal parkeren. Voor de middelgrote kavels is de norm 0,5 p.p./woning en bij de relatief kleinere kavels is de norm 0,8 p.p./woning. Bij de meeste woningen kunnen er zeker 2 auto's op de oprit gestald worden. Daarmee is de feitelijke parkeergelegenheid in Noord Oost aanzienlijk hoger dan geëist wordt volgens de norm van de CROW.

4.2.4 Groenstructuur

In het planconcept is de groenstructuur de ruimtelijke drager voor het gekozen ordeningsprincipe:

- de groenstructuur vormt de verbindende schakel met het omringende landschap;
- de groenstructuur fungeert als buffer tussen de verschillende kleine woonbuurten;
- in de groenstructuur zijn de oude landwegen en nagenoeg alle grote bomen en boomgroepen opgenomen die bepalend zijn voor het landelijke karakter van de nieuwe woonlocatie;
- in de groenstructuur zijn een aantal boerderijen en boerenerven opgenomen die eveneens het landelijke karakter van het plan bepalen;
- centraal in het noordelijke plandeel komen enkele zeer grote kavels te liggen voor landhuizen in een heel ruime groene setting. Dit draagt ertoe bij dat het open landelijke gebied tot in het hart van het plan kan doordringen;
- in het zuidelijke plandeel is een landelijke groene scheg omrand door boomsingels in het plan opgenomen. Daarmee wordt een directe relatie gelegd met het gebied rond de Pookselten;
- in of langs de groenstructuur liggen alle kanalen, beken, waterlopen en toekomstige waterbergingen;
- enkele belangrijke tracés voor aardgastransportleidingen zijn in de groenstructuur van het plan opgenomen. Dit heeft bij kunnen dragen aan de versterking van het groene karakter van het noordelijke plandeel.



De groenstructuur van het noordelijke en zuidelijke plandeel zijn qua structuur en karakter nogal verschillend van opzet.

De groenstructuur in het noordelijke plandeel heeft een losse, speelse structuur die ontleend is aan het kleinschalige Twentse landschap wat daar wordt aangetroffen. De groenstructuur wordt in dit plandeel gekenmerkt door een grote diversiteit aan groene ruimtes waardoor het beeld steeds anders is.

De groenstructuur in het zuidelijke plandeel is strak en formeel van opzet, met lange zichtlijnen en statige bomenrijen. In de planopzet wordt nog heel duidelijk de schaal en het wijde perspectief van het oorspronkelijke beekdallandschap ervaren. De groenstructuur verdeelt dit plandeel in vier kwadranten. Door de groene scheg krijgt men een prachtig uitzicht op de monumentale kerk van Mariaparochie.

De Ootmarsumsestraat zal een passende groenbegeleiding moeten krijgen. Voorgesteld wordt om aan beide zijden boomsingels aan te brengen die de weg een zekere grandeur en beslotenheid kunnen geven.

Speelruimte

In het plan zijn (binnen het groen) een aantal speelplekken opgenomen die verschillende leeftijdsgroepen bedienen. In zowel het noordelijk als zuidelijke deel is een grote speelplek gecreëerd die geschikt is voor alle leeftijdsgroepen en een beïnvloedingsgebied heeft van circa 1000 meter. Daarnaast zijn er over de wijk enkele kleinere speelplekken met een beïnvloedingsgebied van 250 en 100 meter. Dit zijn speelplekken die de jongere leeftijdsgroepen bedienen en dichter bij en

Almelo Noord Oost

4.2.5 Waterstructuur

In de huidige situatie wordt het plangebied begrensd door het Lateraalkanaal aan de westzijde en de beek Markgraven aan de zuidzijde. Verder worden er in het plangebied nog enkele waterlopen aangetroffen die belangrijk zijn voor de afwatering, maar in de beeldvorming van geringe betekenis zijn.

In het toekomstige plan zal de aanwezigheid van water in dit gebied veel sterker beleefd worden.



Naast het Lateraalkanaal en de Markgraven die deel uitmaken van regionale systemen die stedelijk en landelijk water afvoeren zal er in het plangebied zelf ook een systeem worden ontwikkeld dat het gebiedseigen water kan opvangen en afvoeren. Dat zal op de volgende wijze gebeuren:

- Er wordt een watergang gegraven van het zuidelijke naar het noordelijke plandeel.
- In beide plandelen worden in de groenzones wadi's aangelegd waarin hemelwater kan worden opgevangen, geborgen en eventueel afgevoerd.

4.3 Uitwerking verkeersstructuur

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een nieuwe hoofdontsluiting op de Ootmarsumsestraat. De ontsluitingsweg naar de noordelijke woonlocatie wordt (tot aan het begin van het woongebied) uitgevoerd als 50 km/u-weg. Het gehele woongebied wordt vervolgens ingericht als 30 km/u-gebied/woonerf. Door de ontsluitingsweg als 50 km/u-weg aan te leggen, is de bereikbaarheid van deze wijk voor hulpdiensten gewaarborgd. Wanneer ook de ontsluitingsweg als 30 km/u-verbinding zou worden aangelegd, wordt de aanrijtijd voor de hulpdiensten onacceptabel hoog. Voor een deel van het noordelijke woongebied kan de nieuw aan te leggen fietsbrug naar de Schelfhorst als alternatief dienen. Deze brug is afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, maar is wel door hulpdiensten te gebruiken. Voor een deel van het noordelijke woongebied zal de Demmersdwarsweg als alternatieve ontsluiting functioneren (met name van belang in de relatie met Mariaparochie).



Het zuidelijke woongebied krijgt twee aansluitingen op de Ootmarsumsestraat. De hoofdontsluiting is gelegen tegenover de aansluiting van het noordelijke woongebied op de Ootmarsumsestraat. Het woongebied begint direct na de afslag. Alleen de opstelstroken van de ontsluitingsweg vallen onder het 50 km/u-regiem. De gehele woonwijk wordt ingericht als 30 km/u-gebied/woonerf. De tweede (calamiteiten) toegang wordt aan de oostzijde van het zuidelijk woongebied gerealiseerd. Deze weg sluit ook aan op de Ootmarsumsestraat. Echter gezien de geringe intensiteit op deze weg (merendeel van het verkeer zal op Almelo gericht zijn en de hoofdontsluiting nemen), wordt deze aansluiting niet voorzien van een verkeersregelininstallatie.

Zoals in paragraaf 4.2.3 al beschreven is er studie gaande voor de verbetering van de doorstroming van de Ootmarsumsestraat.

Naast de autobereikbaarheid speelt ook de fietsbereikbaarheid een grote rol. Op dit moment fietsen er duizenden personen per dag via de Ootmarsumsestraat naar Almelo. Door de aanleg van Almelo Noord Oost zal er meer fietsverkeer ontstaan. De fietspaden van de Ootmarsumsestraat zijn hier niet geschikt voor. In het plan wordt dan ook voorzien in een nieuwe fietsroute tussen Mariaparochie en de Schelfhorst. Het gaat hier om een route via de volgende wegen: Demmersdwarsweg – Demmersweg – woonstraten Almelo Noord Oost – nieuwe brug Lateraalkanaal – Vredeveld. Deze route is van groot belang voor de ontsluiting van de noordelijke buurt op enerzijds Mariaparochie (basisschool, sporthal en bibliotheek) en anderzijds de Schelfhorst (basisscholen, voortgezet onderwijs, winkelcentrum, medische voorzieningen e.d.). Daarnaast kan deze route een veilig alternatief zijn voor de scholieren uit Mariaparochie, Harbrinkhoek, Tubbergen e.o. naar het St. Canisius (middelbare school in de Schelfhorst). Deze route is aanzienlijk veiliger dan de bestaande route over de fietspaden langs de Ootmarsumsestraat. De bestaande fietspaden langs de Ootmarsumsestraat worden hierdoor ontlast.



Het zuidelijke woongebied wordt via een nieuwe fietsbrug over het Lateraalkanaal verbonden met de Markgraven/Sluitersveld (winkelcentrum en medische voorzieningen). Voor het bereiken van Mariaparochie (basisonderwijs, sporthal en bibliotheek) wordt een doorsteek vanuit het woongebied naar de bestaande verkeersregelinstantie op het kruispunt Ootmarsumsestraat – Almelseweg gemaakt. Op deze wijze hoeft het fietsverkeer uit deze buurt geen gebruik te maken van de fietspaden langs de Ootmarsumsestraat. Daarnaast blijft de bestaande verbinding via de Robbenhaarsweg - Drostendijk gehandhaafd, zodat fietsers via deze route het kanaal Almelo Nordhorn kunnen bereiken.

Door het maken van een hoofd fietsroute door de noordelijke buurt wordt de bestaande sluiproute Demmersdwarweg – Demmersweg – Mooie Vrouwenweg afgesloten. Sluipverkeer kan zowel vanaf de Demmersdwarweg als de Mooie Vrouwenweg niet meer bij de Slagenweg (en dus de Schelfhorst) komen. Deze route blijft alleen voor langzaam verkeer en landbouwverkeer open.

De bestaande buurtschap Mooie Vrouw zal via een nieuwe verbinding aangesloten worden op de nieuwe ontsluitingsweg. De directe verbinding van de Mooie Vrouwenweg op de Ootmarsumsestraat zal voor gemotoriseerd verkeer worden afgesloten. Op deze wijze wordt het sluipverkeer op de Mooie Vrouwenweg geweerd en blijft de buurt toch goed bereikbaar. De bestaande woningen aan de zuidzijde van de Ootmarsumsestraat verliezen ook hun rechtstreekse aansluiting op de Ootmarsumsestraat (via Wanschersdwarweg). De woningen zijn via de wegenstructuur van het zuidelijke gebied bereikbaar.

De Demmersdwarsweg wordt niet afgesloten. Door de afsluiting van de Mooie Vrouwenweg wordt reeds al het sluipverkeer uit Almelo Noord Oost geweerd. Een extra afsluiting van de Demmersdwarsweg zorgt in dat geval enkel voor een slechtere bereikbaarheid van de voorzieningen in Mariaparochie (voor de bewoners van Noord Oost). Met de gemeente Tubbergen is afgesproken dat, indien de afsluiting van de Mooie Vrouwenweg niet effectief blijkt te zijn, er gekeken dient te worden naar aanvullende maatregelen. Bij beide gemeenten leeft de verwachting dat verdere maatregelen ter voorkoming van sluipverkeer niet noodzakelijk zijn. Overigens wordt de Demmersdwarsweg wel als 30 km/u-weg ingericht.

De benodigde verkeersbesluiten worden gedurende de planperiode genomen op het moment dat door het bouw- en woonrijpmaken van een gedeelte dit besluit vereist is.

Het openbaar vervoer rijdt momenteel via de Ootmarsumsestraat. De bouw van Almelo Noord Oost zal hier geen verandering in aanbrengen (te weinig woningen c.q. te veel verspreid om interessant te zijn voor openbaar vervoer). Wel worden de haltevoorzieningen aan de Ootmarsumsestraat ter hoogte van de Mooie Vrouwenweg verbeterd. Via de Mooie Vrouwenweg is het mogelijk de noordelijke buurt te bereiken. Via een doorsteekje kan het zuidelijke woongebied bereikt worden. Het gaat hier om een voetgangersverbinding tussen de bushalte aan de Ootmarsumsestraat en het wegennet van Almelo Noord Oost aan de zuidzijde van de Ootmarsumsestraat. De verbinding komt er omdat voetgangers niet honderden meters om zullen gaan lopen om bij de bushalte te komen.

4.4 Beeldkwaliteit

Het standaard beleidskader met betrekking tot welstand en beeldkwaliteit, de Welstandsnota, is een beheersinstrument en bevat dus geen ontwikkelingsvisie. De Welstandsnota is dan ook niet van toepassing op gebieden waar sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of grootschalige aanpassingen, zoals de ontwikkeling van Almelo Noord Oost.

Voor Almelo Noord Oost is daarom een afzonderlijk welstandskader, met daaraan gekoppeld welstandscriteria, geformuleerd. Dit nieuwe kader kan gezien worden als een wijziging van de Welstandsnota. Op deze wijziging kan door het college, nadat de gemeenteraad in kennis is gesteld van en ingestemd heeft met dit nieuwe kader, geanticipeerd worden.

Het is de bedoeling dat toekomstige bewoners in Almelo Noord Oost hun droomhuis kunnen laten bouwen. Dit impliceert een grote mate van vrijheid en minimale eisen met betrekking tot welstand. Daarvan uitgaande is ervoor gekozen om voor de welstandsbeoordeling aan te sluiten bij de bestaande welstandscategorie 'vrije kavelbuurten', met dien verstande dat enkele van de in de bijbehorende criteria opgenomen beperkingen qua kleur en architectuur niet van toepassing zijn in Almelo Noord Oost.

Op 6 februari 2007 heeft de gemeenteraad ingestemd met het welstandskader "Almelo Noord Oost: vrije kavelbuurten". Het welstandskader en de bijbehorende criteria zijn opgenomen in paragraaf 8.3 van de bijlagen behorende bij de toelichting.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop de gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald.

5.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Almelo – Noord Oost bestaat uit de volgende stukken:

- Plankaart 1, schaal 1: 2000 (tekeningnummer 23565);
 - Plankaart 2, schaal 1: 2500 (tekeningnummer 24037);
 - Kaart stedenbouwkundige structuur, schaal 1:2500 (tekeningnummer 240072);
 - Voorschriften;
 - Toelichting, inclusief bijbehorende separate bijlagen:
-
1. Programma van Eisen Ontwikkeling Almelo Noord Oost d.d. maart 2005;
 2. Rapport "Akoestisch onderzoek Klussenbedrijf A.T.A.", d.d. 2 oktober 2007, Munsterhuis Geluidsadvies, Oldenzaal;
 3. Rapport "Geuronderzoek Almelo Noord Oost - Onderzoek naar de geurbelasting van agrarische inrichtingen op het plangebied Noord Oost", d.d. 15 oktober 2007, Oranjewoud B.V., Deventer;
 4. Rapport "Onderzoek akoestiek en luchtkwaliteit Bestemmingsplan Almelo noord-oost", d.d. 8 oktober 2007, kenmerk J.05.266.04, adviesbureau De Haan BV, Deventer;
 5. Rapport "Onderzoek luchtkwaliteit BP Almelo noord-oost", d.d. 19 oktober 2007, kenmerk J.05.266.05, adviesbureau De Haan BV, Deventer;
 6. Rapport "Kennisdokument Bodemkwaliteit Almelo Noord Oost", d.d. 7 december 2005, kenmerk GTI/ADV/VMO/455115, Verhoeve Milieu Oost BV, Almelo;
 7. Rapport "Ecologisch veldonderzoek woningbouw Almelo Noord Oost", d.d. 16 maart 2006, EcoGroen advies, Zwolle;
 8. Rapport 'Effectenstudie woningbouw Almelo Noord Oost', d.d. 17 augustus 2006, EcoGroen Advies, Zwolle;
 9. Ontheffing Flora- en Faunawet, d.d. 20 september 2007, Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Dordrecht;
 10. Rapport "Quick Scan Almelo Noord Oost", d.d. 30 maart 2005, kenmerk 9P9193.B0/R001/HWG/EZ/Ensc, Royal Haskoning, Enschede;
 11. Rapport "Geohydrologisch onderzoek Almelo Noord Oost", d.d. 12 juli 2006, kenmerk 9S0786/R003/900258/DLEN/Ensc, Royal Haskoning, Enschede;
 12. Rapport "Basisrioleringsplan Almelo Noord Oost", d.d. 19 december 2006, kenmerk AML101/kuih2/010, Witteveen+Bos, Deventer;
 13. Rapport "Archeologisch onderzoek en cultuurhistorische verkenning Almelo Noord Oost", d.d. 6 december 2005, kenmerk DR188453, Grontmij Nederland BV, Assen;
 14. Rapport "Inventariserend veldonderzoek; rapport ISSN 1573-5710, d.d. 21 juni 2006, Grontmij Nederland BV, Assen;
 15. Ingekomen vooroverlegreacties.

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de voorschriften zijn regels opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juist beheer alsmede een juiste ontwikkeling van het plangebied.

In de toelichting, die het plan vergezelt, zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitgangspunten en een beschrijving van het plan weergegeven.

5.3 Juridische systematiek

Het (juridisch deel van het) bestemmingsplan bestaat uit voorschriften en plankaart. De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden, bepalingen omtrent toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn verdeeld in drie hoofdstukken.

De plankaart heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de voorschriften en de visualisering van de bestemmingen. Op de plankaart worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden.

Beoogd wordt een bestemmingsregeling waarbij de rechtszekerheid voldoende gewaarborgd is.

Bij de stap van voorontwerp naar ontwerpbestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de medio 2006 vastgestelde "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006"; dit heeft geresulteerd in enkele kleurwijzigingen op de plankaart en enkele ondergeschikte naamswijzigingen in de bestemmingen. Ook is de volgorde in de artikelopbouw afgestemd op de nieuwe standaard die, met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voor een gedeelte bindende afspraken bevat. Een volledige aanpassing aan de nieuwe standaard wordt in dit stadium van de planvorming niet haalbaar / juist geacht, gezien de te grote verschillen die dit zou opleveren tussen het reeds openbaar gemaakte voorontwerp en het ontwerpplan.

Uitgegaan is van positieve bestemmingen, waarbij de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend.

Daarnaast is – naar gelang het meer of minder ingrijpende karakter – gekozen voor:

- een vrijstellingsprocedure: het gaat hier om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan. De vrijstellingsprocedure 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 voorschriften genoemde bouwmogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de profilering van wegen, aantal parkeerplaatsen en afstanden van woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte.
- wijzigingsbepalingen op grond van artikel 11 WRO.

De hoofdstukindeling van de voorschriften ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: "INLEIDENDE BEPALINGEN", omvat de volgende artikelen:

- Begripsomschrijvingen
- Wijze van meten

Hoofdstuk 2: "BESTEMMINGSSOMSCHRIJVINGEN", bevat eerst een beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen. Daarna komen de

bestemmingen, die per artikel het volgende stramien hebben:

- Bestemmingsomschrijving: specificatie en omschrijving van de op de gronden toegelaten bestemming;
- Bouwvoorschriften: regels omtrent bebouwing; eventueel aangevuld met afwijkende bouwvoorschriften;
- (eventueel) Nadere eisen: een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;
- (eventueel) Vrijstelling van de bouwvoorschriften;
- (eventueel) Specifieke gebruiksvoorschriften;
- (eventueel) Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften;
- (eventueel) Wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3: “ALGEMENE BEPALINGEN”, bevat:

- Algemene vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders: het gaat hierbij onder meer om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gemeten maten en normen met betrekking tot bouwen;
- Algemene gebruiksbepaling: deze bepaling verbiedt alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming, voor zover dit niet onder het overgangsrecht valt;
- Algemene bouw- en gebruiksverboden: deze bepaling geeft een bouw- en gebruiksverbod ter plaatse van op de bestemmingsplankaart aangegeven “waardevolle bomen”.
- Overgangsbepalingen: voor bouwwerken, die op het moment van ter visielegging van het plan bestaan (of die kunnen worden opgericht volgens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels.

In dit hoofdstuk zijn verder nog een anti-dubbeltelbepaling, de strafrechtelijke bepaling en de titel opgenomen.

5.4 Beschrijving in hoofdlijnen

In de voorschriften van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de beschrijving in hoofdlijnen (ARTIKEL 3). Dit instrument is vervat in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 en vormt een belangrijke aanvulling op de mogelijkheden van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening van voor die tijd.

De beschrijving in hoofdlijnen gaat in op de milieugerichte ontwikkeling van het plan, waarin wordt aangegeven dat de ontwikkeling van het gebied milieugericht dient plaats te vinden volgens het convenant 'Duurzaam bouwen en verbouwen' van de gemeente Almelo. Kopers wordt bij het verstrekken van een optie op een kavel gewezen op het feit dat zij conform het convenant moeten bouwen. In de verkoopovereenkomst wordt geadviseerd, maar niet dwingend voorgeschreven, om zonder kruipruimtes te bouwen. Er is wel een verplichting opgenomen ten aanzien van de afvoer van hemelwater. Dit is als voorwaarde opgenomen in de verkoopovereenkomst en als kettingbeding opgenomen in de akte, op straffe van een boete.

Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen bereiken, wordt aandacht besteed aan de stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur, de structuur van de deelgebieden en de zichtbare esthetische kwaliteit van de bebouwing en van de buitenruimten. De stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur en de structuur van de deelgebieden is op kaart aangegeven.

5.5 Beschrijving per bestemming

Het bestemmingsplan kent 5 bestemmingen, te weten AGRARISCH (A), WOONGEBIED (WG) en WONEN A (W-A), VERKEER (V), GROEN - WATER (G-W) en twee dubbelbestemmingen: LEIDING - GAS (dubbelbestemming) en LEIDING - WATER (dubbelbestemming).

AGRARISCH

Met de bestemming "Agrarisch" wordt een agrarisch bedrijf aan de Demmersweg 1a ingepast. Hierbij wordt rekening gehouden met de afstandseis van 100 meter tot geurgevoelige objecten. Hierbij wordt gemeten vanaf de emissiepunten van de nieuw te bouwen dierenverblijven. Binnen deze afstandscontour worden geen geurgevoelige objecten geprojecteerd. Tevens is een verkoopruimte toegestaan waar goederen die ter plaatse worden vervaardigd mogen worden verkocht. De detailhandelsfunctie is ondergeschikt aan de productiefunctie.

WOONDOELEINDEN

De bestemmingsplanregeling gaat uit van de ontwikkeling van woningbouw, alsmede van handhaving van bestaande woningen.

Te ontwikkelen woningen

De bestemming WOONGEBIED (WG) maakt de realisatie van vrijstaande (en in beperkte mate twee-onder-één-kap-) woningen mogelijk met de daarbij behorende andere bouwwerken, tuinen, groenvoorzieningen, verhardingen zoals woonstraten en andere bijbehorende voorzieningen. Op de plankaart wordt per bestemmingsvlak het minimum en maximum aantal woningen aangegeven dat binnen de bebouwingsgrenzen gebouwd mag worden. Dit aantal wijkt af van het aantal genoemd uit het Masterplan (zie onder andere paragraaf 3.2.5.2). In het Masterplan genoemde aantallen waren een indicatie op basis van een inventarisatie voor een mogelijk stedenbouwkundig ontwerp. Naar aanleiding van voorgaande genoemde onderzoeken en verdere uitwerking van het stedenbouwkundig / landschappelijk ontwerp is nu het aantal woningen aangegeven op de plankaart leidend. In de voorschriften wordt de maximale bouwhoogte bepaald, alsmede de maximale oppervlakte van de hoofdgebouwen (deze is gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel). Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen worden, naast de bebouwingsgrenzen op de plankaart, in de voorschriften enkele minimale afstanden tot perceelsgrenzen aangegeven.

Met betrekking tot de bijgebouwenregeling is de standaard-bijgebouwenregeling die in het kader van de actualisering van de Almelose bestemmingsplannen wordt gehanteerd als uitgangspunt genomen. In afwijking daarvan wordt een kap op een aan-/uitbouw of bijgebouw bij recht toegestaan en is de bouwhoogte alleen gerelateerd aan de hoogte van het hoofdgebouw. Met betrekking tot de oppervlakte zijn de maatvoeringen uit de bijgebouwenregeling van de actualisering met 25 m² verlaagd, omdat er in dit bestemmingsplan geen sprake is van aan-/uitbouwen of bijgebouwen buiten het bouwvlak. In dit plan is alleen sprake van overschrijding van de maximale oppervlakte die geldt voor het hoofdgebouw. Er van uitgaande dat deze maximale oppervlakte niet volledig benut zal worden alleen voor het hoofdgebouw, biedt dit ruimte voor aan-/uitbouwen of bijgebouwen. Indien de maximale oppervlakte wel volledig voor het hoofdgebouw wordt benut, zou onverkorte toepassing van de oppervlakte uit de actualisering de mogelijkheid bieden voor bijgebouwen van een dusdanige omvang dat deze een blijvende onevenredige afbreuk doen aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

Regeling inwoning / mantelzorg

In de voorschriften is de mogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan verzoeken inzake inwoning/mantelzorg. Reden hiervoor is dat de gemeente in wil spelen op de groeiende maatschappelijke vraag naar woonvormen waarbij medische of sociale zorg wordt verschaft aan afhankelijke familieleden of kennissen.

Naarmate de vergrijzing toeneemt, zal er een toenemende behoefte zijn aan thuis- en mantelzorg, aan geschikte woningen in een dito woonomgeving en dus ook aan ruimte. Door huisvesting ten behoeve van mantelzorg te faciliteren kunnen tal van wederzijdse voordelen worden geboden, zoals de mogelijkheid langer zelfstandig te blijven wonen, het voorkomen van vereenzaming en isolement, hulp in de huishouding van werkende ouders enzovoorts. Het komt dus tegemoet aan een sociale woonwens.

Het is echter niet de bedoeling dat het tegemoet komen aan sociale woonwensen ten koste gaat van de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteit van het gebied; voorkomen dient te worden dat dergelijke ontwikkelingen (uiteindelijk) leiden tot twee-onder-één-kap-woningen. Er is daarom voor gekozen om dergelijke woonwensen alleen toe te staan in de bestaande, dan wel nieuw te bouwen vrijstaande woning, met slechts één hoofdtoegang. Om te waarborgen dat de wooneenheden voldoende ruim worden/blijven, is een minimummaat voor dergelijke woningen van 750 m³ opgenomen.

De vraag naar dergelijke woonvormen komt overigens niet uitsluitend voort uit sociale of welzijnsomstandigheden; strikt genomen zijn deze omstandigheden ook niet ruimtelijk relevant. Het is daarom ook mogelijk medewerking te verlenen aan verzoeken met betrekking tot een minder traditionele woonvorm, waarbij geen sprake is van inwoning of mantelzorg, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Wijzigingsbevoegdheid

In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de zogeheten 'Landhuis' kavel in het midden van het noordelijk plandeel. De bedoeling is om dit perceel van ca. 1,2 ha. als één kavel uit te geven, zodat hierop een landhuis gerealiseerd kan worden. Mocht na verloop van tijd blijken dat de belangstelling voor een dergelijke kavel niet aan de verwachtingen voldoet, dan biedt de wijzigingsbevoegdheid de planologische mogelijkheid om het perceel te verkavelen voor maximaal 6 vrijstaande woningen. De verwachting is overigens dat van deze wijzigingsbevoegdheid in ieder geval de eerste vijf jaar van de planperiode geen gebruik gemaakt zal worden.

Afwijkende bouwvoorschriften

In het ontwerpplan zijn, als gevolg van de voortgaande onderhandelingen in het kader van de verwerving, enkele aanvullingen / wijzigingen opgenomen. Eén van de aanvullingen betreft het toevoegen van een bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning ten noordoosten van de woning Ootmarsumsestraat 488. Dit betreft een woning die gerealiseerd kan worden als compensatie voor de in het ontwerpplan wegbestemde woning Ootmarsumsestraat 503. Deze laatste woning is door de gemeente aangekocht en zal worden gesloopt. In verband met de situering van de nieuwe woning buiten het aanvankelijke plangebied, is een specifieke stedenbouwkundige inpassing noodzakelijk. Deze inpassing heeft geresulteerd in een afwijkende aanduiding op de plankaart (strikte bouwvlakken binnen de bestemming "Woongebied") en afwijkende bouwvoorschriften.

Bestaande woningen

Met de bestemming WONEN A (W-A) zijn de te handhaven woningen in het plangebied ingepast; de huidige locatie van de woningen is op de plankaart vastgelegd door middel van een bouwvlak. De voorschriften behorende bij deze bestemming zijn gebaseerd op de in Almelo gehanteerde standaardbestemming voor woondoeleinden, zoals deze gebruikt wordt in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen.

VERKEER (V)

Aan de in het plangebied opgenomen wegen (m.u.v. de woonstraten) is de bestemming VERKEER (V) toegekend. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor de verkeersontsluiting van de wijk. Daarnaast zijn op deze bestemming de verblijfsgebieden en de daarbij behorende verhardingen, groen- en speelvoorzieningen, bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen e.d. te realiseren.

GROEN - WATER (G-W)

Aan de structurele groen- en watervoorzieningen is de bestemming GROEN - WATER (G-W) toegekend. Speelvoorzieningen, waterpartijen, waterbergingen, kunstwerken ten behoeve van de waterbeheersing, voet- en fietspaden kunnen binnen deze bestemming worden aangelegd.

LEIDING - GAS (dubbelbestemming)

Voor de in het plangebied gelegen gastransportleidingen is een beschermingszone opgenomen. Binnen deze zone prevaleren de belangen van de gasleiding boven die van de overige binnen deze zone gelegen bestemmingen. Voor wat betreft het uitvoeren of doen uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden binnen de beschermingszone geldt een aanlegvergunningstelsel.

LEIDING - WATER (dubbelbestemming)

Voor de in het plangebied gelegen hoofdwatertransportleiding is een beschermingszone opgenomen. Binnen deze zone prevaleren de belangen van de watertransportleiding boven die van de overige binnen deze zone gelegen bestemmingen. Voor wat betreft het uitvoeren of doen uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden binnen de beschermingszone geldt een aanlegvergunningstelsel.

Leidingbeheerder Vitens hanteert voor een leidingstrook de volgende uitgangspunten:

- De leidingstrook dient buiten de rijbaan geprojecteerd te worden;
- In de leidingstroken mogen geen ontgravingen of ophogingen worden gemaakt;
- Verharding boven de leidingstrook mag alleen uit een elementenverharding bestaan;
- Binnen 2,5 meter uit het hart van de leiding mag geen diepwortelende beplanting aangebracht worden; onder diepwortelende beplanting wordt verstaan: beplanting met een wortelstelsel dat tot meer dan 1 meter onder maaiveld reikt;
- De rooilijn van de bebouwing moet minimaal 5 meter uit het hart van de leiding liggen;
- Binnen 5 meter uit het hart van de leiding mogen geen grond- en of graafwerkzaamheden worden verricht anders dan met voorkennis aan het waterbedrijf.

5.6 Verwerkelijking in de naaste toekomst

Het grootste deel van het plangebied is al door de gemeente Almelo verworven. Het eigendomsrecht van een deel van het plangebied berust nog bij particuliere eigenaren. De gemeente heeft door vestiging van een voorkeursrecht kenbaar gemaakt voornemens te zijn om ook deze gronden te benutten voor onder andere woningbouw en daartoe het eigendomsrecht van deze gronden via onderhandelingen te verwerven. Deze onderhandelingen zijn gestart maar hebben nog niet in alle gevallen geleid tot overeenstemming. De verwerving van deze kavels kan van belang zijn vanwege de fasering in de uitgifte van bouwkavels. Voorts is het in verband met een betere verkaveling in bepaalde gevallen noodzakelijk gronden te verwerven. De gemeente blijft streven naar verwerving van deze percelen langs minnelijke weg. Pas wanneer in alle redelijkheid niet tot minnelijke verwerving kan worden gekomen, zal er sprake zijn van onteigening.

Het onderdeel verwerkelijking in de naaste toekomst vindt zijn grondslag in artikel 13, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op grond van dit artikel kunnen in een bestemmingsplan gronden worden aangewezen waarvan de verwerving noodzakelijk is om te komen tot realisering van het plan. Het betreft hier gronden die op het moment van tervisielegging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nog niet door de gemeente zijn verworven. De in dit artikel bedoelde aanwijzing maakt een versnelde onteigening mogelijk als bedoeld in artikel 85, eerste lid, van de Onteigeningswet.

5.7 Handhaafbaarheid van bestemmingsplannen

Evenals de provincie acht ook de gemeente handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteiten binnen het plangebied te garanderen.

Belangrijke redenen voor handhaven zijn:

1. De regels zijn door de gemeente vastgesteld en de inwoners van de gemeente mogen verwachten dat de gemeente die regels handhaaft: waarom zijn er anders regels opgesteld? Inwoners van de gemeente hebben als het ware recht op handhaving;
2. Handhaving gaat oneigenlijk gebruik van en daarmee de achteruitgang van de kwaliteit van het gemeentelijk grondgebied tegen. Een actueel bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke kwaliteit van een gebied in stand te houden en te verbeteren;
3. Niet daadkrachtig optreden tegen overtredingen van wettelijke voorschriften werkt een toename van het aantal overtredingen in de hand en tast de geloofwaardigheid van daadkrachtig optreden aan. Het in het bestemmingsplan vastgelegde beleid wordt ondermijnd en het bestuur verliest de greep op de gebouwde omgeving.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen preventieve en repressieve handhavingsinstrumenten. Onder preventieve instrumenten kunnen onder andere voorlichting, subsidieverlening, verlening van vrijstellingen en de bouw-, aanleg- en sloopvergunningen worden begrepen. Repressieve instrumenten zijn onder meer controle en toezicht, opsporing en het hanteren van sancties als bestuursdwang en dwangsom. Bij de handhaafbaarheid van een bestemmingsplan spelen aspecten als communicatie, de planvorm, de normstelling, het daadwerkelijk kunnen handhaven en de controleerbaarheid van normen ook een belangrijke rol. Randvoorwaarde voor handhaving is dat er voldoende basis/grondslag is om te kunnen handhaven. Deze basis wordt gevormd door:

- a. De regeling in het bestemmingsplan zelf: de handhaafbaarheid van de planvoorschriften;
- b. Het vrijstellingenbeleid en de wijzigingsbevoegdheden.

In onderhavig bestemmingsplan is gestreefd naar heldere, eenduidige planvoorschriften met zo min mogelijk interpretatiemogelijkheden. Ook zijn aan de in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheden duidelijke voorwaarden verbonden, die voldoende objectief bepaalbaar zijn.

6 FINANCIËEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID

6.1 Grondexploitatie

Om de financiële consequenties van het project Almelo Noord Oost in beeld te brengen is een grondexploitatie opgesteld voor rekening en risico van de gemeente Almelo. Dit wil zeggen dat de gemeente grond verwerft, kavels bouwrijp maakt, openbare voorzieningen treft en bouwrijpe kavels uitgeeft. Over deze grondexploitatie wordt verantwoording afgelegd middels de 'Perspectiefnota Grondbedrijf 2007'.

In de grondexploitatie opzet is voor wat betreft de investeringen rekening gehouden met kosten voor verwervingen, slopen en opruiming, eventuele saneringen, bouw- en woonrijpmaken, planvoorbereiding en voorbereiding en toezicht op de uitvoering, bijdragen en afdrachten. De kosten bouw- en woonrijpmaken bestaan o.a. uit investeringen in grondwerken, verharding, riolering, groen, nutsvoorzieningen en kunstwerken. De bijdragen en afdrachten bestaan uit kosten ten behoeve van het fonds bovenwijkse voorzieningen, communicatie, verplaatsing volkstuinen en planschade. Het totaal aan kosten bedraagt op startwaarde ca. 76 miljoen euro.

De opbrengsten worden gegenereerd uit kaveluitgifte voor woningbouw. In de exploitatie opzet is rekening gehouden met een opbrengstenniveau van ca. 94 miljoen euro.

De einddatum van de grondexploitatieberekening is bepaald op 31-12-2020. In de fasering zijn de kosten gerelateerd aan de uitgifte van vrije kavels. Kosten en opbrengsten zijn middels een percentage voor respectievelijk kosten- en opbrengstentijding in de tijd gezet en met behulp van een rentepercentage contant gemaakt.

Het totaal van kosten, opbrengsten en fasering bedraagt per 1-1-2007 ca. 12,5 miljoen euro positief op Netto Contante Waarde. De grondexploitatie zal jaarlijks naar voortschrijdend inzicht worden herzien.

De risico's van de grondexploitatie bestaan hoofdzakelijk uit vertraging als gevolg van het niet op tijd verwerven van de benodigde gronden en planologische procedures en een toename van de planvoorbereidingskosten. Daarnaast bestaat het gevaar dat de verkoop van vrije kavels om markttredenen niet volgens planning zal verlopen. De risico's zoals hier beschreven worden afgedekt middels de Algemene Reserve Grondbedrijf.

6.2 Planschade

In opdracht van de gemeente heeft een onafhankelijk bureau een analyse opgesteld van het planschaderisico; de resultaten van deze analyse zijn meegenomen in de berekening van de plankosten.

7 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

Ten aanzien van de inspraak en vooroverleg wordt opgemerkt dat de gemeentelijke reacties die in de volgende paragrafen gemaakt zijn de status van het plan weergeven zoals bekend in najaar 2006. Het plan kan dus bijvoorbeeld door nieuwe inzichten, wetgeving etc. in loop der tijd op onderdelen afwijken elders in de toelichting, voorschriften en/of plankaart.

7.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben met ingang van woensdag 26 april 2006 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen bij de balie in de publiekshal van het stadhuis. Gedurende de hierboven genoemde termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk een inspraakreactie kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast is op donderdag 27 april 2006 een inspraak- en informatieavond georganiseerd.

Er zijn 36 schriftelijke inspraakreacties ontvangen; de informatieavond is door ca. 170 personen bezocht. hierna volgt per thema de gemeentelijke reactie op de ingekomen inspraak. Tot slot van deze paragraaf is het verslag van de informatieavond opgenomen.

7.1.1 Inhoud bestemmingsplan

7.1.1.1 Agrarische bestemming - Kleinschalig houden van dieren

Huidige bewoners van het plangebied hebben de zorg geuit dat het hobbymatig houden van kleinvee met de komst van de nieuwe woonwijk tot klachten van de nieuwe bewoners zou kunnen leiden; voorgesteld wordt om de aanwezige agrarische bestemming in het nieuwe bestemmingsplan te beschrijven en vast te leggen, opdat het hobbymatig houden van dieren gewaarborgd blijft.

Gemeentelijke reactie:

Het doel van de ontwikkeling van Almelo Noord Oost is het verruimen van de keuze aan woonmilieus in Almelo; voor Noord Oost is gekozen voor het 'buiten wonen in een landelijke setting'. Het hobbymatig houden van dieren wordt passend geacht binnen dit 'landelijk wonen'. Het bestaande agrarische gebied wordt echter wel ontwikkeld tot woongebied, wat betekent dat de woonfunctie leidend zal zijn. In het nieuwe bestemmingsplan is daarom geen ruimte meer voor een agrarische bestemming; deze zou namelijk ruimte bieden voor agrarische bedrijvigheid en dat is niet gewenst in het nieuwe woongebied. De gemeente stelt zich op het standpunt dat het houden van dieren past binnen de woonfunctie van de nieuwe landelijke woonwijk, voor zover hiervoor geen vergunningplicht geldt op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit houdt in dat er geen sprake kan zijn van bedrijfsmatige activiteiten of een zodanige omvang van hobbymatige activiteiten, dat deze als bedrijfsmatig dienen te worden aangemerkt.

Het Ministerie van VROM heeft op 8 oktober 1999 een brief "Kleinschalig houden van dieren" verzonden naar de gemeenten. In deze brief wordt uitgelegd waarom er niet voor gekozen is om in een algemene maatregel van bestuur (amvb) voorschriften op te nemen over het kleinschalig houden van dieren en dat het niet mogelijk is om in een amvb of een richtlijn uitspraken te doen over wanneer er sprake is van een vergunningplicht voor het kleinschalig houden van dieren. De gemeente zal zelf per geval moeten beoordelen of er sprake is van een inrichting in de zin van de Wm. De rechter heeft hierin echter het laatste woord (voor zover een dergelijke zaak voor de rechter komt). De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft namelijk in een uitspraak (d.d. 6 januari 2000, Nr. E03.97.1077) bepaald dat aan de gemeente geen beoordelingsvrijheid toekomt bij het beoordelen of er sprake is van bedrijvigheid die milieuvergunningplichtig is.

In de brief van het ministerie is aangegeven welke factoren in de jurisprudentie een rol spelen bij de vraag of de omvang van de activiteit vergelijkbaar is met een bedrijfsmatige activiteit:

- continuïteit van de activiteit (hoelang duurt de activiteit);
- winst oogmerk van de activiteit (verhouding tussen kosten en opbrengsten);
- hinder die de activiteit veroorzaakt;
- omvang van de dierstapel (hoeveel dieren en van welk soort);
- huisvesting van de dieren (zijn er speciale voorzieningen getroffen);
- commerciële doeleinden (worden er bijvoorbeeld advertenties gezet);
- gebruik / de aanwending van de dieren (voor hobby of eigen gebruik);
- perceelgrootte;
- omgeving waar de dieren worden gehouden (in landelijk of stedelijk gebied).

Hoewel uit bovenstaande blijkt dat het aantal dieren alléén niet bepalend is voor de vraag of er sprake is van een vergunningplichtige activiteit (omvang alsof bedrijfsmatig) of niet, geeft het toch een globale indicatie waar die grens ongeveer ligt.

7.1.1.2 Woningbouw overzijde kanaal Overcinge

Diverse bewoners van de Overcinge in de wijk Schelfhorst pleiten voor een bebouwing die spiegelbeeldig is aan de bebouwing aan de overzijde van het Lateraalkanaal.

Gemeentelijke reactie:

Doordat er alleen vrijstaande woningen in het nieuwe plangebied mogen worden gebouwd zal de opzet van de nieuwbouwwijk veel opener zijn dan de huidige bebouwing aan de overzijde van het Lateraalkanaal. Op de bestemmingsplankaart is de soort bebouwing niet te zien, hieruit kan niet worden opgemaakt dat het alleen om vrijstaande woningen zal gaan. Dit staat wel vermeld in de toelichting en in de voorschriften van het bestemmingsplan. Ook uit de kaveltekening kan dit worden opgemaakt, deze maakt echter formeel geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De afstand tussen de bestaande en de nieuw te bouwen woningen bedraagt minimaal 60 meter, ook zal het Lateraalkanaal nog worden verbreed. Er is dus sprake van een zeer ruime afstand. De bestaande bewoners zullen dan ook geen hinder ondervinden van het nieuwe woongebied.

7.1.1.3 Bestemming bestaande woningen zuidzijde Ootmarsumsestraat

De bewoners van de woningen aan de zuidzijde van de Ootmarsumsestraat (471 t/m 499) vragen zich af of de huidige bestemming van hun panden gehandhaafd blijft.

Gemeentelijke reactie:

De desbetreffende panden vallen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Almelo Noord Oost; in het kader van deze ontwikkeling zal de huidige bestemming van deze panden dus niet veranderen.

7.1.1.4 Verzoeken particuliere woningbouw

Enkele insprekers hebben verzocht om een (extra) woning op een perceel te mogen bouwen dat binnen het plangebied is gelegen.

Gemeentelijke Reactie:

In het algemeen kan hieraan geen medewerking worden verleend. Er is sprake van een zorgvuldig opgezet stedenbouwkundig plan, er dienen voldoende open ruimtes in het gebied gehandhaafd te blijven.

7.1.2 Uitbreiding plangebied, relatie Wet voorkeursrecht Gemeenten

Een inspreker uit zijn verbazing dat zijn perceel aanvankelijk geen onderdeel uitmaakte van het plangebied, maar later is toegevoegd.

Gemeentelijke reactie:

Het gaat hierbij niet om het plangebied in planologische zin. De bestemmingsplankaart zoals deze bij het voorontwerp bestemmingsplan is gevoegd is niet veranderd. Er heeft wel een uitbreiding plaatsgevonden van het gebied dat valt onder de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Deze wet kent echter een eigen bezwaar- en beroepstraject.

7.1.3 Milieu-aspecten**7.1.3.1 Afstand agrarische bedrijven – nieuwbouw**

Enkele insprekers zijn bezorgd over de te handhaven afstanden tussen (agrarische) bedrijven en de te realiseren woningbouw.

Gemeentelijke reactie:

Bij het bepalen van de afstanden tussen bedrijven en woningbouw is uitgegaan van de huidige bedrijfssituatie, zoals die bij de gemeente bekend is. In sommige situaties waren er al bestaande woningen die bepalend waren voor de milieucirkel.

7.1.3.2 Geluid

Bewoners van bestaande woningen langs de Ootmarsumsestraat vrezen voor geluidsoverlast.

Gemeentelijke reactie:

Het plangebied ligt deels binnen de door de Wet geluidhinder aangegeven geluidzones van de Ootmarsumsestraat en de twee ontsluitingswegen. Om de twee nieuwe ontsluitingswegen op de Ootmarsumsestraat aan te sluiten is een aanpassing nodig van de Ootmarsumsestraat. De geluidsaspecten als gevolg van de reconstructie en de nieuwe situatie bij dit bestemmingsplan zijn onderzocht. De resultaten zijn opgenomen in het rapport "Onderzoek akoestiek en luchtkwaliteit bestemmingsplan Almelo noord-oost", d.d. 18 oktober 2006 en kenmerk J.05.266, van adviesbureau De Haan uit Deventer.

In de huidige situatie heeft de Ootmarsumsestraat een verkeersintensiteit van 13.600 motorvoertuigen per etmaal, een wegdek van fijn asfalt en een rijsnelheid van 70 km/uur. In de toekomstige situatie neemt de intensiteit toe tot 16.700 motorvoertuigen per etmaal. Door het wegdek te voorzien van een dunne deklaag van geluidarm asfalt en de rijsnelheid te verlagen tot 50 km/uur worden bronmaatregelen getroffen om de geluidemissie zoveel mogelijk te beperken.

Conclusie uit het bovenstaande rapport is dat er bij de bestaande woningen geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder; dat wil zeggen dat de geluidssituatie voor de bestaande woningen in ieder geval niet slechter zal worden dan nu het geval is. De verwachting is dat de aangegeven bronmaatregelen (stiller asfalt en een lagere rijsnelheid) zullen resulteren in een verbetering.

Vanwege stedenbouwkundige redenen en een goede sociale veiligheid is de nieuwe eerstelijns bebouwing langs de Ootmarsumsestraat op 30 meter uit de as van de weg geprojecteerd. Op een afstand van 30 meter uit de as van de weg heerst bij 22 vrijstaande woningen een geluidsbelasting van 55 dB(A). Bij drie woningen aan de noordzijde (rekenpunt 8) en drie woningen aan de zuidzijde (rekenpunt 10) is de geluidsbelasting 56 dB(A).

Het toepassen van geluidsschermen ontmoet overwegende bezwaren van landschappelijke en stedenbouwkundige aard. De eerstelijns bebouwing, bestaande uit vrijstaande woningen, heeft een geringe reducerende werking. Aaneengesloten afschermende bebouwing (in de vorm van een scherm of van rijwoningen) zou afbreuk doen aan de aard van de wijk en is gelet op de overgang naar het dorp Mariaparochie en het landelijke gebied niet gewenst. De Wet geluidhinder biedt echter wel de mogelijkheid om een hogere grenswaarde toe te staan als het gaat om het opvullen van lege plekken binnen de bebouwde kom tussen bestaande woningen. De gemeente Almelo heeft een ontheffing aangevraagd bij de provincie Overijssel voor 55 dB(A) bij 22 nieuw te bouwen woningen en 56 dB(A) bij 6 nieuw te bouwen woningen. Bij die woningen wordt een binnenniveau van 35 dB(A) middels gevelisolatie gegarandeerd.

7.1.3.3 Luchtkwaliteit

Insprekers vragen zich af of de ontwikkeling van de woonwijk overschrijdingen van de normen voor luchtkwaliteit tot gevolg zal hebben.

Gemeentelijke reactie:

De doelstellingen van het gemeentelijke milieubeleidsplan zijn: het bewaken en waar mogelijk verbeteren van de luchtkwaliteit in Almelo, minimaal voldoen aan de grenswaarden voor luchtverontreiniging, maar streven naar het voldoen van de richtwaarden van de landelijke regelgeving.

Het Besluit luchtkwaliteit verplicht de gemeente de hierin opgenomen grenswaarden in acht te nemen bij haar ruimtelijke besluitvorming.

De luchtkwaliteit langs de Ootmarsumsestraat (binnen en buiten het plangebied) en de ontsluitingswegen is door adviesbureau De Haan uit Deventer onderzocht en vastgelegd in het rapport "Onderzoek akoestiek en luchtkwaliteit bestemmingsplan Almelo noord-oost" kenmerk J.05.266. Conform het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn voor verschillende stoffen de concentraties in 2006 en 2010 op de rand van de wegen (vijf meter uit de as van de weg) bepaald. Het adviesbureau concludeert dat de concentraties zwaveldioxide, stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en fijn stof, na toepassing van de aftrek van de zeezoutcorrectie, voldoen aan de grenswaarden voor 2005 en 2010. Het aantal overschrijdingen van het (24-) uurgemiddelde voor stikstofdioxide, zwaveldioxide en fijn stof is gelijk of lager dan het besluit toestaat. De conclusie is dat ten aanzien van de luchtkwaliteit de nieuwbouw van woningen en de wegaanpassing zonder problemen kunnen worden gerealiseerd.

7.1.4 Verkeer en Vervoer

7.1.4.1 nieuw aan te leggen infrastructuur in noordelijk plandeel

Huidige bewoners van het noordelijk deel van het plangebied zijn bezorgd over de gevolgen van de aanleg van de nieuwe infrastructuur voor hun woonomgeving en hebben in hun inspraakreacties verschillende mogelijke oplossingen voorgesteld. Grofweg kunnen de aangedragen alternatieven in twee categorieën worden ingedeeld. Per categorie volgt hierna een gemeentelijke reactie.

Categorie alternatieven 1:

Het laten vervallen van een gedeelte van de nieuwe rondweg door het noordelijk plandeel (de 'lus'); verkeer via bestaande wegen zoals de Demmersweg en de Kesslerweg.

Gemeentelijke reactie:

Een van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan is het realiseren van een veilige fietsroute tussen Mariaparochie en de Schelfhorst, als alternatief voor de drukke en gevaarlijke fietsroute langs de Ootmarsumsestraat. Dit heeft ertoe geleid dat besloten is de bestaande route Demmersdwarsweg – Demmersweg – Mooie Vrouwenweg autoluw te maken. Zodoende is er een nieuwe hoofdroute voor het noordelijke plandeel ontworpen. Een ander argument dat meespeelt, is dat de Mooie Vrouwenweg, Kesslerweg, Demmersweg en Demmersdwarsweg relatief smalle wegen zijn die niet geschikt zijn voor grote hoeveelheden autoverkeer.

Categorie alternatieven 2:

Het laten vervallen van de nieuwe ontsluitingsweg tegenover Mooie Vrouwenweg 33; ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen aan de westzijde van de Mooie Vrouwenweg via de Kesslerweg.

Gemeentelijke reactie:

De stedenbouwkundige opbouw van Almelo Noordoost is dusdanig dat er een aantal groepjes met woningen gebouwd worden (zogenoemde buurtschappen). Deze groepjes worden door brede groenstroken van elkaar gescheiden. De genoemde woningen maken onderdeel uit van de afronding van de bestaande buurtschap de Mooie Vrouw; er wordt een nieuwe 'schil' rond de buurtschap gelegd om een goede stedenbouwkundige inpassing te verwezenlijken (voorkanten naar het openbaar gebied). Voor de vindbaarheid van deze woningen is het ongewenst om deze vanaf de Kesslerweg te bereiken.

Hierna volgen enkele meer specifieke inspraakreacties, die elk afzonderlijk van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

Nieuwe ontsluitingsweg tegenover Mooie Vrouwenweg 33

Inspreker vreest dat door deze nieuwe ontsluitingsweg overlast zal ontstaan van koplampen die in de woonkamer schijnen.

Gemeentelijke reactie:

Aan dit weggetje worden 18 tot 26 woningen gebouwd. Dit betekent dat het verkeersaanbod op dit weggetje minimaal is. Uitgaande van 26 woningen en 5 autoverplaatsingen per woning betekent dat er ca. 130 auto's per dag over deze weg rijden. Hiervan rijdt ca. 10 % in de avond- en nachtelijke uren. Dit betekent dat er 's avonds ca. 13 auto's over deze straat rijden (in 2 richtingen). Een deel hiervan veroorzaakt geen lichthinder. Kortom, de totale hoeveelheid verkeer die hier rijdt is zodanig gering, dat als dit probleem zich al voortdoet, het zeer gering zal zijn.

Verbinding Mooie Vrouwenweg – Ootmarsumsestraat langs Mooie Vrouwenweg 3

Een inspreker is tegen de aanleg van een verbindingsweg tussen de Mooie Vrouwenweg en de ontsluitingsweg voor het noordelijke plangebied richting Ootmarsumsestraat en vraagt zich af of er een voet- en/of fietspad langs deze nieuwe weg wordt aangelegd.

Gemeentelijke reactie:

De Mooie Vrouwenweg wordt in de toekomst voor het verkeer ter hoogte van de Ootmarsumsestraat afgesloten. Dit is noodzakelijk om de doorstroming op de Ootmarsumsestraat te verbeteren en de verkeersveiligheid ter plaatse te vergroten. Doordat de wachttijden voor het verkeer komende uit de Mooie Vrouwenweg steeds groter zal worden, zullen automobilisten steeds meer risico's nemen om de Ootmarsumsestraat op te rijden. Dit achten wij niet verantwoord. Voor de woningen aan de Mooie Vrouwenweg dient een nieuwe ontsluiting gezocht te worden. Wij achten het ongewenst om dit verkeer via de noordzijde van de Mooie Vrouwenweg en vervolgens via de nieuwe ontsluiting naar de Ootmarsumsestraat te leiden. De vindbaarheid van deze weg wordt daardoor erg slecht. Dit geldt ook voor de woningen die gesitueerd zijn aan de parallelweg van de Ootmarsumsestraat. De nieuwe verbinding langs Mooie Vrouwenweg 3 heeft alleen een functie voor de woningen aan de Mooie Vrouwenweg, de nieuwe woningen aan de westzijde van de Mooie Vrouwenweg en de bestaande woningen aan de parallelweg van de Ootmarsumsestraat. In totaal zijn dit ca. 60 woningen. Dit komt neer op ca. 300 auto's per dag. Dit achten wij zeer acceptabel voor een dergelijke weg. In de huidige situatie is de intensiteit op de Mooie Vrouwenweg aanzienlijk hoger door de aanwezigheid van sluipverkeer (Schelfhorst/Weiteman/Vriezenveen). Dit verkeer kan in de nieuwe situatie geen gebruik meer maken van deze sluiproute. De nieuwe weg, alsmede de Mooie Vrouwenweg zullen ingericht worden als 30 km/u-zone. Deze maatregel werkt positief voor de geluidsbelasting.

Langs de nieuwe weg komt geen fietspad. In de verdere planvorming zal nog wel bekeken worden in hoeverre het wenselijk is een trottoir langs de weg te leggen.

Inrichting nieuwe wegen

Enkele insprekers klagen over onduidelijkheid over de toekomstige inrichting van de nieuwe wegen; wordt dit met gescheiden rijbanen en gescheiden fietspaden? Komt er een voetpad langs de wegen?

Gemeentelijke reactie:

Met uitzondering van de verbindingsweg tussen de Ootmarsumsestraat en de Demmersweg wordt het gehele gebied ingericht als 30 km/u-zone. De hoofdlus door de wijk (en de verbinding naar het noordwestelijke deel van de wijk) krijgt hierbij een rijbaan van ca. 5,5 meter met aan één kant een trottoir. De overige wegen in de wijk krijgen een rijbaan van 5 meter en geen trottoir. Het betreft hier wegen waarlangs slechts een gering aantal woningen direct zal worden ontsloten. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan wordt het trottoir langs de Mooie Vrouwenweg niet in noordelijke richting doorgetrokken. De kavel met woning Mooie Vrouwenweg 43 komt aan de zuidzijde te liggen aan de hoofdlus. Het trottoir komt aan de woningzijde te liggen.

De hoofdlus die aan de oostzijde van het perceel behorend bij de woning Kesselerweg 2 ligt, krijgt aan de oostzijde een trottoir. De weg aan de noord- en zuidzijde van het perceel krijgt geen trottoir. De bestaande wegen in het plangebied worden zoveel mogelijk autovrij gemaakt (door het aanbrengen van een aantal afsluitingen) en worden daardoor min of meer fietspaden.

Insluiting kavel Mooie Vrouwenweg 34

Inspreker geeft aan dat aan de noordoost- en de zuidzijde van het perceel nieuwe wegen zijn geprojecteerd, terwijl de bestaande Mooie Vrouwenweg de oostzijde van het perceel al begrensd; er komt straks aan 3 zijden een weg te liggen. Dit geeft volgens inspreker een onevenredige belasting.

Gemeentelijke reactie:

Het betreft hier een kavel die op de grens van het bestaande en het nieuwe woongebied ligt. Bij de ontwikkeling van het plan is er bewust voor gekozen om de bestaande wegen zoveel mogelijk te ontzien. Hierdoor is het noodzakelijk om een nieuwe wegenstructuur te ontwikkelen. De Mooie Vrouwenweg wordt eigenlijk verkeersluw. Het sluipverkeer dat er nu nog is, wordt onmogelijk gemaakt. De buurtschap zal een eigen verbinding naar de hoofdtoegang tot de wijk krijgen. Voor fietsers is de Mooie Vrouwenweg ter hoogte van nr. 34 nog wel van belang. De zuidelijke weg is enkel ter ontsluiting van een aantal woningen. De noordelijke weg is onderdeel van de ring door het plangebied. Alle 3 de wegen vallen binnen het 30 km/u-regiem. Gezien het voorgaande vormt de aanwezigheid van 3 wegen naar onze mening geen probleem, althans een minder grote belasting dan door inspreker gevreesd wordt.

7.1.4.2 Toekomstige ontwikkelingen Ootmarsumsestraat

In veel inspraakreacties wordt de situatie met betrekking tot de Ootmarsumsestraat gerelateerd aan de ontwikkeling van Almelo Noord Oost; deze reacties worden hierna van gemeentelijk commentaar voorzien.

Aanpassing Ootmarsumsestraat onderdeel van bestemmingsplan?

Veel insprekers zijn in de veronderstelling dat het bestemmingsplan ook een ingrijpende aanpassing van de Ootmarsumsestraat omvat.

Gemeentelijke reactie:

Er is hier sprake van een misverstand. De aanpassing van de Ootmarsumsestraat wordt niet in dit bestemmingsplan geregeld. Alleen de aanleg van de kruising voor de ontsluiting van de nieuwe woonwijk (ter hoogte van de Robbenhaarsweg) maakt onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. In het voorontwerp bestemmingsplan staat de Verkeersdoeleindenbestemming nogal ruim op de plankaart getekend. Dit zal bij het ontwerp-bestemmingsplan worden gecorrigeerd.

In Almelo Noord Oost worden ca. 500 woningen gebouwd. Deze woningen brengen een verkeersproduktie van 2500 tot 3000 motorvoertuigen per dag met zich mee. In de huidige situatie rijden er over de Ootmarsumsestraat ca. 14.000 motorvoertuigen per etmaal. De route Ootmarsumsestraat - Sluitersveldssingel wordt daardoor zwaar belast. Dit heeft ertoe geleid dat sinds 2005 de verkeerslichten op deze route met elkaar gekoppeld zijn. Er is een doorstromingsbevorderende maatregel op dit traject ingesteld. Deze maatregel geldt echter nog niet voor het gehele traject. Deze maatregel geldt nu vanaf de wijk Markgraven tot aan de van Rechteren Limpurgsingel. Het gedeelte waar Almelo Noord Oost op wordt ontsloten, zit namelijk nog niet in dit systeem. In de praktijk betekent dit dat de files nu nog vanaf de Markgraven staduitwaarts opgebouwd worden. Almelo Noord Oost zou in dat geval haar ontsluiting in het filetraject krijgen.

In het kader van Almelo Noord Oost wordt de nieuwe kruising met de Robbenhaarsweg voorzien van een verkeersregelininstallatie (vri) en wordt tevens de bestaande (oude) vri bij Mariaparochie vervangen. De doorstromingsbevorderende maatregel wordt vervolgens ook toegepast op het gedeelte van de Ootmarsumsestraat bij Almelo Noord Oost. In de praktijk zal dit betekenen dat het verkeer aan de rand van de stad wordt opgevangen en vervolgens gedoseerd toegelaten wordt. Tussen de colonnes voertuigen kan het verkeer van en naar Almelo Noord Oost haar bestemming bereiken. Deze maatregel zorgt ervoor dat de bereikbaarheid van Almelo Noord Oost gegarandeerd wordt.

De gemeente ontwikkelt momenteel een plan om de doorstroming op de Ootmarsumsestraat - Sluitersveldssingel naar de toekomst toe verder te verbeteren. Hierbij wordt gedacht aan de mogelijkheid om extra rijstroken toe te voegen, of om bepaalde verkeersstromen ongelijkvloers te maken. De planvorming hieromtrent zal in het najaar van 2006 afgerond worden. De gemeente is al volop bezig om hiervoor de benodigde financiën te reserveren. De besluitvorming zal eind 2006 / begin 2007 plaats vinden, in het kader waarvan belanghebbenden in de gelegenheid zullen worden gesteld hun mening kenbaar te maken. Deze toekomstige verkeersstructuur maakt in ieder geval geen deel uit van het nu voorliggende bestemmingsplan.

In veel inspraakreacties worden voorts vragen gesteld over de toekomstige situatie van de Ootmarsumsestraat, bijvoorbeeld over de toekomstige breedte, de eventuele grond die hiervoor nodig is, de mogelijke gevolgen voor parkeergelegenheid, de mogelijke verbreding van de brug over het Lateraalkanaal, de eventuele realisering van een busbaan, etcetera. Gezien het voorgaande mag duidelijk zijn dat op deze vragen op dit moment en in dit (bestemmingsplan)kader nog geen antwoord te geven is. Het zelfde is aan te geven met betrekking tot opmerkingen over mogelijke (geluids-)overlast, trillingen, waardedaling van woningen en/of negatieve effecten op het woongenot voortkomend uit de toekomstige aanpassing van de Ootmarsumsestraat.

Herinrichting kruispunt Robbenhaarsweg - Ootmarsumsestraat

Een inspreker verzoekt om de tekening waarop de verandering van het kruispunt van de Robbenhaarsweg en Ootmarsumsestraat en directe omgeving staat.

Gemeentelijke reactie:

Op dit moment wordt de aansluiting van de nieuwe woonwijk op de Ootmarsumsestraat (qua aanleg) gepland in het voorjaar van 2007. Het definitieve ontwerp van dit kruispunt dient dit najaar gereed te zijn. Het verkeersonderzoek dat nu plaats vindt, kan nog leiden tot een aanpassing van het ontwerp. De definitieve inrichtingstekening is er derhalve nog niet. Het onderzoek zal rond de zomervakantie afgerond zijn. Besluitvorming hierover vindt direct na de zomervakantie plaats. Daarna kan de tekening overhandigd worden.

Ontsluiting via Ootmarsumsestraat

Een inspreker geeft aan dat hij de directe ontsluiting van zijn perceel op de Ootmarsumsestraat wenst te behouden, ook bij een eventuele verbreding van deze weg.

Gemeentelijke reactie:

Zoals hiervoor al aangegeven vindt op dit moment een studie plaats naar de toekomstige verkeersstructuur voor de Ootmarsumsestraat/Sluitersveldssingel. Het ingebrachte standpunt zal hierbij betrokken worden. De aansluiting op de Ootmarsumsestraat staat niet ter discussie in het nu voorliggende bestemmingsplan.

Fietspaden langs Ootmarsumsestraat

Een inspreker geeft aan dat het (één richtings-)fietspad aan de noordzijde van de Ootmarsumsestraat door fietsers nu al in 2 richtingen wordt gebruikt. Het wordt wenselijk geacht de fietspaden naar één zijde te verplaatsen en te verbreden.

Gemeentelijke reactie:

In het huidige plan voor Almelo Noordoost worden een tweetal parallelle routes voor de fiets geïntroduceerd. Hierdoor kan men vanaf Mariaparochie via de Demmersdwarsweg – Demmersweg naar de Schelfhorst fietsen (nieuwe brug over Lateraalkanaal t.h.v. Vredeveld). Voor de zuidzijde geldt dat er een doorsteek voor fietsers vanaf de verkeerslichten bij Mariaparochie naar het plangebied gemaakt wordt. Vervolgens kan men door de wijk (over 30 km/u-wegen) fietsen om via een nieuwe fietsbrug naar de Markgraven te fietsen (Marke Holtrichter). Van daar kan men zijn route vervolgen naar Markgraven/Sluitersveld/stad. Met deze maatregelen verwachten wij voor een deel van het fietsverkeer een goed en veilig alternatief te bieden. De suggestie om het fietspad aan de noordzijde te verbreden en voor fietsers in 2 richtingen open te stellen, zullen wij meenemen in de verkeersstudie naar de doorstroming op de Ootmarsumsestraat/Sluitersveldssingel.

7.1.4.3 bestaande woningen Ootmarsumsestraat / Wanschersdwarsweg

Veel bewoners van de bestaande woningen langs de Ootmarsumsestraat (tot aan de Mooie Vrouwenweg) en de Wanschersdwarsweg hebben in hun inspraakreacties opmerkingen gemaakt en vragen gesteld over de toekomstige verkeerssituatie in hun directe omgeving. Hierna worden deze inspraakreacties voorzien van gemeentelijk commentaar.

Alternatief tracé toegangsweg Wanschersdwarsweg

Een inspreker vraagt zich af of het mogelijk is de toegangsweg tot de Wanschersdwarsweg niet langs het kanaal, maar aan de andere kant van de volkstuintjes te laten lopen.

Gemeentelijke reactie:

De locatie van de toegangsweg aan de kanaalzijde is een bewuste keuze; zodoende kan in de toekomst de strook tussen de Wanschersdwarweg en de nieuwe woonwijk in z'n geheel een nieuwe invulling krijgen. Ook worden met de toegangsweg op deze locatie de parkeermogelijkheden geoptimaliseerd.

Parkeersituatie

Insprekers vragen zich af of de parkeerplaatsen aan de noordzijde van de Ootmarsumsestraat voor de woningen gehandhaafd blijven en of dit ook geldt voor de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de Wanschersdwarweg.

Gemeentelijke reactie:

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan wijzigt de inrichting van de Ootmarsumsestraat niet. Pas wanneer duidelijk is welke verkeersoplossing er in de toekomst voor de Ootmarsumsestraat wordt gekozen, kan met zekerheid gezegd worden of de parkeerplaatsen aan de noordzijde van de Ootmarsumsestraat gehandhaafd blijven. Met betrekking tot de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de Wanschersdwarweg is nu al wel duidelijk dat deze behouden blijven.

Afsluiting Wanschersdwarweg

Bewoners van de Wanschersdwarweg vrezen dat de afsluiting van de directe verbinding van deze weg met de Ootmarsumsestraat zal leiden tot een behoorlijke omrijroute; dit zorgt voor extra brandstofverbruik. Betaalt de gemeente deze kosten? Verzocht wordt om de Wanschersdwarweg door te trekken tot de nieuwe aansluiting bij de Robbenhaarsweg; de Wanschersdwarweg dient dan wel een doodlopende straat te blijven.

Gemeentelijke reactie:

De afsluiting van de Wanschersdwarweg is een verkeersbesluit dat de gemeente Almelo wil nemen. Het is geen onderdeel van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt alleen de toekomstige ontsluiting via het plangebied geregeld. Voor het verkeersbesluit zal er te zijner tijd als de doorstromingsmaatregelen voor de Ootmarsumsestraat/Sluitersveldssingel bekend zijn, een aparte procedure gevolgd worden.

Bij de vraag of de Wanschersdwarweg ter hoogte van de Ootmarsumsestraat wordt afgesloten, speelt een afweging van belangen een rol, zoals de verkeersveiligheid en doorstroming op de Ootmarsumsestraat, de bereikbaarheid van de woningen in de toekomst en de omrij-afstand voor aanwonenden. Ondanks dat er nog geen formele besluitvorming heeft plaats gevonden, kan wel gesteld worden dat de gemeente, ongeacht de te kiezen verkeersmaatregelen op de Ootmarsumsestraat van mening is dat de auto-aansluiting van de Wanschersdwarweg op de Ootmarsumsestraat afgesloten moet worden. Er wordt een nieuwe verbinding via het plangebied gerealiseerd. Dit betekent voor de bewoners een omrij-afstand van ca. 700 meter. Deze afstand acht de gemeente acceptabel. Voorgesteld wordt om de Wanschersdwarweg door te trekken tot aan de Robbenhaarsweg om zodoende de omrijafstand te minimaliseren. Dit voorstel heeft slechts een gering effect op de totale omrijafstand. Doordat ter hoogte van de aansluiting bij de Robbenhaarsweg er altijd enige afstand tot de verkeerslichten gehouden moet worden. Zodoende levert dit slechts een besparing van ca. 150 meter op. De Wanschersdwarweg op een andere plaats aansluiten op het achterliggende plangebied is voor de gemeente wel bespreekbaar.

Speeltuin Wanschersdwarsweg

Een inspreker vraagt zich af of het speeltuintje aan de Wanschersdwarsweg gehandhaafd blijft.

Gemeentelijke reactie:

Het bestaande speeltuintje kan niet gehandhaafd blijven. Er wordt in de nieuwe wijk gezocht naar een plek voor een nieuwe speelplaats.

7.1.4.4 Algemeen / Overig

Hieronder volgen nog enkele inspraakreacties met betrekking tot het verkeersaspect in het algemeen.

Gevolgen nieuwe verkeerssituatie voor woonklimaat / woongenot

Een aantal insprekers vreest dat de toekomstige verkeerssituatie het woonklimaat en woongenot ernstig zal aantasten, onder andere door toename van geluid- en stankoverlast.

Gemeentelijke reactie:

Door de nieuwe woonwijk zal de verkeersintensiteit op de Ootmarsumsestraat toenemen. De verkeersproduktie van de nieuwe woonwijk zal ca. 2500 mvt/etmaal bedragen. Het merendeel van dit verkeer zal vanaf de woonwijk op Almelo georiënteerd zijn. De gemeente is van mening dat er aanvullende maatregelen ter verbetering van de doorstroming op de Ootmarsumsestraat genomen dienen te worden. Dit plan wordt momenteel voorbereid. Door de doorstroming op de Ootmarsumsestraat te verbeteren, is de toename door Almelo Noordoost acceptabel.

Zoals al aangegeven zal het verkeer door de bouw van de wijk toenemen. Het geluidsniveau zou zonder aanvullende maatregelen ook toenemen. Echter door zowel het toepassen van geluidreducerend asfalt als het terugbrengen van de maximumsnelheid van 70 km/u naar 50 km/u zal het geluidsniveau aanzienlijk verlaagd worden.

Alternatieve ontsluitingsroutes

Een inspreker vraagt zich af of er ook nagedacht wordt over alternatieve routes naar de stad.

Gemeentelijke reactie:

Er zijn op dit moment geen plannen voor alternatieve routes die de Ootmarsumsestraat zouden kunnen ontlasten.

Routes voor fietsers en voetgangers

Een aantal insprekers pleit voor het creëren van een fietsroute vanuit binnenstad door het gebied; ook voor voetgangers dienen er routes ontwikkeld te worden.

Gemeentelijke reactie:

In de planvorming voor Almelo Noordoost is een fietsroute gepland van Mariaparochie via de Demmersdwarsweg – Demmersweg – Mooie Vrouwenweg - verbinding door het westelijk plangebied naar het Lateraalkanaal en het Vredeveld (Schelfhorst). Er komt ter hoogte van Vredeveld een brug voor langzaam verkeer. Daarnaast zal de Mooie Vrouwenweg verkeersluw gemaakt worden, wat betekent dat daar waar noodzakelijk een afsluiting voor gemotoriseerd verkeer komt. De Mooie Vrouwenweg wordt daarmee alleen voor bestemmingsverkeer beschikbaar. Voor fietsverkeer worden natuurlijk geen belemmeringen opgeworpen.

Voor de voetganger worden ook voorzieningen getroffen. Langs de ringweg wordt een trottoir aangelegd. Langs de woonstraatjes gebeurt dit niet. Aangezien het aantal woningen langs de wegen gering is, is het niet noodzakelijk dat er een trottoir wordt gerealiseerd. Langs het Lateraalkanaal wordt wel een voetpad gerealiseerd.

Overlast gedurende bouwtijd

Huidige bewoners van het plangebied vrezen overlast tijdens de bouw van de nieuwe woonwijk en vragen zich af of hier wat aan gedaan kan worden.

Gemeentelijke reactie:

Overlast is bij de bouw van een woonwijk niet te vermijden. Getracht wordt om de ontsluitingsweg voor de noordzijde van het plangebied zo spoedig mogelijk te realiseren. Het bouwverkeer dient dan via deze weg afgewikkeld te worden. Dit zou betekenen dat er praktisch geen verkeer via het gedeelte van de Mooie Vrouwenweg zal rijden. De Mooie Vrouwenweg is onderdeel van de sluiproute Schelfhorst – Mariaparochie. De gemeente streeft ernaar om deze sluiproute op korte termijn (eind 2006) al af te sluiten. Hiervoor is een verkeersbesluit voor het weren van het sluipverkeer op het noordelijke deel van de Mooie Vrouwenweg in voorbereiding. Dit besluit dient t.z.t. nog wel de inspraak te doorlopen.

vormgeving wegennet

Een inspreker is van mening dat het geprojecteerde wegennet zich, behoudens de ringweg, niet echt voegt in het landschap. Het is te strak en rechtlijnig. Voorgesteld wordt om de wegen meer het verloop van de waterwegen te geven.

Gemeentelijke reactie:

Bij het projecteren van het wegennet wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met landschappelijke inpassing.

7.1.5 Kaveluitgifte e.d.**7.1.5.1 Versnippering grote kavels**

Insprekers vragen zich hoe de gemeente kan garanderen dat de opzet van grotere kavels uiteindelijk niet zal leiden tot versnippering.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente zal in de te sluiten verkoopovereenkomsten bepalingen opnemen / algemene voorwaarden van toepassing verklaren waarmee versnippering van grote kavels voorkomen kan worden. Hierbij valt te denken aan een verplichting tot zelfbewoning, een anti-speculatiebeding en een verbod op gedeeltelijke doorverkoop.

7.1.5.2 Gevolgen eventueel tegenvallende verkoop

Insprekers zijn benieuwd wat er gebeurt als de kavels niet worden verkocht? Gaat de gemeente in dat geval over tot verdichting (kleinere kavels)?

Gemeentelijke reactie:

Zoals ook tijdens de informatieavond aangegeven heeft het verleden geleerd dat er in Almelo een onvoldoende aanbod is van grote kavels. De gemeente verwacht dan ook dat de kavels in Noord Oost wel verkocht zullen worden. De begroting van het plan gaat uit van een exploitatieduur van 15 jaar. Er is derhalve ruimte om langere tijd vast te kunnen houden aan de voorgenomen grootte van de kavels.

7.1.5.3 Mogelijkheid aankoop woningen Ootmarsumsestraat / Wanschersdwarsweg

Enkele insprekers vragen zich af of de gemeente bereid is de woningen aan de Ootmarsumsestraat / Wanschersdwarsweg aan te kopen zodat deze kunnen worden gesloopt en de wijk geheel nieuw kan worden gebouwd.

Gemeentelijke reactie:

De kosten van de aankoop van deze woningen wegen niet op tegen de baten die met de uitgifte van deze grond zou kunnen worden behaald; het wordt derhalve financieel niet haalbaar geacht. De gemeente is daarom niet bereid tot aankoop.

7.1.5.4 Planning bouwwerkzaamheden

Meerdere insprekers willen weten waar als eerste begonnen wordt met de bouw.

Gemeentelijke reactie:

Volgens de planning wordt het bouwrijp maken van het plangebied dit najaar gestart in het zuidwesten en het noordoosten van het plangebied. Vervolgens zal ook hier met de kaveluitgifte begonnen worden.

7.1.6 Flora en Fauna

Meerdere insprekers vrezen voor verdwijnen van diverse diersoorten en vragen nadere aandacht voor het behoud en mogelijke versterking van de in het plangebied aanwezige flora en fauna.

Gemeentelijke reactie:

Belangrijke houtwallen, singels en bomenrijen worden gehandhaafd, zodat de ontwikkeling van de woonwijk geen negatieve invloed op vleermuizen zal hebben.

De bebouwing waar steenuilen in broeden ondervindt geen verandering. Wel is de kans aanwezig dat één paartje steenuilen zal verdwijnen. Hiervoor zal op basis van artikel 75 van de Flora- en Faunawet ontheffing worden aangevraagd. Ook zullen er nestkasten worden geplaatst. Voor huismussen, ringmussen, boerenzwaluwen en kneuen zijn met de nieuwe inrichting voldoende broed- en fourageermogelijkheden voorhanden. Er verdwijnen twee patrijzenpaartjes. In Twente is de patrijs echter nog vrij algemeen, waardoor verondersteld wordt dat een stabiele populatie gehandhaafd kan worden.

Voor waardevolle vegetatie zijn de houtwallen, de oevers van de Markgraven en de kwelslootjes ten noorden van de N 349 van belang. Deze blijven in het nieuwe plan gehandhaafd, met uitzondering van een houtwal aan de zuidoostzijde van het plangebied. Deze houtwal zal worden gecompenseerd, met inachtneming van de provinciale regels inzake het compensatiebeginsel. In dit geval wil dit zeggen dat de bestaande houtwal zal worden vervangen door een houtwal die 30 % meer oppervlakte beslaat. Deze compensatie zal plaatsvinden tussen de twee toekomstige woonbuurten ten westen van de Robbenhaarsweg.

7.1.7 Procedureel

7.1.7.1 Toezending uitnodiging en verslag informatie-avond

Een aantal insprekers heeft geklaagd over de (te) late toezending van uitnodigingen voor de informatie-/ inspraakavond op 27 april; daarnaast wordt verzocht om toezending van het verslag van de avond.

Gemeentelijke reactie:

Een week voor de informatie-/inspraakavond zijn ca. 500 uitnodigingen verspreid in en rond het plangebied van Almelo Noord Oost (inclusief Mariaparochie). Helaas zijn bij de verspreiding een aantal adressen per ongeluk vergeten. Nadat dit daags vóór de informatie-/inspraakavond duidelijk werd, zijn alsnog uitnodigingen naar deze adressen verzonden. Wij kunnen niet anders dan beamen dat deze toezending rijkelijk laat is geweest. Overigens merken wij daarbij nog wel op dat de informatie-/ inspraakavond tweemaal is aangekondigd middels publicatie in het Almelo's weekblad van week 16 en 17. Er is een verslag gemaakt van de informatie-/inspraakavond. Dit verslag zal worden opgenomen in de inspraaknota die na vaststelling door het college zal worden toegezonden aan allen die in het kader van de inspraakprocedure hebben gereageerd. De inspraaknota zal ook opgenomen worden in het ontwerpbestemmingsplan.

7.1.7.2 Waarom toepassing artikel 19 WRO procedure?

Verschillende insprekers vragen zich af waarom en welke artikel 19 WRO procedure wordt toegepast.

Gemeentelijke reactie:

Het voorontwerpbestemmingsplan is, gelijktijdig met de inspraakprocedure, toegezonden aan verschillende instanties, waaronder de provincie, het waterschap en de VROM-inspectie, in het kader van het wettelijke vooroverleg op basis van artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening. De provincie heeft in haar beleid vastgelegd dat zij, gelijktijdig met de reactie in het kader van het vooroverleg, ook aangeeft of het (voor)ontwerp bestemmingsplan, naar het oordeel van de provincie (en na overleg met de VROM-inspectie) voldoende basis vormt voor het verlenen van vrijstellingen op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO); de zogeheten algemene verklaring van geen bezwaar.

Op basis van deze verklaring kunnen B&W, vooruitlopend op de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan, via een vrijstellingsprocedure medewerking verlenen aan (bouw)projecten die in overeenstemming zijn met het nieuwe bestemmingsplan. Het toepassen van deze procedure levert een tijdwinst op van een jaar, omdat met de uitvoering van het plan in dat geval niet gewacht hoeft te worden op de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Deze tijdwinst betekent financieel voordeel; de gemeente houdt de aangekochte gronden in het plangebied minder lang in bezit (vermindering van rentekosten) en er kunnen eerder kavels worden uitgegeven en bebouwd (inkomsten uit bouwleges en WOZ-belasting).

De versnelling van het proces middels de artikel 19 WRO-procedure betekent overigens niet dat er minder waarborgen zijn voor rechtsbescherming; in het kader van de vrijstellingsprocedure heeft een ieder de gelegenheid om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken en na verlening van de vrijstelling(en) kunnen belanghebbenden bezwaar en/of beroep aan tekenen bij de rechtbank en in hoogste instantie bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wat in feite met de vrijstellingsprocedure wordt bewerkstelligd is het naar voren halen van een (eventuele) gerechtelijke procedure die anders na goedkeuring van het plan had plaatsgevonden. De Rijksoverheid is voornemens om deze wijze van ontwikkelingsgerichte planologie, die in de praktijk steeds vaker wordt toegepast, in de aanstaande herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening meer te gaan formaliseren middels het invoeren van het zogeheten Projectbesluit.

7.1.7.3 Gevolgen eventuele vernietiging goedkeuringsbesluit op verleende vrijstellingen

In vervolg op de vorige vraag hebben insprekers zich afgevraagd welke situatie ontstaat, indien (onverhoopt) het goedkeuringsbesluit uiteindelijk wordt vernietigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) en er inmiddels vrijstellingen zijn verleend voor het bouwrijp maken en/of de bouw van woningen en deze ook al in uitvoering zijn.

Gemeentelijke reactie:

Door het toepassen van de vrijstellingsprocedure die ruimtelijk gebaseerd is op het (voor)ontwerpbestemmingsplan, worden de projecten die daarmee mogelijk worden gemaakt als het ware losgekoppeld van (het resultaat van) de bestemmingsplanprocedure. Er vindt een zelfstandig besluitvormingsproces over plaats, inclusief (mogelijke) rechterlijke toetsing, dat onafhankelijk is van de uiteindelijke uitkomst van de bestemmingsplanprocedure. Indien het goedgekeurde bestemmingsplan (onverhoopt) mocht worden vernietigd door de ABRvS blijven de voor die tijd verleende vrijstellingen en bouwvergunningen in stand.

7.1.7.4 Verschillende tekeningen ter visie

Een inspreker is van mening dat op de informatie-avond andere tekeningen gepresenteerd zijn, dan de tekening die in het gemeentehuis ter inzage heeft gelegen.

Gemeentelijke reactie:

Tijdens de informatie-avond zijn meerdere tekeningen gepresenteerd, waaronder de bestemmingsplankaart. Reden hiervoor is dat de informatie-avond een breder kader was dan alleen de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan; er is onder meer aan de hand van een concept-verkavelingsplan nadere informatie verschaft over de toekomstige ontwikkeling. Deze tekeningen maken echter geen onderdeel uit van het voorontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen; waarschijnlijk is daardoor enige onduidelijkheid ontstaan.

7.1.7.5 Verhouding ontwikkeling Noord Oost – ontwikkelingen gemeente Tubbergen

Enkele insprekers vragen zich af hoe de aanstaande ontwikkeling van het plangebied zich verhoudt met de planologische ontwikkelingen in de buurgemeente Tubbergen.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente Tubbergen is als belanghebbende buurgemeente al in een vroeg stadium van de planontwikkeling betrokken; zowel formeel, als een van de overlegpartners in het kader van het artikel 10 Bro – overleg, als informeel op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Dit overleg wordt in het vervolg van het ontwikkelingstraject voortgezet en is voornamelijk gericht op het in samenspraak komen tot goede oplossingen op het gebied van verkeer (doorstroming Ootmarsumsestraat, sluipverkeer door plangebied). Daarnaast wordt ook gesproken over de gevolgen van de realisering van Almelo Noord Oost voor de voorzieningen in Mariaparochie, met name op onderwijsgebied.

7.1.7.6 Ontwikkeling strijdig met Structuurplan Almelo

Enkele sprekers merken op dat de voorgestane ontwikkeling van Almelo Noord Oost niet in overeenstemming is met het huidige Structuurplan Almelo.

Gemeentelijke reactie:

Deze opmerking is terecht; in het in 2003 vastgestelde Structuurplan Almelo is het plangebied Almelo Noord Oost aangeduid als 'overig groen en landelijk gebied' en niet als toekomstige woonlocatie. Al vrij snel na de vaststelling van het structuurplan bleek echter een herijking van de stedelijke woningbouwambities na 2005 noodzakelijk, zowel in kwantitatieve, als in kwalitatieve zin. In het Masterplan Almelo (vastgesteld in 2004) is deze herijking vastgelegd; het Masterplan is een strategisch beleidsdocument dat richting geeft aan de stedelijke ontwikkeling van Almelo voor de lange termijn (2030). De ontwikkeling van Almelo Noord Oost tot woonlocatie vormt een concretisering van de beleidskeuzes die in het Masterplan zijn vastgelegd. Omdat het Masterplan echter geen status heeft op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (het is niet bedoeld en in procedure gebracht als een nieuw structuurplan), werken de beleidskeuzes uit het Masterplan niet door in het Structuurplan. Vandaar dat is gekozen voor een partiële herziening van het Structuurplan. De procedure voor deze partiële herziening is reeds gestart; vanaf 11 maart 2006 heeft de ontwerpherziening ter inzage gelegen. Vervolgens is de herziening door de gemeenteraad vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 11 juli 2006.

7.1.8 Planschade

Meerdere sprekers uiten hun zorgen over mogelijke negatieve effecten van de ontwikkeling van Almelo Noord Oost op hun woongenot en op de waarde van hun woning. Gevraagd wordt wanneer een planschadeclaim kan worden ingediend.

Gemeentelijke reactie:

Een planschadeclaim kan worden ingediend zodra het planologisch regime is gewijzigd. Dat betekent ofwel na inwerkingtreding van een nieuw bestemmingsplan (daags na afloop van de beroepstermijn van het goedkeuringsbesluit) ofwel na inwerkingtreding van het vrijstellingsbesluit (direct na bekendmaking aan de aanvrager). De beoordeling van een planschadeclaim kan echter pas plaatsvinden nadat het nieuwe planologische regime onherroepelijk is geworden. Voor het indienen van een planschadeclaim dient gebruik te worden gemaakt van een bij de gemeente beschikbaar formulier. Voor de behandeling van een aanvraag planschadevergoeding heeft de gemeente een recht van € 300,-. Indien geheel of gedeeltelijk positief wordt beslist op de aanvraag wordt dit bedrag teruggestort.

7.1.9 Verslag informatie- / inspraakavond Almelo Noord Oost

Informatie- / inspraakavond Almelo Noord Oost

27 april 2006 Theaterhotel Almelo

Aanwezig namens de gemeente:

Wethouder Sjoers, de heren Boogerd, Bethlehem, Reekers, Veldscholten

Belangstellenden:

circa 170 personen

Wethouder Sjoers heet een ieder welkom op deze informatie- en inspraakavond. Hij verzoekt een ieder om de presentielijst te tekenen, zij krijgen dan ook het verslag van deze avond toegestuurd.

De heer Boogerd geeft uitleg over het stedenbouwkundig plan aan de hand van een powerpoint presentatie. Vervolgens gaat de heer Veldscholten in op de nieuwe verkeerssituatie.

Ten slotte licht de heer Bethlehem de bestemmingsplanprocedures toe. De procedurebeschrijving is in het verslag opgenomen.

Behandeling vragenbriefjes:

Hoe gaat de beek voor afvoer van water naar het Lateraalkanaal er uitzien? Beek, diepte, grondwaterstand?

De heer Versteeg zal hierover afzonderlijk worden ingelicht. Er zal een afspraak met hem gemaakt worden.

Hoe groot worden de kavels in het noordelijk plandeel?

Aan de noordoostkant van het plangebied komen kavels met een oppervlakte van circa 2000 tot 3000 m², In het middengebied komen kavels van ongeveer 1000 m². Aan de noordwest kant van het plangebied komen kavels met een oppervlakte van circa 500 m².

Wanneer wordt begonnen met de werkzaamheden en hoelang zal e.e.a. duren?

Zoals de planning er nu uit ziet, zal in het najaar 2006 begonnen worden met het bouwrijp maken van de 1e fase. Dat zal ongeveer een half jaar gaan duren.

Hoeveel inwoners krijgt het noordelijk deel?

In het noordelijk deel zijn circa 230 woningen gepland. En in het zuidelijk deel circa 270 woningen.

Aan welke kant wordt het Lateraalkanaal verbreed? Hoe breed wordt het kanaal?

De verbreding van het Lateraalkanaal is een afzonderlijk project. Dit is een initiatief van het waterschap. Hiervoor moet het bestemmingsplan ook worden gewijzigd en zal een aparte informatieronde plaatsvinden. Zoals nu bekend is, zal het kanaal afwisselend aan beide zijden worden verbreed.

Welk type huizen komen er in het noordelijk deel?

Op grond van het bestemmingsplan mogen er alleen vrijstaande woningen worden gebouwd. Het precieze type moet nog nader worden uitgewerkt.

Wanneer is de definitieve kaveltekening klaar?

Naar verwachting binnen een maand. Deze is indicatief, aangezien er kan worden ingespeeld op wensen van de toekomstige bewoners.

Wanneer begint de verkoop van grond?

De verkoop start eind 2006.

Zijn de grondkosten bekend?

Kavels tot 1200 m² bedragen circa 225 – 265 euro excl. BTW per m².

Naar gelang de kavelgrootte, daalt de gemiddelde kavelprijs. Uiteindelijk zal een kavel van circa 2000 m² circa 170 euro per m² kosten.

Hebben mensen die ingeschreven staan voorrang bij kaveluitgifte?

Voor kavels tot 800 m² geldt dit wel. Voor de grotere kavels vanaf 800m² wordt gewerkt aan een ander systeem.

Iemand die interesse heeft voor een kavel, wordt verzocht dit zo spoedig mogelijk kenbaar te maken bij de afdeling grondzaken van de gemeente Almelo.

Als je al ingeschreven staat moet je nu dan weer interesse tonen?

Nee, maar contact houden is altijd goed. Ingeschreven burger krijgt t.z.t. automatisch bericht.

Wat gebeurt er als de gemeente de grote kavels niet kan verkopen?

De gemeente vindt het belangrijk om voldoende grote kavels beschikbaar te hebben.

Is het zeker dat de brug over het Lateraalkanaal verbreed wordt? Zo ja, hoeveel meter en aan welke zijde?

Dit is onderdeel van de totaalstudie van de Ootmarsumsestraat. Binnen de exploitatie is rekening gehouden met verbreding van een brug. Ook is de Ootmarsumsestraat meegenomen in een subsidie van de regio.

Kan de Ootmarsumsestraat niet van gelduisarm asfalt voorzien worden?

De Ootmarsumsestraat zal voorzien worden van geluidsarm asfalt.

Snelheidslimiet is positief, echter het blijft een rechte racebaan, kunnen er ook knikken in de weg komen?

E.e.a. zal nog nader bestudeerd worden.

Hoe komen wij straks op de Ootmarsumsestraat vanuit de Wanschersdwarsweg?

Het uitgangspunt is dat er een ontsluiting vanaf de nieuwe wijk gerealiseerd wordt.

Blijven de parkeerplaatsen/bushalte aan de voorkant ook?

Deze blijven in de nieuwe situatie bestaan.

Hoe zit het met geluids- stankoverlast aan de Ootmarsumsestraat?

De Ootmarsumsestraat wordt voorzien van geluidsreducerend asfalt en het wordt een 50 km weg in plaats van een 70 km weg.

Hoeveel autotoegangswegen krijgt het noordelijk deel?

Het uitgangspunt is om de hoofdontsluiting van af Ootmarsumsestraat te weren van sluipverkeer. Een 2e (nood)ontsluiting maakt onderdeel uit van het plan.

Waar gaat al het bouwverkeer langs?

In de eerste fase zal dit nog van de bestaande wegen gebruik moeten maken. In maart 2007 wordt begonnen met de kruising. Als dit klaar is, zal het bouwverkeer (afhankelijk van verwerving) na de nieuwe hoofdontsluiting zijn weg vervolgen.

Er zal getracht worden de (bouw)overlast zoveel mogelijk te voorkomen in de bestaande straten.

Bestaande woning zuidelijk gedeelte "Potijk", Hoe komen we op de Ootmarsumsestraat?

Dit maakt onderdeel uit van de studie van de doorstroming op de Ootmarsumsestraat. Op dit moment wordt er gedacht aan een ontsluiting via de nieuwe woonwijk dus niet meer een directe ontsluiting op de Ootmarsumsestraat.

Wordt het noordelijk deel van de Mooie Vrouwenweg op de nieuwe weg aangesloten?

De Mooie Vrouwenweg zal een autoluw karakter krijgen. Hoofdweg is de ontsluiting voor de buurt.

Hoe zit het met het sluipverkeer via de Achterhoeksweg?

Hiervoor is overleg nodig met de gemeente Tubbergen. E.e.a. zal in een verkeersbijeenkomst nog nader toegelicht worden.

Hoe wordt sluipverkeer van de Mooie Vrouwenweg geweerd als de weg nog wel toegankelijk blijft voor bijvoorbeeld landbouwverkeer?

Ten aanzien van de verkeersstructuur zal er nog een informatieavond plaatsvinden. Hierbij zal worden ingegaan welke maatregelen er nodig zijn. Ook vinden er overleggen plaats met LTO en de gemeente Tubbergen.

Gedacht wordt aan een ontheffing voor aanwonenden en landbouwverkeer.

Hoe verhoudt de art. 19 procedure zich tot het feit dat het plan nog niet is uitgekristalliseerd en wel bebouwing mogelijk is?

Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan kan de Provincie een algemene verklaring van geen bezwaar afgeven. Met deze verklaring kan een art. 19 procedure (= een snelle procedure) worden opgestart.

Worden de vragenbriefjes al als zienswijzen behandeld?

Deze vragen worden als inspraakreactie meegenomen.

Waar begint men met bouwrijp maken?

In het zuidwesten van het plangebied en aan de noordoostkant van het plangebied.

De oppervlakte van de kavels varieert van circa 450 m² tot meer dan 2000 m².

Hoe lang duurt het bouwrijp maken?

De planning is er op gericht om in oktober van dit jaar met het bouwrijp maken te beginnen. Dit zal ongeveer duren tot maart 2007. Afhankelijk van de markt vraag, vindt kaveluitgifte plaats.

Gaat de gemeente verdichten als de grote kavels niet snel worden verkocht?

Het verleden heeft ons geleerd dat er in Almelo een onvoldoende aanbod is van grote kavels. Wij verwachten dan ook dat deze kavels wel snel worden verkocht. De begroting van het plan is gaat uit van een exploitatie duur van 15 jaar. Er is dus ruimte om lang vast te kunnen houden aan de grote kavels.

Wordt het noordelijk deel van de Mooie vrouwenweg op de nieuwe weg aangesloten?

We zijn hierover in overleg met de gemeente Tubbergen. We willen eigenlijk een gesloten verklaring voor alle verkeer, met uitzondering van het langzaam verkeer en bestemmingsverkeer. Deze maatregel moet voorkomen dat er sluipverkeer ontstaat.

Liggen de toekomstige kavels aan het Lateraalkanaal?

Nee, tussen het kanaal en de toekomstige kavels komt een groene zone en een weg. De breedte hiervan varieert van 15 – 30 meter.

Wat is de parkeernorm?

In principe moet alle parkeren op eigen terrein plaatsvinden, op de wegen komen geen parkeer vakken.

Wanneer wordt de Mooie Vrouwenweg afgesloten voor het doorgaande verkeer?

Dit moet zo snel mogelijk rond zijn. Daarvoor moet een apart verkeersbesluit worden genomen. De bewoners worden hierover apart geïnformeerd.

Komen er ook bushaltes in het plangebied?

Nee, die liggen aan de Ootmarsumsestraat, in het kader van de herprofilering van de Ootmarsumsestraat, zal ook naar dit aspect worden gekeken. De parkeerplaatsen bij de bushaltes blijven vooralsnog liggen.

Wat voor type woningen kunnen er komen?

Er komt nog een beeldkwaliteitsplan, waaraan getoetst kan worden of de gewenste woning gebouwd kan worden. Wij verwachten dat na de zomer dit beeldkwaliteitsplan gereed is.

Wanneer is de definitieve kaveltekening klaar?

Er is nu een schetsmatige kaveltekening maar deze kan aan de hand van de wensen van de toekomstige bewoners nog veranderen.

Waarom komt er een extra weg bij de Mooie Vrouwenweg?

Er is bewust voor gekozen om de weg van de zuidzijde te behouden voor de huidige bewoners van de Mooie Vrouwenweg. Bij de hoofdentree van het plangebied komt op de Ootmarsumsestraat geen rotonde, omdat de verkeersintensiteit hiervoor te groot is, dan is er onvoldoende doorstroming. De verkeerslichten worden ingesteld op een gedosseerde toelating in de stad, waarbij net verkeersgedrag wordt beloond. Boven de 10.000 – 12.000 voertuigen per etmaal, is een rotonde niet wenselijk. Op de Ootmarsumsestraat, komt geluidsarm asfalt.

Wat zijn de gevolgen voor het Lateraalkanaal, verbreding, bruggen, galloway project, hoe gaat het bij de sluis?

De verbreding van het kanaal staat los van de bouw van de nieuwe woonwijk. Het waterschap is initiatiefnemer van deze verbreding. Hierover zal een afzonderlijke informatieavond worden georganiseerd en zal er een aparte procedure gevoerd worden. In het bestemmingsplan voor de nieuwe woonwijk is de begrenzing naar het kanaal aangegeven. De gemeente voert nog overleg met het waterschap over het galloway project. De verbreding vindt wisselend aan beide kanten plaats, het waterschap wil dat er meer m³ per seconde door het kanaal verplaatst kan worden. Tussen de Markgraven en het nieuwe gebied zal een natuurgebied ontwikkeld worden met kikker poelen. Hierlangs wordt ook een vliegroute voor vleermuizen gecreëerd. Het waterschap wil de Markgraven beek gaan vergraven en verbreden.

Blijven de parkeerplaatsen Ootmarsumsestraat ter hoogte van nr. 495 gehandhaafd?

De parkeerplaatsen blijven gehandhaafd, en krijgen een mooie groene afwerking.

De bestaande woningen aan de Ootmarsumsestraat die nu via de Mooie Vrouwenweg worden ontsloten, gaan straks via de nieuwe weg. Dit is wel afhankelijk van nog te voeren onderzoek, als het doorgaat moet hier een apart verkeersbesluit worden genomen.

Komt de weg direct aan de weg of over het parkeerterrein van het verkeer?

De weg is alleen bedoeld voor de ontsluiting van de buurtschap. De bewoners zullen de nieuwe weg kiezen, er komt een buffer tussen de Mooie Vrouwenweg en de nieuwe woningen. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het belangrijk dat de woningen met de voorzijde naar het landschap staan.

Wethouder Sjoers bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en geeft aan dat hij niet kan wachten tot er gebouwd wordt.

Bestemmingsplanprocedure Noord Oost

Inspiraak 26 april 2006 t/m 23 mei 2006

Inspiraakreacties indienen bij het college van burgemeester en wethouders

Ontwerp-bestemmingsplan

Na zomervakantie ontwerp-bestemmingsplan 6 weken ter inzage

Mogelijkheid indienen zienswijzen bij gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan

Vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage

Planning januari 2007

Mogelijkheid indienen bedenkingen bij Gedeputeerde Staten van Overijssel

Goedkeuring bestemmingsplan

Goedgekeurd bestemmingsplan 6 weken ter inzage

Mogelijkheid indienen beroep bij Raad van State

Procedure artikel 19 WRO bouwrijp maken:

In het kader van vooroverleg bestemmingsplan (start 1 mei) beslist provincie over afgifte verklaring van geen bezwaar;

na ontvangst verklaring van geen bezwaar (verwachting juli /augustus) start vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2:

ontwerpvrijstellingsbesluit 6 weken ter inzage; mogelijkheid tot indienen van zienswijzen bij college;

vervolgens vrijstellingsbesluit door B&W;

beroep mogelijk bij rechtbank (alleen voor indieners zienswijzen)

7.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is eind april / begin mei 2006 in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Overijssel;
- VROM inspectie - Regio Oost;
- Waterschap Regge & Dinkel;
- Ministerie van LNV;
- Het Oversticht;
- Vitens Overijssel;
- LTO Noord - afdeling Almelo;
- Natuur & Milieu Overijssel;
- NV Nederlandse Gasunie;
- Regio Twente;
- Gemeente Tubbergen.

Hierna worden de ingekomen reacties uit het vooroverleg kort samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar en (indien van toepassing) een verwijzing naar de doorgevoerde wijziging / aanvulling in het ontwerpbestemmingsplan. In bijlage 15 zijn kopieën opgenomen van de ingekomen vooroverlegreacties.

7.2.1 Provincie Overijssel

Bij brief van 15 juni 2006 (verzonden 21 juni 2006, kenmerk RWB/2006/1477) geeft de provincie aan in hoofdlijnen te kunnen instemmen met woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van Almelo. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen met betrekking tot de volgende punten.

1. *Plantoelichting*
2. *Milieuhygiënische aspecten*
 - a. Bedrijven en andere activiteiten
 - b. Externe veiligheid - Bedrijven
 - c. Externe veiligheid - Gastransportleidingen
 - d. Hondenkennel
 - e. Milieuhygiënische invloeden van veehouderijen
 - f. Overzicht bestaande infrastructuur en belemmeringen
 - g. Wegverkeerslawaaï
 - h. Luchtkwaliteit
 - i. Bodem
3. *Wateraspecten*
4. *Verkeersstructuur*
5. *Archeologische waarden*
6. *Economische uitvoerbaarheid*
7. *Voorschriften*

Gelet op de gemaakte opmerkingen is de provincie van mening dat het voorontwerpplan vooralsnog geen basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Gemeentelijke reactie:

ad 1: de opdeling toelichting - achtergronddocument is omwille van de duidelijkheid losgelaten; de in het achtergronddocument opgenomen informatie is verwerkt in de toelichting van het ontwerpplan en in de daarbij behorende bijlagen.

ad 2 a: De opmerking van de provincie is verwerkt in subparagraaf 3.3.1 van de plantoelichting van het ontwerpplan.

ad 2 b en c: De opmerkingen van de provincie zijn verwerkt in subparagraaf 3.3.3 van de plantoelichting van het ontwerpplan.

ad 2 d: De opmerking van de provincie is verwerkt in subparagraaf 3.3.1 van de

plantoelichting van het ontwerpplan.

ad 2 e: Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie is subparagraaf 3.3.2 (inclusief de bijbehorende bijlage 8.3) geactualiseerd, gewijzigd en aangevuld.

ad 2 f: Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie is de informatie betreffende de bestaande infrastructuur en belemmeringen geactualiseerd en verwerkt in de subparagrafen 3.3.2 en 3.3.3 (inclusief de bijbehorende bijlage 8.2). De belemmeringenkaart is niet opgenomen in de toelichting van het ontwerpplan.

ad 2 g en h: Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie zijn de onderzoeken met betrekking tot geluid en luchtkwaliteit geactualiseerd en verwerkt in subparagraaf 3.3.4 en 3.3.5 (inclusief de bijbehorende separate bijlage 1) van de plantoelichting van het ontwerpplan.

ad 2 i: De opmerking van de provincie is verwerkt in subparagraaf 3.3.6 van de plantoelichting van het ontwerpplan.

ad 3: Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie , te samen met de reactie van het Waterschap Regge & Dinkel, is de waterparagraaf (paragraaf 3.4) volledig geactualiseerd en aangevuld.

ad 4: De opmerkingen van de provincie zijn verwerkt in subparagraaf 4.2.3 van de plantoelichting van het ontwerpplan.

ad 5: De opmerkingen van de provincie zijn verwerkt in paragraaf 3.5 (inclusief de bijbehorende separate bijlage 8) van de plantoelichting van het ontwerpplan.

ad 6: Naar aanleiding van de opmerking van de provincie is een exploitatieberekening overgelegd en is hoofdstuk 6 van de plantoelichting herzien en aangevuld.

ad 7: De opmerkingen van de provincie zijn verwerkt in de voorschriften behorende bij het ontwerpplan.

Algemene verklaring van geen bezwaar

Na intensief nader overleg met de provincie en het toezenden van het concept-ontwerpbestemmingsplan, waarin bovengenoemde aanpassingen al waren doorgevoerd, hebben gedeputeerde staten (GS) bij brief van 14 november 2006 (RWB/2006/2074) de gevraagde algemene verklaring van geen bezwaar afgegeven. Het is de bedoeling om GS te vragen deze verklaring te actualiseren op basis van dit ontwerp-bestemmingsplan.

7.2.2 VROM inspectie - Regio Oost

Bij brief van 10 juli 2006 (kenmerk VI/O/BP/145/Aha/Jpa) deelt de VROM inspectie mee dat geen van de rijksdiensten, zoals vertegenwoordigd in de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving, de inspectie heeft verzocht opmerkingen te plaatsen bij dit bestemmingsplan.

Wat de VROM inspectie betreft kan dit voorontwerpbestemmingsplan aangemerkt worden als categorie van geval van de provinciale vrijstellingenlijst.

Gemeentelijke reactie:

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

7.2.3 Waterschap Regge & Dinkel

Bij brief van 9 juni 2006 (verzonden 27 juni 2006, kenmerk 161950) geeft het Waterschap aan te kunnen instemmen met het ontwikkelen van het gebied Almelo Noord - Oost tot woonlocatie. Daarnaast worden in de brief wateraspecten genoemd waarover in overleg met de gemeente afspraken zijn gemaakt; geadviseerd wordt om deze wateraspecten op te nemen in de toelichting en de plankaart en voorschriften conform suggesties van het Waterschap aan te passen.

Gemeentelijke reactie:

Naar aanleiding van de opmerkingen van het Waterschap Regge & Dinkel is de waterparagraaf (paragraaf 3.4) volledig geactualiseerd en aangevuld. Daarnaast zijn de suggesties met betrekking tot de voorschriften en de plankaart overgenomen.

7.2.4 Vitens Overijssel

Bij brief van 14 juni 2006 (kenmerk 06Vogd-9444_Alm) geeft Vitens aan dat in het plangebied een hoofdtransportleiding gelegen is, die van essentieel belang is voor het transport van drinkwater naar distributiepunten in de regio Twente. Verzocht wordt bij de uitwerking van het plan rekening te houden met deze leiding. Voorgesteld wordt om op de plankaart een aanduiding op te nemen, waardoor de aanwezigheid van de hoofdtransportleiding concreter wordt. Daarnaast zijn een dubbelbestemming en een aanlegvergunningsstelsel gewenst.

De overige in het gebied aanwezige (dienst)leidingen zijn van minder belang in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan. aanpassing daarvan zal bij de uitvoering van het plan aan de orde komen. De kosten van de werkzaamheden voor het verleggen van de leidingen komen voor rekening van de gemeente, volgens de daarvoor geldende afspraken.

Gemeentelijke reactie:

Het voorstel van Vitens wordt overgenomen; de hoofdtransportleiding zal op de plankaart worden aangeduid en worden voorzien van een dubbelbestemming. In de voorschriften zal hieraan een aanlegvergunningsstelsel worden gekoppeld.

7.2.5 NV Nederlandse Gasunie

Bij brief van 23 mei 2006 (kenmerk TAJ0 06.B.3326) deelt de Gasunie mee dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Gemeentelijke reactie:

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

7.2.6 Het Oversticht

Bij brief van 28 juni 2006 (kenmerk 3.145.06/sw/249) deelt Het Oversticht mee dat het plan beoordeeld is op archeologische aspecten en dat zij geen opmerkingen hebben op het plan. Daarnaast wordt nog aangegeven dat er inmiddels archeologisch vervolgonderzoek is uitgevoerd en dat dat geen archeologische resten heeft opgeleverd. Dit leidt tot de conclusie dat archeologisch onderzoek verder niet nodig is.

Gemeentelijke reactie:

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

7.2.7 Regio Twente

Bij brief van 12 juni 2006 (kenmerk OV/RIB/06002698) deelt de Regionale Brandweer mee dat er na beoordeling van het plan geconstateerd is dat er op dit moment geen aanleiding is om een advies uit te brengen, omdat:

- Het betreffende gebied niet is gelegen in de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen en transportroutes gevaarlijke stoffen;
- de in het gebied aanwezige aardgastransportleidingen voldoen aan de vigerende regelgeving;
- er in het bestemmingsplan opgenomen is dat zorgnormen ten aanzien van veiligheid en hulpverlening gewaarborgd worden.

Gemeentelijke reactie:

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

8 BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DE TOELICHTING

8.1 SMB partiële herziening Structuurplan Almelo 2006

Voor de partiële herziening van het structuurplan Almelo 2006 is een strategische milieubeoordeling (SMB) opgesteld. De herziening van het structuurplan heeft onder andere betrekking op het plangebied Almelo Noord Oost. Hierin is de signalerende werking ten aanzien van milieueffecten voor het plangebied uitgewerkt. De daarin verwoorde aandachtspunten zijn als uitgangspunt meegenomen in dit bestemmingsplan.

Signalerende werking ten aanzien van milieueffecten Almelo Noord Oost

(paragraaf overgenomen uit de Strategische Milieubeoordeling ten behoeve van de partiële herziening van het Structuurplan Almelo 2006)

Water en bodem

Het gebied maakt geen onderdeel uit van intrekgebieden of kent geen waterlopen met landelijke functie. Wel kan het gebied op delen gevoelig zijn voor verdroging. De lage delen van het plangebied kunnen in principe (dat betekent zonder maatregelen te nemen) ongeschikt zijn voor stedelijke ontwikkeling (woningbouw en infrastructuur). Het meest geschikte gebied voor woningbouw ligt ten noorden van de Ootmarsumsestraat. Ten zuiden van deze weg zal bijvoorbeeld ophoging nodig zijn om aan de vereiste drooglegging te kunnen komen.

In het gebied bevindt zich geen grote regionale zoeklocatie voor retentie. Wel moet in het gebied de mogelijkheid worden geboden om tijdelijk lokaal water te bergen. Het vasthouden van regenwater moet gebeuren via bovengrondse infiltratievoorzieningen. Hierbij moeten het noordelijke en zuidelijke deel gekoppeld worden.

Ten aanzien van water en bodem bestaan de volgende uitgangspunten:

- Maatregelen nemen (bijvoorbeeld ophogen of drijvend bouwen) om aan de eisen van drooglegging te voldoen in het gebied ten zuiden van de Ootmarsumseweg;
- Inrichten van een gebied ten behoeve van lokale waterberging ten noorden van de Ootmarsumseweg;
- Maatregelen nemen binnen of buiten het gebied om piekafvoeren op te vangen.

Landschap en cultuurhistorie

Het plangebied voor Noord Oost maakt deel uit van het WCL-gebied. Het gebied is voor landschap en cultuurhistorie waardevol en daarmee minder geschikt als woningbouwgebied. Voor de inrichting van het gebied moet dan ook rekening worden gehouden met de bestaande waarden. De bestaande waarden moeten dan ook op inrichtingsniveau in kaart gebracht zijn. Dat is reeds gebeurd in het Archeologische onderzoek en Cultuurhistorische verkenning (Grontmij, 2005). Hieruit blijkt dat in het gebied Almelo Noord Oost nog een aantal cultuurhistorisch waardevolle patronen te herkennen zijn:

- Het verkavelingspatroon;
- Het patroon van sloten en watergangen;
- Het beplantingspatroon;

- Het wegenpatroon;
- Het natuurlijke patroon van hoog en laag.

Indien bovengenoemde aspecten meegenomen worden als randvoorwaarden bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan kan dit de eigenheid en identiteit van het plan versterken en blijft de specifieke karakteristiek van het oorspronkelijke landschap ook leesbaar voor de toekomst. De eigenheid van het gebied en de landelijke uitstraling kunnen ook in de detaillering van het plan meegenomen worden. Dit geldt b.v. voor de nieuwe wegprofielen en de berminrichting maar ook voor de vormgeving van waterpartijen en de inrichting van de oevers. Kenmerkend voor dit gebied zijn de slingerende landwegen met veelal boombeplanting aan weerszijden van de weg. Vanuit cultuurhistorisch oogmerk verdient het tevens aanbeveling om tot een goede integratie van bebouwing en (omringend) landschap te komen. Hierbij gaat het ook om visuele integratie door b.v. doorkijkjes, zichtassen e.d. die het omringend landschap (b.v. een fraai boeren erf) tot in de woonwijk brengen. Het verdient aanbeveling om bovengenoemde cultuurhistorische aspecten steeds in samenhang te bekijken met andere waarden in het gebied, zoals archeologie en ecologie. Ten aanzien van landschap en cultuurhistorie bestaan de volgende aandachtspunten:

- Landschappelijke waarden (cultuurhistorisch waardevolle patronen) zoveel mogelijk benutten en waar mogelijk versterken;
- Rekening houden met archeologische waarden en indien mogelijk inpassen in het ontwerp.

Ecologie

Omdat het gebied als kleinschalig landschap potentie heeft voor natuurontwikkeling en het nabij trekgebieden voor reeën ligt wordt het als matig geschikt voor woningbouw beoordeeld. De ecologische waarden van de landschapseenheden zijn te vinden in of nabij de bestaande houtwallen en overige landschapselementen in het gebied.

Voor Almelo Noord Oost is een ecologische quick scan uitgevoerd. Op basis hiervan kan het volgende gesteld worden:

De aanwezige waardevolle soorten flora kunnen worden ingepast in het uiteindelijke planontwerp om vernietiging te voorkomen. Datzelfde geldt voor de aanwezige landschappelijke elementen (bomenrijen, holle bomen, oude woningen en erven) die waardevol blijken te zijn voor verschillende soorten fauna, zoals vleermuizen, muissoorten en vogels. Voor de weidevogels (Patrijs) geldt dat ze in het plangebied habitat verliezen. Dit kan ten koste gaan van enkele paartjes.

Op locaties waar nesten of voortplantings- of vaste rustplaatsen van de Steenuil, Boerenwaluw, Huismus, Ringmus en Groene Specht aanwezig zijn mogen geen activiteiten worden ontwikkeld. Het is dus bij uitvoering belangrijk dat geen broedgelegenheid is ontstaan voordat begonnen wordt met bouwrijp maken. Maatregelen ter compensatie zijn niet direct nodig, maar kunnen bestaan uit akkerrandbeheer in landbouwgebieden in de omgeving, aanplant van singels, plaatsen van nestkasten en het treffen van voorzieningen aan nieuwbouwwoningen. Veranderingen in het oppervlaktewatermilieu in het plangebied kan schadelijk zijn voor de aanwezige algemene soorten amfibieën. Verdwijnen van de strooisellaag van bossages, ruigten en oeverzones langs watergangen tast de overwinteringshabitat van soorten amfibieën aan. De meest kwetsbare periodes van amfibieën (voortplantingsperiode en overwintering) ligt tussen 1 november en 15 juli. Om effecten te mitigeren moet begonnen worden met

bouwrijp maken buiten deze kwetsbare periode. In het plangebied komen beschermde soorten vissen voor als BERPJE en Kleine modderkruiper. Deze soorten kunnen worden aangetast door het vergraven van oevers en (gedeeltelijk) dempen van watergangen. Het inpassen van bestaande watergangen is dan ook de beste maatregel om negatieve effecten te voorkomen. Is dit niet mogelijk dan moet gekeken worden of een gefaseerde uitvoering buiten de kwetsbare periode (=april-augustus) verlichting kan bieden. Ten aanzien van ecologie bestaan de volgende aanbevelingen:

- Ecologische waarden van de landschapseenheden, zoals houtwallen, landschapselementen, gradiënten zoveel mogelijk benutten en waar mogelijk versterken;
- Aanpassingen in groenvoorzieningen voor de nu aanwezige faunasoorten, gedacht kan worden aan dichte bossages in de groenvoorzieningen;
- Bij uitvoering rekening houden met broedseizoen vogels en voortplantingsseizoen van amfibieën en vissen.

Leefmilieu

Het gebied Noord Oost is niet gelegen in de nabijheid van industrieterreinen, grote (spoor)wegen of RWZI. Wel kan de ontwikkeling een negatieve uitwerking hebben op de kleine kern Mariaparochie. Voor een goed leefmilieu in de nieuwe woonwijk is de locatie uitermate geschikt. Op inrichtingsniveau speelt een milieucontour van de bestaande hondenkennel van de Robbenhaarsweg. In de nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het besluit luchtkwaliteit. Er dient onderzoek plaats te vinden met betrekking tot de huidige luchtkwaliteit en de invloed daarop bij uitvoering van het plan. Ten aanzien van leefmilieu bestaan de volgende aanbevelingen:

- Zo nodig creatieve en passende maatregelen treffen om geluidsoverlast van wegen naar de nieuwe en bestaande woningen te voorkomen;
- Inpassen van de bestaande milieucontouren (ook wat betreft veiligheid);
- Inpassen van resultaten veiligheidsonderzoek Almelo in inrichtingsstudie;
- Nader onderzoek uitvoeren naar de beperkingen ten aanzien van luchtkwaliteit.

Mobiliteit

Het gebied wordt in de toekomst voor het grootste deel ontsloten door de Ootmarsumsestraat en eventueel een nieuw te creëren ontsluitingsweg. Vanuit verkeer zijn voor Noord Oost een aantal eisen gesteld waarmee bij de inrichting van het gebied rekening moet worden gehouden, deze eisen zijn:

- Voldoende capaciteit voor de ontsluiting van de woonwijk op de Ootmarsumsestraat;
- Woongebieden inrichten als 30 km/h gebieden;
- Buitengebied inrichten als 60 km/h gebied;
- Sluiproutes opheffen (Mooie Vrouwenweg, Demmersweg);
- Waarborgen van bereikbare bestaande voorzieningen binnen en buiten gemeentegrens;
- Route voor landbouwverkeer buiten woongebieden situeren;
- Veilige aansluitingen voor alle verkeer op ontsluitingswegen;
- Duidelijke routes voor langzaam verkeer van en naar het stadscentrum en het buitengebied;
- Voldoende Openbaar vervoer, calamiteitenuitgangen, parkeergelegenheid.

Overig

Het thema dat wordt gezien als doel van de voorgenomen activiteit is woningbouw. Bij woningbouw moet duidelijk zijn hoe de kwalitatieve en kwantitatieve vraag zich verhoudt tot het te realiseren aanbod. In de aanzet naar een ontwikkelingsschets voor Noord Oost is aangegeven dat ruimte gegeven moet worden aan een suburbaan woonmilieu en een meer dorps milieu met een landelijk karakter. In principe wordt geen ruimte opgenomen voor bedrijven, winkels, sport, zorg en overige voorzieningen die niet bij de hoofdfunctie wonen behoren. In totaal zullen tussen de 495 en 670 woningen worden gerealiseerd.

De zuidzijde en noordzijde van de Ootmarsumsestraat zullen in het stedenbouwkundige plan afzonderlijk worden benaderd. Aan zuidzijde zijn minder kwetsbare landschappelijk omstandigheden dan aan noordzijde. Het zuidelijke gebied leent zich dan ook voor de ontwikkeling van een zelfstandige woonwijk van enige omvang.

Aan de noordzijde van de Ootmarsumsestraat zal de kwaliteit van het landschap maatgevend zijn voor de nieuwe ontwikkelingen. Het nagestreefde karakter van landelijk wonen kan worden ingepast in de bestaande structuren. Voor de noordzijde wordt de ontsluiting in eerste instantie voorzien vanaf de bestaande (land)wegen. Zo nodig wordt een nieuwe aansluiting gerealiseerd op de Ootmarsumsestraat. Ten aanzien van duurzaam bouwen worden nadere uitgangspunten bepaald op basis van vastgesteld beleid. In het gebied gelegen kabels en leidingen langs bestaande infrastructuur worden zoveel mogelijk behouden. Voor alle locaties geldt dat rekening moet worden gehouden met beleidsmatig gestelde eisen zoals:

- Parkeernormen;
- Ruimte voor speelgelegenheid voor kinderen;
- Omgang met hemelwaterafvoer;
- Eisen die worden gesteld in verband met sociale en externe veiligheid.

8.2 Planologisch relevante kabels en leidingen

Bij het kabels en leidingen informatie centrum (KLIC) heeft een zogeheten oriëntatiemelding plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat de volgende instanties kabels en leidingen in het plangebied hebben lopen:

- 1) COGAS Energie;
- 2) Essent – Noord Preventie I.L.K. (4);
- 3) Essent Kabelcom Reg North;
- 4) NV Nederlandse Gasunie;
- 5) Vitens Overijssel NV;
- 6) Waterschap Regge en Dinkel.

Ad 1. COGAS Energie

Er zijn zes verschillende soorten kabels en leidingen van COGAS in het gebied. Hieronder zal kort van de verschillende soorten een beschrijving gegeven worden van de ligging van de kabels en leidingen.

- CAI GLAS

Langs de Ootmarsumsestraat en de Tubbergerweg die doorloopt in de Almeloseweg.

- CAI COAX

Langs de Ootmarsumsestraat.

- CAI

Langs de Ootmarsumsestraat en de Tubbergerweg die doorloopt in de Almeloseweg. Ook langs het zuidelijke deel van de Mooie vrouwenweg.

- Elektra MS + SIG

Langs de Ootmarsumsestraat. Vanaf de Ootmarsumsestraat langs de Mooie vrouwenweg richting het noorden; via de Slagenweg loopt deze leiding het plangebied uit. Tevens loopt er een kabel langs de Demmersweg vanaf het kruispunt Mooie vrouwenweg en Demmersweg tot aan het kruispunt Demmersweg / Demmersdwarsweg.

- GAS

o Lagedruk:

Langs alle wegen van het gebied.

o Hogedruk:

Iets boven de Kesslerseweg komt er onder het Lateraalkanaal door een hogedruk gasleiding het plangebied binnen. Deze loopt richting het oosten tot iets ten zuiden van het kruispunt Mooie vrouwenweg / Demmersweg. Van daaruit loopt de leiding langs de Mooie vrouwenweg richting het zuiden tot aan de Ootmarsumsestraat. Vervolgens gaat de leiding langs de Ootmarsumsestraat richting het oosten om daarna langs de Robbenhaarsweg richting het zuiden het plangebied te verlaten.

Ad 2. Essent – Noord

- Middenspanning

Vanuit het oosten ligt er aan de zuidzijde van de Ootmarsumsestraat een middenspanningskabel. Deze loopt door tot aan de Tubbergerweg en gaat daar onder de straat door en volgt daarna de Tubbergerweg het gebied uit.

- Laagspanning en OV

Vanaf het punt waar de Demmersweg de gemeentegrens kruist loopt er een kabel richting het noorden langs de Demmersweg.

Vanaf het kruispunt Demmersdwarsweg / gemeentegrens loopt er langs de gemeentegrens een kabel naar het noorden.

Ad 3. Essent Kabelcom

Langs de Ootmarsumsestraat en de Tubbergerweg / Almeloseweg liggen glasvezelkabels van Essent Kabelcom in de grond.

Ad 4. NV Nederlandse Gasunie

Het betreft twee gasleidingen. Één gasleiding met een diameter van 150 mm (6 inch) langs de Demmersdwarsweg en een gasleiding met een diameter van 200 mm (8 inch) iets ten noorden daarvan.

Ad 5. Vitens Overijssel NV

De leidingen van Vitens liggen voornamelijk langs de wegen, voor zover uit de tekeningen gehaald kan worden, geen bijzonderheden.

Ad 6. Waterschap Regge en Dinkel

De belemmeringen die uit het overzicht van Waterschap Regge en Dinkel blijken zijn de voedingskabel van het gemaal en twee persleidingen. De voedingskabel ligt net als het gemaal ten noorden van het plangebied. De persleidingen komen langs de Ootmarsumsestraat en de Tubbergerweg vanuit het oosten het gebied binnen. Beide persleidingen eindigen op korte afstand van de plangrens (lozen daar op het gemeentelijke riool).

Conclusie

De belangrijkste belemmeringen worden gevormd door de gasleidingen van de Gasunie.

8.3 Welstandskader en -criteria

Almelo Noord Oost: vrije kavelbuurten

Karakteristiek

In Almelo Noord Oost kunnen mensen hun droomhuis laten bouwen. Deze wijk zal dan ook worden gekenmerkt door woningen in alle denkbare bouwstijlen, van Saksische boerderijen tot glazen kubussen. Behalve door de opvallende variatie in architectuur zullen de vrije kavelbuurten van deze wijk opvallen door hun groene entourage en lommerrijke straten.

Bebouwing

Alle woningen zullen in particulier opdrachtgeverschap gebouwd worden, zodat elke woning anders is.

Doel van welstandszorg

Het doel van welstandszorg is om ruimte te geven aan bouwinitiatieven en tegelijkertijd de architectonische kwaliteit van elk pand en het kwaliteitsniveau van de buurt te handhaven. Ook het handhaven van het groene karakter van de buurten verdient aandacht.

Welstandstoets

De commissie biedt in deze vrije kavel buurten maximale vrijheid aan het vormgeven van individuele woonwensen.

Wel ziet de commissie erop toe dat de woningen niet te dicht op elkaar komen te staan en aan de voorkant een tuin hebben. Ze moeten bovendien van voldoende architectonische kwaliteit zijn.

Welstandscriteria

Situering van het bouwwerk

- Het gebouw moet zo op de kavel staan, dat er een interessante open ruimte blijft ten opzichte van de bebouwing op de naastgelegen kavels.
- Een groot stuk van de kavel aan de straatkant moet vrij blijven om in te richten als tuin.

Hoofdvorm van het bouwwerk

- Aan-, uit- en opbouwen en bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
- Aan-, uit- en opbouwen en bijgebouwen moeten architectonisch samenhangen met het hoofdgebouw.

Gevelaanzicht

- De gevel aan de straatkant mag niet blind of geblindeerd zijn.

Materiaalgebruik, kleurkeuze en detaillering

- Materialen, kleuren en detaillering van aan-, uit-, opbouwen en bijgebouwen moeten gelijk zijn aan die van het hoofdgebouw of er een passend contrast mee vormen.

Bijzonderheden

- Erfscheidingen en hekwerken die aan de openbare ruimte grenzen, moeten van hoge esthetische kwaliteit zijn en bijdragen aan de kwaliteit van de wijk.