

# **Bestemmingsplan Zuid-Bornerbroek**

oktober 2008

# Inhoudsopgave

<b>TOELICHTING</b>	<b>4</b>
1 INLEIDING	5
1.1 Algemeen	5
1.2 De bij het plan behorende stukken	5
1.3 Situatie en ligging	5
2 ONDERZOEK	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Huidige planologische situatie	8
2.4 Geldend beleid	9
2.5 Milieuaspecten	10
2.6 Watertoets	11
2.7 Flora en Fauna	13
2.8 Veiligheid en Hulpverlening	13
2.9 Infrastructuur	14
3 UITGANGSPUNTEN	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Planbeschrijving	16
4 JURIDISCHE PLANOPZET	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Juridische systematiek	20
4.3 Beschrijving per bestemming	21
4.4 Overige bepalingen	23
4.5 Monumenten en beschermde stadsgezichten en archeologie	24
5 FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID	27
6 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZE	28
6.1 Vooroverleg	28
6.2 Inspraak	29
6.3 Zienswijze	30
<b>VOORSCHRIFTEN</b>	<b>31</b>
1 INLEIDENDE BEPALINGEN	33
ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN	33
ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN	36
2 BESTEMMINGSBEPALINGEN	38
ARTIKEL 3 Agrarisch (A)	38
ARTIKEL 4 Bedrijf-1 (B-1)	39
ARTIKEL 5 Bedrijf-2 (B-2)	42
ARTIKEL 6 Bedrijf-Y (B-Y)	44
ARTIKEL 7 Bedrijf-Z (B-Z)	47
ARTIKEL 8 Gemengd (GD)	49
ARTIKEL 9 Groen (G)	51
ARTIKEL 10 Kantoor (K)	51
ARTIKEL 11 Maatschappelijk (M)	52
ARTIKEL 12 Tuin (T)	54
ARTIKEL 13 Verkeer (V)	54
ARTIKEL 14 Water (WA)	55
ARTIKEL 15 Wonen (W)	55
3 ALGEMENE BEPALINGEN	58
ARTIKEL 16 ANTIDUBBELTELBEPALING	58
ARTIKEL 17 ALGEMENE BEPALINGEN TEN AANZIEN VAN BOUWEN, WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	58
ARTIKEL 18 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN	59
ARTIKEL 19 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN	60

ARTIKEL 20 PROCEDURE WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN	60
ARTIKEL 21 PROCEDURE TEN AANZIEN VAN VRIJSTELLINGEN	61
4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	62
ARTIKEL 22 STRAFBEPALING	62
ARTIKEL 23 OVERGANGSBEPALINGEN	62
ARTIKEL 24 SLOTBEPALING	62
<b>BIJLAGEN</b>	<b>63</b>
BIJLAGE I: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	64
BIJLAGE II: MILIEUASPECTEN	67
BIJLAGE III: VEILIGHEID EN HULPVERLENING	71
BIJLAGE IV: BODEMKWALITEIT	78
BIJLAGE V: LUCHTKWALITEIT	79
BIJLAGE VI: AKOESTISCH ONDERZOEK	80
BIJLAGE VII: INSpraak-REACTIENOTA VOORONTWERP BESTEMMINGSPAN	81
BIJLAGE VIII: ZIENSWIJZE-REACTIENOTA ONTWERP-BESTEMMINGSPAN	89

# TOELICHTING

# INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Ten zuiden van de stad Almelo ligt de dorpskern Bornerbroek. In een groot aantal bestemmingsplannen zijn de bouw- en de gebruiksmogelijkheden van het dorp juridisch vastgelegd. Deze regelingen zijn echter inmiddels verouderd. Ook verschillen de mogelijkheden voor bouwen en gebruik van bestemmingsplannen. Een actualisatie en samenvoeging van de bestemmingsplannen is daarom gewenst zodat er opnieuw een helder kader is waarin de mogelijkheden binnen het gebied zijn vastgelegd.

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie zoveel mogelijk is vastgelegd en behouden blijft. Nieuwe ontwikkelingen die nog niet concreet zijn, zullen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

## 1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Bornerbroek bestaat uit de volgende stukken:

1. Plankaart, schaal 1:1000 (tekeningnummer 24243)
2. Voorschriften
3. Bijlagen:
  - I. Staat van Bedrijfsactiviteiten

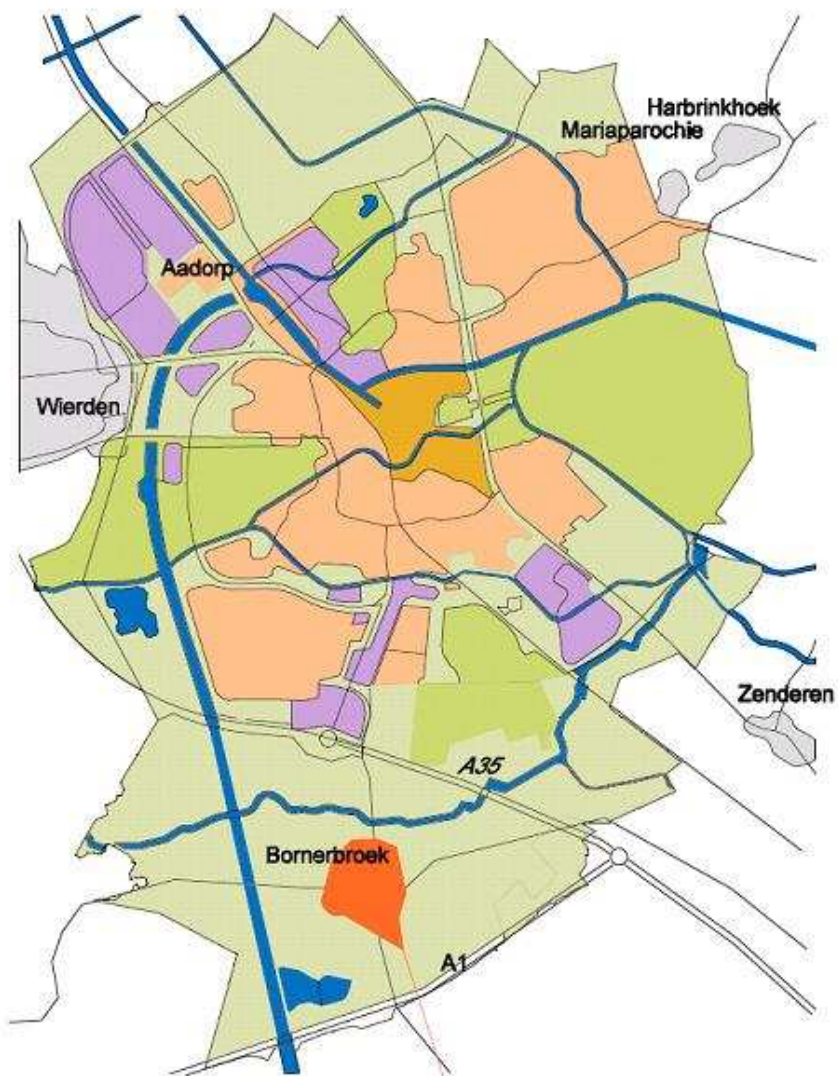
Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de voorschriften zijn regels opgenomen die noodzakelijk zijn voor zowel een goed beheer als een gewenste ontwikkeling van het plangebied.

Deze toelichting vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven. De volgende bijlagen behoren bij deze toelichting:

- II. Milieuaspecten;
- III. Veiligheid en hulpverlening;
- IV. Luchtkwaliteit langs wegen;
- V. Akoestisch onderzoek;
- VI. Inspraak-reactienota voorontwerp bestemmingsplan;
- VII. Zienswijze-reactienota ontwerp bestemmingsplan P.M.;

## 1.3 Situatie en ligging

Het plangebied is globaal gelegen ten zuiden van de stad Almelo en ten noorden van de Rijksweg A1. Het dorp Bornerbroek loopt geleidelijk over in het landelijk gebied. Op de hierna volgende kaart is de begrenzing weergegeven.



Ligging plangebied

## **2 ONDERZOEK**

### **2.1 Inleiding**

Ingevolge 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 dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de relevante onderdelen van dit onderzoek voor het onderhavige bestemmingsplan. Aan de orde komt achtereenvolgens de bestaande situatie en de planologische situatie, het geldend beleid en de milieuaspecten die een rol spelen bij dit plan.

### **2.2 Bestaande situatie**

Het dorp heeft een lange ontstaansgeschiedenis die begint in de 14<sup>e</sup> eeuw. Echter, pas in de 20<sup>e</sup> eeuw is Bornerbroek uitgegroeid van een paar losse huizen tot een dorp. Als gevolg van een gemeentelijke herindeling behoort het dorp sinds 2001 bij de gemeente Almelo.

Bornerbroek is een kerkdorp met een radiale structuur. Vanuit diverse richtingen komen lintbebouwde wegen in het dorp samen. Op het centrale kruispunt waar de meeste wegen bij elkaar komen is de kerk gevestigd. Dit kruispunt is nog steeds het centrum van Bornerbroek. De bebouwing langs de linten kent op dit kruispunt de meeste variatie. Zo zijn hier de grotere gebouwen gelegen waarin ook andere functies dan wonen zijn gevestigd. Rondom het kruispunt zijn verschillende horecapanden gesitueerd. Voorts zijn aan de oostzijde van de rotonde verschillende maatschappelijke functies gevestigd, waaronder een school, kerk, begraafplaats en bejaardenwoningen.

Naast de aanwezige lintbebouwing hebben er in de loop der jaren enkele uitbreidingen voor met name woningbouw plaatsgevonden. Deze zijn doorgaans aan de achterzijde van één of meerdere linten gebouwd. In tegenstelling tot de lintbebouwing zijn deze gebieden in de meeste gevallen planmatig van opzet en kennen derhalve een andere karakteristiek. De laatste grote uitbreiding van Bornerbroek betreft de woonwijk Maatkampslanden, die gedurende de totstandkoming van dit bestemmingsplan in aanbouw is. Momenteel vindt tevens de aanleg van een nieuw waterstelsel de Doorbraak plaats. Dit is een 13 kilometer lange verbinding tussen de Loolee en de Azelerbeek met de Eksosche Aa en de Regge, om een ecologische verbindingszone te creëren en schoon water te transporteren.

In het noordwesten van Bornerbroek is een bedrijventerrein gevestigd en een aantal losse percelen die worden gebruikt voor een bedrijfsuitvoering liggen verspreid in Bornerbroek. Een aantal van deze percelen is van oudsher gevestigd temidden van de woonbebouwing. Ook zijn er enkele bedrijven gevestigd aan de noordzijde van de Lange Voort, grenzend aan het agrarisch gebied.

Middels vier doorgaande wegen, de Entersestraat, Pastoor Ossestaat, Bornsestraat en de Lohuisstraat, is Bornerbroek met de omgeving verbonden. Hiermee zijn de omliggende grotere plaatsen als Almelo, Delden, Rijssen en Borne te bereiken. Maar ook het buitengebied is middels deze andere wegen goed verbonden met Bornerbroek. Het dorp kent derhalve een nauwe verbondenheid met het omliggende landelijke gebied. Vele woonpercelen grenzen met de achterzijde aan het buitengebied. Op de grens tussen het dorp en het omliggende gebied is de scheidslijn tussen wonen in het dorp en wonen in het buitengebied niet duidelijk aan te wijzen.

Buiten het dorp is ook een grootschalige ontwikkeling gaande. Ten noorden van Bornerbroek wordt het XL Businesspark Twente ontwikkeld en ingericht.

## 2.3 Huidige planologische situatie

Voor het gebied geldt, tot het van rechtskracht worden van het onderhavige bestemmingsplan, een groot aantal (herzieningen van) bestemmingsplannen. Het betreft de volgende plannen:

- I. 1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Bornerbroek t.b.v. Eierveiling (vastgesteld 22 september 1966, goedgekeurd 24 april 1967);
- II. Bedrijventerrein Bornerbroek (vastgesteld 28 augustus 1980, goedgekeurd 22 september 1981);
- III. Boerenbond (vastgesteld 22 juli 1993, goedgekeurd 05 november 1993);
- IV. Boerenbond partiele herziening Rammelhuiskamp (vastgesteld 21-1-2-2000, goedgekeurd 10 augustus 2001);
- V. Uitwerkingplan Boerenbond (vastgesteld 20 april 1999, goedgekeurd 09 augustus 1999);
- VI. Muldersweg (vastgesteld 19 maart 1973, goedgekeurd 18-09-1975);
- VII. Partiele herziening plan Muldersweg (vastgesteld 20 mei 1976, goedgekeurd 28-09-1976);
- VIII. Uitbreidingsplan in onderdelen Bornerbroek (vastgesteld 22 augustus 1962, goedgekeurd 29 april 1963);
- IX. Bouwplan Wigger (vastgesteld 21 december 1978, goedgekeurd 29 mei 1979);
- X. Bouwplan Lohuis Scholten (vastgesteld 30 september 1981, goedgekeurd 16 oktober 1981);
- XI. Langevoort bouwplan Lowik (vastgesteld 21 juli 1994, goedgekeurd 29 september 1994);
- XII. Lohuisstraat (vastgesteld 25 februari 1988, goedgekeurd 26 mei 1988);
- XIII. Bouwplan Roetgering (vastgesteld 21 mei 1981, goedgekeurd 16 oktober 1981);
- XIV. Pastoor Ossestraat (vastgesteld 27 juni 1974, goedgekeurd 04 februari 1975);
- XV. Pastoor Ossestraat bouwplan T. Schoonwater (vastgesteld 30 maart 1983, goedgekeurd 28 februari 1982);
- XVI. Pastoor Ossestraat terrein voormalige darmenhandel (vastgesteld 28 augustus 1986, goedgekeurd 01 december 1986);
- XVII. Bejaardenwoningen (vastgesteld 04 januari 1974, goedgekeurd 25 juni 1974);
- XVIII. Gronden te Riet (vastgesteld 24 september 1981, goedgekeurd 09 november 1982);
- XIX. Gronden te Riet 1e partiele herziening (vastgesteld 28-11-1988, goedgekeurd 21 februari 1989);
- XX. 2<sup>e</sup> partiele herziening Gronden te Riet (art. 11) (vastgesteld 26 november 1990, goedgekeurd 22 februari 1991);
- XXI. Bouwplan Lubbers (vastgesteld 12 november 1981, goedgekeurd 22 juni 1982);



- XXII. Bolscher-Mors (vastgesteld 27 november 1980, goedgekeurd 10 november 1981);
- XXIII. Buitengebied gemeente Borne (vastgesteld 30 mei 1985, goedgekeurd 29 juli 1986)

Bij de geldende bestemmingsplannen kan een onderscheid worden gemaakt tussen de plannen met een groot plangebied en de kleinschalige herzieningen ten behoeve van de herontwikkeling van één of enkele percelen.

Voor Bornerbroek gelden verschillende bestemmingen. Het overgrote deel is bestemd voor 'wonen'. Daarnaast zijn uiteraard andere functies bestemd. De belangrijkste zijn: bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, horeca, verkeer, groen en agrarisch gebied.

## 2.4 Geldend beleid

Voor Bornerbroek zijn een aantal beleidsnotities/documenten die een rol spelen:

### **Streekplan Overijssel 2000+**

In het algemeen is in het streekplan gesteld dat de provincie de kwaliteit van de kleine kernen als Bornerbroek overeind wil houden. De functie van deze kernen voor de leefbaarheid is van groot belang. Voor Bornerbroek zijn geen specifieke bepalingen opgenomen.

### **Structuurplan Almelo, Symbiose tussen stad en land**

In het structuurplan, vastgesteld op 6 maart 2003, is de toekomstige ruimtelijke structuur van Almelo geschetst. In het kader van de gemeentelijke herindeling is gedurende het opstellen van het structuurplan de 'Aanvulling Structuurplan Almelo' toegevoegd aan het structuurplan. Voor Bornerbroek wordt hierin aangegeven dat er geen grootschalige woningbouw zal plaatsvinden. Het dorp zal zijn dorpse karakter behouden. Dit betekent echter niet dat er geen wijzigingen plaats zullen vinden. Er zal niet alleen meer gebouwd worden voor eigen behoefte. De taakstelling waarvoor Almelo geplaatst wordt en de beperkte ruimte binnen het eigen grondgebied dwingen hiertoe. Er zullen meer woningen in en bij de kern gebouwd moeten worden. In het structuurplan wordt echter niet aangegeven waar deze woningbouw ontwikkeld moet worden.

### **Reconstructieplan Salland Twente**

De kern van Bornerbroek, Zuidwest-Twente, is in het reconstructieplan (september 2004) betiteld als bestaand stedelijk gebied met daaromheen een verwevingsgebied. Gevolg hierbij is dat landbouw, wonen, werken, mobiliteit, recreatie en natuur en landschap elkaar vaak in de weg zitten. Economische functies in het landelijke gebied worden hier in het algemeen door beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden, met daarbij de gevolgen voor de sociaal-economische vitaliteit en de leefbaarheid van het gebied. Zuidwest-Twente heeft als kenmerk een netwerkstad (Almelo, Borne, Hengelo en Enschede), waardoor het gebied ook als netwerkland (kernen en buurtschappen) een belangrijke bijdrage kan leveren aan de ontwikkeling van het stedelijke gebied. Hierdoor liggen er belangrijke ruimtelijke opgaven: herbenutten van vrijkomende agrarische bebouwing, tegengaan van verrommeling, inpassen van woningbouw en recreatie, bieden van ruimte voor bedrijvigheid en ruimte bieden voor natuur.

### **Masterplan Almelo**

Het Masterplan Almelo, vastgesteld door de gemeente Almelo op 11 oktober 2004, richt zich voornamelijk op de ontwikkeling van de stad Almelo. Voor Bornerbroek is een woningbouwontwikkeling voorzien in de kern en in de omgeving van het dorp, met name langs de linten aan zuidkant van het dorp. De ontwikkeling van deze gebieden kan ter hand worden genomen na de bouw van (een deel van) de wijken Waterrijk en Almelo Noordoost. In de prognoses voor de benodigde woningbouw is voor deze uitbreiding een totaal van ca. 200 woningen opgenomen. Behalve de bouw van woningen is ook een uitbreiding van voorzieningen in het Masterplan opgenomen. Te denken valt hierbij aan een multifunctionele wijkaccommodatie, een brede school en dergelijke. In het Masterplan is geen nadere uitwerking van deze plannen opgenomen.

### **Dorpsvisie Bornerbroek**

In 2006 heeft De Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek de Dorpsvisie Bornerbroek opgesteld. De doelstelling van de dorpsvisie was het ontwikkelen van een toekomstvisie voor Bornerbroek gericht op de continuïteit en leefbaarheid van de dorpsgemeenschap voor de komende 15 jaar. In deze dorpsvisie gaat specifiek aandacht uit voor het wonen, werken en leven in het dorp, alsmede de indeling van de dorpskern en het buitengebied. Daarbij is een aantal uitgangspunten geformuleerd, zoals de mogelijkheid te voorzien in een groei van het aantal inwoners (en daarmee ook het aantal woningen) en het aantrekkelijker maken van de dorpskern voor ondernemers en inwoners. Het bestaande karakter van een kleinschalige gemeenschap in een groene ruimte dient behouden te blijven.

Hoewel de ontwikkeling van het XL Businesspark Twente aan de noordkant van het dorp en de aanleg van de Doorbraak diep ingrijpt in de leefomgeving van Bornerbroek, zijn de inwoners van Bornerbroek bereid zich in te zetten de leefomgeving te optimaliseren. De dorpsvisie geeft aan dat Bornerbroek behoefte heeft aan een evenemententerrein onder andere ten behoeve van de Pinksterfeesten en dat de agrarische bedrijvigheid zou moeten worden gehandhaafd. In het bestemmingsplan Buitengebied zal hieraan aandacht worden besteed.

Voor zover mogelijk is in het onderhavige bestemmingsplan rekening gehouden met de voorstellen die gedaan zijn in de dorpsvisie.

## **2.5 Milieuaspecten**

### **Uitgangspunten**

#### *Visie op duurzame stedelijke ontwikkeling*

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

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

De gemeentelijke ambities voor wat betreft duurzaam en energiezuinig ontwerpen en bouwen zullen bij nieuwbouwplannen aan de orde gesteld worden.

## **Onderzoek**

### *Inleiding*

Deze milieuparagraaf is opgesteld aan de hand van:

1. de Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen (februari 2003) van de provincie Overijssel;
2. het Milieubeleidsplan gemeente Almelo 2001-2005;
3. het Nationale pakket duurzame stedenbouw, voorjaar 1999, uitgegeven door het nationale Dubo Centrum;
4. "het bestemmingsplan als instrument voor duurzame stedenbouw" publicatie van het ministerie van VROM november 1999;
5. Circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", 4 augustus 2004, publicatie Staatscourant;
6. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), 10 juni 2004, publicatie Staatscourant,
7. relevante wettelijke bepalingen.

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 BIJLAGE II zal nader worden ingegaan op de afzonderlijke milieuaspecten.

## **2.6 Watertoets**

De gemeentelijke doelstellingen op gebied van water staan in het Gemeentelijke Milieubeleidsplan, het Waterplan Almelo (vastgesteld in 2002) en het Gemeentelijke Rioleringsplan 2006 - 2010 (vastgesteld in 2006). Relevante doelstellingen zijn:

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

De provinciale handreiking vraagt om in zo vroegtijdig mogelijk vooroverleg met het waterschap en vastleggen van een verslag van de uitkomsten van het overleg. Een waterparagraaf in bestemmingsplannen behelst: een inventarisatie van problemen van bijvoorbeeld wateroverlast, verdroging, enzovoorts, en een vertaling van gemeentelijk waterbeleid naar plankaart en voorschriften in het bestemmingsplan.

Een waterparagraaf, ook watertoets genoemd, is verplicht in de toelichting van een bestemmingsplan. Deze verplichting vloeit voort uit het Besluit tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1998. Hierin moet worden aangegeven wat de gevolgen zijn van het ruimtelijke plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied.

Voor de inventarisatie van het plangebied met betrekking tot de grondwaterstanden, zie het rapport Waterplan gemeente Almelo, 5 juni 2002, gemaakt door DHV Milieu en Infrastructuur BV in samenwerking met het Waterpact van Twente.

Mede om de realisatie van dit beleid mogelijk te maken is in de bestemming groen en tuin de mogelijkheid opgenomen voor waterbeheersing middels bv. waterpartijen, waterbergingen en civiele kunstwerken.

Gebiedsspecifieke aspecten:

- De kern heeft grotendeels een gemengd rioolstelsel;
  - a. Het gemengde stelsel voert onder vrijverval af richting het waterschapsgemaal aan de Eierbaan;
  - b. Dit gemaal pompt het water via een persleiding naar de RWZI Sumpel in Almelo;
  - c. Het gemengde stelsel heeft een overstort aan de Wolbeslanden;
  - d. Volgens de hydraulische berekeningen van 2004 waren er een aantal theoretische water-op-straat-situaties (WOS).
  - e. De theoretische problemen rondom De Mors worden door klachten bevestigd;
- De uitbreiding Maatkampslanden heeft alleen een vuilwaterstelsel;
  - a. Dit stelsel is onder vrijverval aangesloten op het gemengde stelsel;
  - b. Het hemelwater wordt bovengronds afgevoerd naar oppervlaktewater;
- Het merendeel van de percelen in het buitengebied is in 2006 door drukriolering aangesloten op het gemengde stelsel;
  - a. Dit drukriool prikt op meerdere locaties in op het stelsel van Bornerbroek;
  - b. Deze aansluitingen kunnen stankoverlast veroorzaken;
  - c. Een van de locaties met stankproblemen was de Entersestraat. Deze problemen zijn in 2007 opgelost;
- In het kader van de basisinspanning zal er verhard oppervlak worden afgekoppeld en een bergbezinkbassin of extra berging in het gemengde stelsel worden aangelegd;
- Het bergbezinkbassin of de extra berging moet nabij de overstort Wolbeslanden worden aangelegd;
- Deze werkzaamheden worden in 2008 nader uitgewerkt en zullen bijdragen tot minder water-op-straat-situaties;
- Om de waterafvoer te verbeteren is het wenselijk om de watergang langs de Wolbeslanden te verbreden/verdiepen. Hiervoor zijn nog geen concrete plannen;
- Er zijn geen plannen om het rioolstelsel om te bouwen naar een verbeterd gescheiden of gescheiden stelsel;
- Waar mogelijk zal er verhard oppervlak van het riool worden afgekoppeld en nieuw verhard oppervlak niet worden aangesloten. Onder andere bij verbouwingen, nieuwbouwplannen, wegreconstructies en rioolrenovaties;
- Op basis van de hoge grondwaterstanden kunnen grondwaterproblemen goed mogelijk zijn. Bij de gemeente zijn deze echter niet bekend.

Aan de noordkant van het plangebied bevinden zich het waterschapsgemaal Bornerbroek en de rioolwaterspersleiding gemaal Bornerbroek – rioolwaterzuiveringsinstallatie Almelo Sumpel. Op de plankaart is deze weergegeven met de aanduiding van een nutsvoorziening.

Omdat het een voornamelijk conserverend bestemmingsplan betreft, beperken de gevolgen voor de waterhuishouding tot de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt. Bij nieuwbouw zal voor zover mogelijk getracht worden om de hiervoor genoemde gemeentelijke doelstellingen te realiseren. Uitgangspunten hierbij zijn onder andere afkoppelen van regenwater van het riool en vasthouden of bergen van schoon water in het gebied. Mede om de realisatie van dit beleid mogelijk te maken zijn in de bestemmingen, waar mogelijk, mogelijkheden voor waterpartijen en voorzieningen ten behoeve van de

waterhuishouding opgenomen.

## 2.7 Flora en Fauna

De aanwezige ecologische waarden worden beschermd, doordat de bestaande groen- en waterstructuren in het plangebied zijn opgenomen in de bestemmingen Groen (G) en Water (WA). Daarnaast zijn waardevolle bomen op de plankaart door middel van een maximale kruinprojectie aangegeven. Zij worden via ARTIKEL 17 ALGEMENE BEPALINGEN TEN AANZIEN VAN BOUWEN, WERKEN EN WERKZAAMHEDEN beschermd.

De wetgeving op het gebied van flora en fauna is in ontwikkeling. Zij kan van toepassing zijn op bestaand stedelijk gebied. Stedelijk gebied schept soms specifieke mogelijkheden om beschermde planten en diersoorten te herbergen met het daarbij behorende specifieke leefgebied. In de flora en fauna wet worden de beschermde soorten planten en dieren met name benoemd. Deze mogen niet opzettelijk worden verwijderd, verstoord of in hun bestaan worden bedreigd.

Dit kan consequenties hebben voor nieuwe ontwikkelingen, zoals onder andere sloop en aanpassingen aan oude gebouwen die mogelijk nest of overwinteringsplaats zijn voor beschermde dieren of vestigingsplaats zijn voor beschermde planten. De initiatiefnemer is verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen, zoals sloop of aanpassing van oude gebouwen na te gaan in hoeverre nader onderzoek en of een ontheffingsaanvragen in het kader van de flora en fauna wetgeving noodzakelijk zijn.

Artikel 75, vierde lid of vijfde lid onderdeel c, of artikel 75a, van de flora en fauna wet kan een vrijstelling of ontheffing worden aangevraagd voor ruimtelijke ingrepen. Deze is aan te vragen bij LNV; LASER Dordrecht, postbus 1191, 3300 BD Dordrecht.

## 2.8 Veiligheid en Hulpverlening

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) incidenten en rampen. Wanneer er ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen een incident plaatsvindt, is een effectieve en efficiënte hulpverlening noodzakelijk.

Bij nieuwe bestemmingsplannen en actualiseren van bestaande bestemmingsplannen toetst de afdeling Veiligheid & Hulpverlening het conceptplan op brandveiligheid aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving. Op deze wijze komt zij tot een advies t.a.v. de voor de brandweer van belang zijnde veiligheidsaspecten in het plangebied.

### Afwegingsaspecten

Voor het opstellen van een advies m.b.t. de fysieke veiligheid hanteert de brandweer een aantal afwegingsaspecten:

1. Bebouwing, inrichting van de openbare ruimte en bereikbaarheid;
2. Opslag/productie/verwerking van gevaarlijke stoffen;
3. Transport van gevaarlijke stoffen;
4. Brandweezorgnorm;
5. Bluswatervoorziening;
6. Alarmering van de bevolking (WAS);
7. Samenhang binnen de veiligheidsketen.

In BIJLAGE III zal nader worden ingegaan op de afzonderlijke afwegingsaspecten.

## 2.9 Infrastructuur

### Situering

Bornerbroek is gelegen ten zuiden van Almelo. Aan de noordzijde vormen vooral de Maatkampsweg en het voormalige Eivecoterrein de grens van het gebied. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door de woonwijk de Mors, een begraafplaats en de straat Hoge Dam. Aan de zuidzijde is het gebied onder andere begrensd door een hoveniersbedrijf, een waterloop langs de Sniedershof en de weg Lange Voort. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de woonbebouwing langs de Muldersweg, een waterloop en een bedrijventerrein (o.a. "Eiveco").

### Ontsluitingsstructuur

Bornerbroek is een dorpskern, die gegroeid is rond een kruispunt (thans rotonde) van twee regionale verbindingswegen:

- van noord naar zuid: de Pastoor Ossestraat, welke via de rotonde over gaat in de Lohuisstraat (N141);
- van oost naar west: de Bornsestraat, die via dezelfde rotonde overgaat in de Entersestraat.

Gezien vanaf de rotonde is Bornerbroek in 4 segmenten verdeeld:

- Het noordoostelijke segment (afgebakend door Pastoor Ossestraat en Bornsestraat) bestaat uit het woonwijkje de Mors, dat nu nog via de Maatkampsweg aansluit op de Pastoor Ossestraat. De Maatkampsweg is vanaf de Pastoor Ossestraat tot aan de toegang naar de Mors verhard; daarna (buiten het plangebied) gaat deze weg over in een zandpad met aanliggend toeristisch fietspad. Ten zuiden van de wijk de Mors is er nog een klein woonbuurtje, de Zuivelhof, dat rechtstreeks aansluit op de Pastoor Ossestraat. De basisschool heeft een eigen ontsluiting op de Pastoor Ossestraat, evenals de aanliggende begraafplaats. Aan de Bornsestraat zijn er nog enkele kleinschalige ontsluitingen voor het bejaardenhuis Rivium en een kinderdagverblijf.
- Het zuidoostelijke segment (afgebakend door Bornsestraat en Lohuisstraat) kent één aansluiting op de Bornsestraat. Dat is de Schapendrieff. Deze weg gaat het buitengebied van Bornerbroek in. Daarnaast worden er op deze weg enkele vrijstaande woningen ontsloten en het woonbuurtje de Sniedershof.
- Het zuidwestelijke segment (afgebakend door Lohuisstraat en Entersestraat) kent een aansluiting van de Bronweg; een weg, die het achterliggende agrarische gebied ontsluit.
- Het noordwestelijke segment (afgebakend door Pastoor Ossestraat en Entersestraat) heeft aan de Entersestraat een aansluiting van de Workerlanden. Dit is een doorlopende weg, waarop aan de zuidzijde het buurtje Bakkershof wordt ontsloten. Aan de noordzijde van de Workerlanden wordt een woonwijk ontsloten bestaande uit de straten: Boerenbondspad, Broekmolen, Korenkamp, Meijerskamp en Molenveld. Deze wijk wordt ook direct op de Entersestraat ontsloten via de Rammelhuiskamp. De Workerlanden en de Entersestraat zijn onderling ook verbonden via de Muldersweg. Aan de Pastoor Ossestraat bevindt zich een aansluiting van het Brooksplein, waaraan enkele voorzieningen en een parkeerterrein zijn gelegen. De Eierbaan is de een verbindingsweg tussen de Pastoor Ossestraat en de Wolbeslanden. De Wolbesanden ontsluit het agrarische gebied ten noordwesten van de dorpskern, evenals enkele bedrijven. Via de Eierbaan heeft de noordwestelijke woonwijk ook een aansluiting op de Pastoor Ossestraat.

### Verkeersregime

De vier hoofdwegen, die samen komen bij de rotonde (te weten: Pastoor Ossestraat, Lohuisstraat, Entersestraat en Bornsestraat) hebben de functie van gebiedsontsluitingsweg (50 km-regime).

De overige straten in Bornerbroek zijn erftoegangswegen. De meeste daarvan zijn duurzaam veilig ingericht. Dit geldt ook voor de nieuwe woonwijk Maatkampslanden, ten noordoosten van het plangebied.

### Fiets

De gebiedsontsluitingswegen maken deel uit van het gemeentelijke hoofdfietsnetwerk en vormen tevens belangrijke regionale fietsverbindingen. De Pastoor Ossestraat heeft voor een deel vrijliggende fietspaden en voor een deel fietsstroken. De Lohuisstraat heeft op het gehele traject vrijliggende fietspaden. Op de Entersestraat en de Bornsestraat bevinden zich fietsstroken.

Er zijn diverse ondergeschikte fietsvoorzieningen die Bornerbroek verbinden met het buitengebied. Er wordt een nieuwe fietsverbinding gecreëerd vanaf de Wolbeslanden in Bornerbroek, via het bedrijventerrein XL Businesspark, naar de Almelose wijk Windmolenbroek.

### Openbaar vervoer

De Pastoor Ossestraat en de Lohuisstraat zijn onderdeel van de regionale busroute van Almelo naar Delden en verder.

### Ontwikkelingen

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Maatkampslanden, ten noordoosten van het plangebied, komt er voor Maatkampslanden en de bestaande wijk de Mors een geheel nieuwe aansluiting op de Pastoor Ossestraat, tegenover de Eierbaan. Tegelijkertijd wordt de bestaande aansluiting van de Maatkampsweg op de Pastoor Ossestraat een exclusieve fietsaansluiting, met een secundaire doorgangsmogelijkheid voor de hulpdiensten

Bij de voorgenomen herprofilering van de Pastoor Ossestraat komen er oversteekplekken voor het langzame verkeer nabij het Brookshoes en nabij de Maatkampsweg. Tevens zullen fietsers, die op de rotonde rijden, ook voorrang krijgen op het verkeer dat de rotonde nadert.

## 3 UITGANGSPUNTEN

### 3.1 Inleiding

Zoals reeds vermeld is voor dit plan primair de bestaande situatie het uitgangspunt en daarnaast de vigerende bestemmingsplannen. Dit betekent dat de bestaande situatie (opnieuw) wordt vastgelegd. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige (milieu)regelgeving en de (eventuele) ruimtelijke veranderingen die hebben plaatsgevonden sinds de vaststelling en goedkeuring van de vigerende bestemmingsplannen. In voorkomende gevallen zijn hierin keuzes gemaakt. In dit hoofdstuk zullen de uitgangspunten die hieraan ten grondslag liggen worden toegelicht.

### 3.2 Planbeschrijving

Het doel van het bestemmingsplan is de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het gebied te behouden. Hierbinnen wordt ruimte geboden aan ontwikkelingen die passen binnen deze hoofdstructuur. Tegelijkertijd worden beperkingen opgenomen om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Dit betekent op een aantal punten een wijziging van de mogelijkheden binnen de vigerende plannen.

Het bestaande karakter van een kleinschalige gemeenschap in een groene ruimte behouden moet blijven. Dit karakter wordt gevormd door zowel de bebouwing als door het gebruik. In onderstaande alinea's wordt aandacht besteed aan deze aspecten.

#### **Bebouwing en stedenbouwkundige structuur**

De basis van de stedenbouwkundige structuur van Bornerbroek wordt gevormd door de kruising van enkele doorgaande wegen. Het kruispunt is het centrum van Bornerbroek en langs de wegen is lintbebouwing ontstaan. Vervolgens zijn er verschillende kleinschalige woongebieden tussen de doorgaande linten ontwikkeld. Deze planmatige uitbreidingen zijn met name in de noordelijke helft van Bornerbroek gesitueerd en vormen kleine, intern gerichte woonenclaves.

Het verschil tussen de bebouwingslinten en de andere woongebieden is nog goed merkbaar. Dit draagt bij aan het karakter van Bornerbroek en de leesbaarheid van de dorpsgeschiedenis. Dit betekent dat de bestaande bebouwingsstructuren behouden moeten blijven. Bij het bepalen van de bouwvlakken op de plankaart is hiermee rekening gehouden.

Uitgangspunt is dat waar mogelijk een uniforme bouw- en gebruiksregeling wordt toegepast voor gelijke bestemmingen, zoals deze reeds wordt toegepast bij alle (herzieningen van) bestemmingsplannen in de gemeente Almelo. Een onderscheid in regelingen wordt gemaakt daar waar de ruimtelijke situatie ter plekke hiertoe aanleiding geeft.



Het groene karakter van het dorp is een belangrijke waarde. Het uitgangspunt is dat dit dan ook behouden blijft. Het groene karakter wordt niet alleen bepaald door de ligging van het dorp in het buitengebied, maar ook door de waarde van het groen in de tuinen en de perken. Deze groene ruimten zullen in het plan beschermd worden zodat hier geen (grootschalige) bebouwing op kan worden geplaatst. Voor de percelen bij de woningen betekent dit dat in het algemeen aan de voorzijde van de woning geen bebouwing mag worden geplaatst. Ook op (delen van) de zij- en achtererven op kavels die grenzen aan het buitengebied is bebouwing niet gewenst. Op deze wijze blijft het groene karakter gehandhaafd en is het contact met het omliggende buitengebied maximaal.

In het bijzonder wordt ook de tuin genoemd bij de kerk en de seniorenwoningen aan de Bornsestraat. Ook hier is het behouden van de groene ruimte van groot belang.

### **Gebruiksmogelijkheden**

Binnen Bornerbroek is en blijft wonen de hoofdfunctie primair. Daarnaast blijft ook de verscheidenheid aan andere functies behouden. Dit is noodzakelijk om de leefbaarheid van het dorp op peil te houden.

#### *Maatschappelijke Voorzieningen*

Bornerbroek kent verscheidene maatschappelijke voorzieningen, zoals onder meer 't Brookshoes, de St. Stephanuskerk en schoolvoorzieningen. Deze voorzieningen dragen bij aan de leefbaarheid van het dorp en worden veelvuldig gebruikt. In alle gevallen blijft de uitoefening van het huidig gebruik mogelijk, waarnaast de bestemming voor een aantal gronden is verruimd, om zo de noodzakelijke flexibiliteit in het gebruik van de gronden mogelijk te maken.

#### *Winkels en horeca*

De detailhandelsvoorzieningen zijn van oorsprong voornamelijk in de historische linten gevestigd. Detailhandel is opgenomen in de bestemming Gemengd, waarin detailhandel in combinatie met kantoren, dienstverlenende bedrijven en wonen mogelijk is. De gebruiksmogelijkheden voor de panden in deze gedeelten van de linten zijn verruimd om flexibiliteit te kunnen bieden, waardoor de leefbaarheid van Bornerbroek behouden blijft. Daarbij is de bestaande situatie meegenomen. De woningen aan het begin van de Pastoor Ossestraat liggen nu ook in de bestemming Gemengd, waardoor extra mogelijkheden voor deze gronden zijn gecreëerd. Dit om het karakter van een dorpsstraat/winkelstraat te behouden. Op het kruispunt van het centrum zijn een aantal horeca gelegenheden gelegen, deze zijn in het nieuwe plan gewaarborgt door de aanduiding "horeca".

#### *Voormalig Eiveko-terrein*

Het voormalige Eiveko-terrein is bestemd als "eierveiling". Deze bestemming blijft gehandhaafd, aangezien geen concrete invulling voor deze locatie voor handen is. Er is wel voorzien in een ruimtelijk kader voor een nieuwe invulling van deze gronden. Er is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen en werken opgenomen om te voorzien in nieuwe mogelijkheden. Onder werken wordt zowel verstaan beroep aan huis, als ook in mindere mate de mogelijkheid voor het vestigen van een aantal dienstverlenende bedrijven aan de rand van het voormalige Eiveko-terrein. Hierna volgt het ruimtelijk kader voor de wijzigingsbevoegdheid.

- woon werk eenheden; categorie 1 bedrijven grenzend aan het bestaande bedrijventerrein Wolbes Landen met bedrijfswoningen. Circa 5000 m2 (bandbreedte 4000 – 6000 m2), minimaal 3 maximaal 6 woonwerkkavels;
- Wonen, gedifferentieerd aanbod van grondgebonden woningen in een rij, twee onder een kap, geschakeld en vrijstaand. Afhankelijk van het programma 15 – 30 woningen;

- Ruimte voor verharding, spelen, water en groen voor de landschappelijke inpassing;

Indien toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan ARTIKEL 20. Hierin is ondermeer gesteld dat, naast een goede ruimtelijke ordening, aan alle milieuhygiënische aspecten dient te worden voldaan.

#### *Tuincentrum*

Ten zuiden van de dorpskern is aan de Schapendrift het tuincentrum Braamhaar gelegen. In het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd als "Tuincentrum". In het voorliggende plan wordt deze bestemming gehandhaafd. De aanwezige bedrijfswoningen zijn apart bestemd. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen. Dit om te voorzien in een mogelijke uitbreiding van woningen. Hierna volgt het ruimtelijk kader voor de wijzigingsbevoegdheid.

- Lintbebouwing aan de radiaal, de Schapendrift;
- Wonen, grondgebonden vrijstaande woningen;
- Minimaal 6, maximaal 10 woningen aan de Schapendrift;
- Ruimte voor groen voor de landschappelijke inpassing.

Indien toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan ARTIKEL 20. Hierin is ondermeer gesteld dat, naast een goede ruimtelijke ordening, aan alle milieuhygiënische aspecten dient te worden voldaan.

#### *Voormalige Robobanklocatie*

De locatie aan de Pastoor Ossestraat 1 is voorzien van de bestemming Kantoor, gezien het voorheen in gebruik was geweest door de Rabobank. Gezien het pand op het moment van schrijven reeds gesloopt is, is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen en werken. Hierdoor kan middels het doorlopen van de wijzigingsprocedure worden voorzien in woningbouw en detailhandel.

#### *Bedrijven*

In het dorp zijn diverse bedrijven gevestigd. Schaalvergroting van bedrijven is niet gewenst. In het voorliggende plan is dan ook niet voorzien in ruime uitbreidingsmogelijkheden.

De percelen aan de noordzijde van de Lange Voort zijn in geldende bestemmingsplan als "agrarisch" bestemd. In het voorliggende bestemmingsplan zal deze bestemming worden gehandhaafd. Aan de Lange Voort is van oudsher een aantal bedrijven gevestigd. In het voorliggende bestemmingsplan worden deze bestemd met een bedrijvenbestemming met een maximale milieucategorie 1. Bestaande bedrijven die niet passen binnen deze categorie hebben een aanduiding gekregen die het bestaande gebruik mogelijk maken. De bouwvlakken zijn om de bestaande gebouwen/bouwwerken gelegd. In de specifieke vrijstellingsbepalingen van de bouwvoorschriften zijn aanvullende mogelijkheden opgenomen om eventueel in een uitbreiding te voorzien. Voor de percelen aan de Lange Voort met een bedrijfsbestemming en een agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen. Hierna volgt het ruimtelijk kader voor de wijzigingsbevoegdheid:

- Lintbebouwing aan de radiaal, de Lange Voort;
- Wonen, gedifferentieerd aanbod van grondgebonden twee onder een kap, geschakelde en vrijstaande woningen;
- Minimaal 12, maximaal 18 woningen aan de Lange Voort;
- Minimaal 5, maximaal 10 woningen in het tussengebied Muldersweg – Lang Voort – Entersestraat;

- Ruimte voor spelen, water en groen voor de landschappelijke inpassing. Dit volgt op het beleid t.a.v. het bouwen van woningen langs de radialen van Bornerbroek, zoals is gesteld in het Masterplan.

De bedrijven aan de Wolbes Landen zijn voorzien in het vestigen van bedrijven tot milieucategorie 2. Alle bestaande bedrijven op deze percelen passen binnen deze bestemming. Tevens is voorzien in de bestaande bedrijfswoningen.

De gronden aan de Worker Landen 14 en 16 hebben de bestemming "Bedrijf-1". Er vinden heden geen activiteiten plaats. Voor deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. De aangrenzende gronden zijn reeds voorzien in de bestemming wonen. Hierna volgt het ruimtelijk kader voor de wijzigingsbevoegdheid:

- Lintbebouwing aan de radiaal, de Worker Landen;
- Wonen, grondgebonden vrijstaand, twee onder een kap of rijenwoningen;
- minimaal 2 en maximaal 4 woningen.

Indien toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan ARTIKEL 20. Hierin is ondermeer gesteld dat, naast een goede ruimtelijke ordening, aan alle milieuhygiënische aspecten dient te worden voldaan.

#### *Bedrijf aan huis*

De wijze waarop de vestiging van een beroep-aan-huis geregeld is, zal worden gewijzigd. In de vigerende bestemmingsplannen wordt er onderscheid gemaakt tussen woningen waar in de bijgebouwen een beroep aan huis mogelijk is en woningen waar dat niet mogelijk is. In het huidige plan zal aangesloten worden bij de regeling beroep-aan-huis, zoals die in grote delen van Almelo reeds gelden.

## 4 JURIDISCHE PLANOPZET

### 4.1 Inleiding

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

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

### 4.2 Juridische systematiek

In dit plan wordt een bestemmingsregeling beoogt waarbij de rechtszekerheid gewaarborgd is. 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:

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

- I. een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. 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;
- II. nadere eisen: ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde bouwmogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering van gebouwen, de profilering van wegen, aantal parkeerplaatsen en afstanden van gebouwen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte;
- III. wijzigingsbepalingen op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het betreft hier de mogelijkheid het plan te wijzigen op specifieke, in de voorschriften bepaalde, gevallen.

De hoofdstukindeling van de voorschriften ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: "**Inleidende bepalingen**", omvat de volgende artikelen:

- I. begripsomschrijvingen;
- II. wijze van meten;

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

- I. Bestemmingsomschrijving;
- II. Bouwvoorschriften;
- III. Nadere eisen;
- IV. Vrijstelling van de bouwvoorschriften;

- V. Specifieke gebruiksvoorschriften;
- VI. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften;
- VII. Aanlegvergunning;
- VIII. Wijzigingsbevoegdheid.

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

- I. Anti-dubbeltelbepaling;
- II. Algemene bepalingen ten aanzien van bouwen, werken en werkzaamheden;
- III. Algemene gebruiksbeperkingen;
- IV. Algemene vrijstellingsbepalingen;
- V. Procedure wijzigingsbevoegdheden;
- VI. Procedure ten aanzien van vrijstellingen;

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

- I. Strafbepaling: overtredingen van het bestemmingsplan worden geacht een strafbaar feit te zijn;
- II. Overgangsbepaling: 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;
- III. Slotbepaling: hierin is opgenomen hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald en wanneer het door de gemeenteraad is vastgesteld.

### **4.3 Beschrijving per bestemming**

Het bestemmingsplan kent 13 bestemmingen, te weten Agrarisch (A), Bedrijf-1 (B-1), Bedrijf-2 (B-2), Bedrijf-Y (B-Y), Bedrijf-Z (B-Z), Gemengd (GD), Groen (G), Kantoor (K), Maatschappelijk (M), Tuin (T), Verkeer (V), Water (WA), Wonen (W). Hierna volgt een beknopte beschrijving van de bestemmingen en bestemmingsvoorschriften.

#### **Agrarisch (A)**

De gronden op de plankaart aangeduid met de bestemming 'agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen omtrent andere bouwwerken. Op deze gronden zijn geen bouwvlakken opgenomen voor hoofdbebouwning en/of bedrijfswoningen.

### **Bedrijf (B-1, B-2, B-Y, B-Z)**

In het plangebied is een viertal bedrijfsbestemmingen opgenomen. Per bedrijfsbestemming is beschreven tot welke milieucategorie van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Twee bedrijfsbestemmingen hebben een afwijkende invulling. De bestemming B-Y is opgenomen voor de voormalige eierveiling Eiveko, conform het geldende bestemmingsplan. De bestemming B-Z is opgenomen voor het tuincentrum aan de Schapendrift. Het is mogelijk per bouwvlak een bedrijfswoning op te richten. Voor alle bedrijfsbestemmingen geldt dat de bebouwing enkel mag worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. In de voorschriften zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten en het maximale bouwpercentage. Voorts zijn er enkele vrijstellingsmogelijkheden opgenomen voor de bouwvoorwaarden voor zowel de hoofdgebouwen als de bijgebouwen. Binnen de bedrijfsbestemmingen is een aantal aanduidingen opgenomen voor bestaande bedrijven die een in hogere milieucategorie vallen. De benaming van deze aanduiding is gebaseerd op hoe deze is vermeld in een mogelijke milieumelding/vergunning op grond van de Wet Milieubeheer.

### **Gemengd (GD)**

Gronden met de bestemming Gemengd zijn bestemd voor verschillende functies: detailhandel, dienstverlenende bedrijven, kantoren en wonen. Voor een aantal locaties met deze bestemming is specifiek de aanduiding "horeca" opgenomen. De dienstverlenende bedrijven zijn beperkt tot de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde type bedrijven.

De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. In de voorschriften zijn voor zowel de hoofdgebouwen als bijgebouwen bepalingen opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten en de maximaal toegestane vloeroppervlakte voor detailhandelsbedrijven. Voorts zijn er enkele vrijstellingsmogelijkheden opgenomen voor de bouwvoorwaarden en de gebruiksmogelijkheden. Middels een vrijstelling kunnen dienstverlenende bedrijven worden toegestaan die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

### **Groen (G)**

De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, plein, waterpartijen, verhardingen ten behoeve van wandel- en fietspaden, waterbergingen en kunstwerken ten behoeve van de waterbeheersing.

### **Kantoor (K)**

De op de plankaart voor "Kantoren" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, met de daarbij behorende, bijgebouwen, andere bouwwerken, groenvoorzieningen, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen. In het bestemmingsplan betreft dit de locatie aan de Pastoor Ossestraat 1.

### **Maatschappelijk (M)**

Gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn bestemd voor verschillende functies: onderwijs, sociaal en/of medische doeleinden, sociaal en/of culturele doeleinden, levensbeschouwelijke doeleinden, begraafplaats en doeleinden van openbare dienstverlening.

De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. In de voorschriften zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten en het maximale bouwpercentage. Voorts zijn er enkele vrijstellingsmogelijkheden opgenomen voor de bouwvoorwaarden voor zowel de hoofdgebouwen als de bijgebouwen.

**Tuin (T)**

De op de plankaart voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, groenvoorzieningen en verhardingen. Op deze gronden zijn ook bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

**Verkeer (V)**

Aan de in het plangebied opgenomen wegen is de bestemming Verkeer toegekend. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor de verkeersontsluiting van de wijk. Daarnaast zijn op deze bestemming de verkeers- en verblijfsgebieden en de daarbij behorende verhardingen, groen- en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen e.d. te realiseren. Op deze gronden zijn ook bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

**Water (WA)**

Gronden met de bestemming water zijn bestemd voor de hiertoe behorende functies, zoals de waterhuishouding, oever-en onderhoudsstroken, bruggen, sluizen en waterbouwkundige werken, met de daarbij behorende groenvoorzieningen en verhardingen.

**Wonen (W)**

Gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor de handhaving en eventuele herontwikkeling van woningen. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. In de voorschriften zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten, de maximaal aaneen te bouwen woningen en de afstand tot de perceelsgrenzen voor zowel de hoofdbebouwing als de bijgebouwen. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. Voorts zijn er enkele vrijstellingsmogelijkheden opgenomen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Middels een vrijstelling in de laatstgenoemde categorie is ook een beroep-aan-huis toegestaan.

**Waardevolle bomen**

In het gebied komen meerdere bomen voor die als waardevol zijn aangeduid vanwege hun ligging en verschijning. Deze waardevolle bomen zijn gelegen op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Er zijn beperkingen voor het bouwen binnen twee meter van de projectiekrin en het uitvoeren van bepaalde werken. Voorts zijn er enkele vrijstellingsmogelijkheden opgenomen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

#### **4.4 Overige bepalingen**

**Anti-dubbeltelbepaling**

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij berekening van het maximale bebouwingspercentage was betrokken, wederom nu ten behoeve van de berekening van een ander bouwperceel wordt betrokken.

## **Algemene vrijstellingsbepalingen**

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

## **Procedurevoorschriften**

In de artikelen PROCEDURE WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN en PROCEDURE TEN AANZIEN VAN VRIJSTELLINGEN zijn procedurebepalingen opgenomen ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden/heid en de vrijstellingsbevoegdheid.

## **Algemene gebruiksbeeping**

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

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met het bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan mag worden voortgezet. Wijziging van het strijdig gebruik is uitsluitend mogelijk indien de afwijking niet wordt vergroot. Het bepaalde in lid C (de zogenoemde 'toverformule') is, ondanks het subjectieve karakter ervan, in de voorschriften opgenomen omdat constante jurisprudentie dat vereist.

## **Algemene bouw- en gebruiksverboden**

Deze bepaling is opgenomen ter bescherming van de op de plankaart aangegeven 'waardevolle bomen'.

## **Overgangsbepaling bouwwerken**

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan op het tijdstip van de tervisielegging van het bestemmingsplan, is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding danwel gedeeltelijke vernieuwing van deze bebouwing is mogelijk. Volledige herbouw is uitsluitend mogelijk indien het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan.

## **Strafrechtelijke bepaling**

Het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbeeping is, op grond van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten strafbaar gesteld. Strafrechtelijke sancties zijn hierdoor mogelijk.

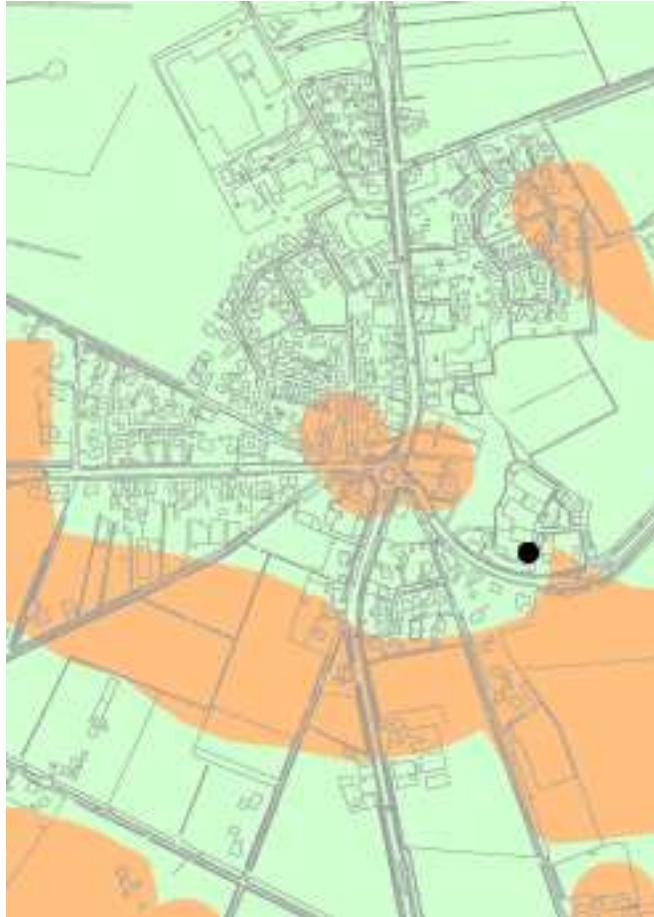
## **4.5 Monumenten en beschermde stadsgezichten en archeologie**

Binnen het plangebied bevindt zich één rijksmonument, te weten het pand aan de Pastoor Ossestraat 2 te Bornerbroek. Het betreft een Rooms-Katholieke Zaalkerk, St. Stephanus en Baarhuis uit 1919 in de bouwstijl van de Delfste School met gotische invloed. Er bevinden zich geen gemeentelijke monumenten in het dorp.







Voor panden met de status van rijksmonument gelden op grond van de Monumentenwet 1988 aanvullende bepalingen voor sloop- en bouwwerkzaamheden. Voor panden met de status van gemeentelijke monument alsmede de panden die gelegen zijn binnen een beschermd stadsgezicht gelden eveneens aanvullende eisen ten aanzien van bouw- en sloopactiviteiten.

Voor het grondgebied in Almelo is in juni 2007 onderzoek uitgevoerd naar archeologie door Vestigia 'Archeologie en Cultuurhistorie'. Het betreft een archeologische verwachtingswaardenkaart voor het grondgebied van Almelo. Een uitsnede hiervan is hieronder weergegeven. Het plangebied is gelegen in een gebied met een lage tot hoge verwachtingswaarde voor archeologische bodemvondsten.



## LEGENDA

-  Archeologisch monument, beschermd
-  Archeologische waarde


-  Hoge archeologische verwachting
-  Lage archeologische verwachting

-  Geen archeologische verwachting


-  Bebouwde kom

-  Water

-  Gemeentegrens

-  Kader kaartbijlage 4

- ARCHIS waarnemingen

 Historische waterlopen



JUNI 2007 / RS

Omdat het een voornamelijk conserverend bestemmingsplan betreft, is er geen nader onderzoek uitgevoerd naar specifieke locaties. Voor de locaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, zal bij de wijzigingsprocedure worden afgewogen of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In de af te geven bouwvergunningen zal expliciet een aanwijzing worden opgenomen ten aanzien van de meldingsplicht van de bouwer bij het aantreffen van mogelijke archeologische vondsten.

## 5 FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Omdat het bestemmingsplan Bornerbroek overwegend conserverend van karakter is, zijn er geen financiële gevolgen te verwachten. Een toets op de financieel/economische haalbaarheid is derhalve niet van toepassing.

## 6 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZE

### 6.1 Vooroverleg

Voor het voorontwerpbestemmingsplan zijn in het kader van het artikel 10 overleg de volgende instanties gevraagd om opmerkingen/commentaar;

- Provincie Overijssel
- VROM-Inspectie, regio oost
- Waterschap Regge en Dinkel
- Rijkswaterstaat, directie Oost Nederland
- Ministerie van Economische Zaken
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
- Vitens Overijssel N.V.
- DGW&T, Directie Noord-Oost Nederland
- Ministerie van Economische Zaken
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg
- Het Oversticht
- Kamer van Koophandel Overijssel
- Overijssels Particulier Grondbezit
- Woningstichting St. Jozeph
- Brandweer
- Politie

De volgende relevante opmerkingen zijn gemaakt:

#### **Provincie van Overijssel:**

Het plan geeft de Provincie Overijssel geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Er wordt opgemerkt dat het voorontwerp bestemmingsplan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Het plan kan een basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits ook de VROM Inspectie dit heeft vermeld in haar advies.

#### **VROM Inspectie, regio Oost:**

Van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) de volgende opmerking. In de plantoelichting is een archeologiekaart opgenomen. Voor locaties waar in het plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen en zijn gelegen in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals langs de Schapendrift en de Lange Voort (en Muldersweg) die in het kader van die wijziging altijd archeologisch (voor-)onderzoek te worden gedaan, eventueel gevolgd door nader onderzoek, een en ander in overleg met de provinciaal archeoloog.

#### *Reactie gemeente:*

In het voorschrift procedure wijzigingsbevoegdheden (artikel 19 van het bestemmingsplan) is in overleg met het RACM, de heer Glas, toegevoegd dat indien een locatie waarvoor een wijziging ex artikel 11 WRO wordt opgestart en is gelegen in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde archeologisch (voor)onderzoek dient te worden gedaan.

### **Waterschap Regge en Dinkel:**

Aan de noordkant van het plangebied bevinden zich het waterschapsgemaal Bornerbroek en de rioolwaterspersleiding gemaal Bornerbroek – rioolwaterzuiveringsinstallatie Almelo Sumpel. Het Waterschap geeft aan het belangrijk te vinden dat zuiveringstechnische werken op de nieuwe plankaarten worden aangeduid, omdat dan voor een ieder duidelijk is dat ter plaatse van de deze voorzieningen beperkingen gelden voor het gebruik van de gronden. Het Waterschap verzoekt het gemaal en de persleiding met een aanduiding op de plankaart aan te geven en in de toelichting aan te geven dat er in het plan rekening worden gehouden met de zuiveringstechnische werken. Het Waterschap geeft aan verder geen bezwaren te hebben tegen het plan.

Reactie gemeente:

Op de plankaart is de aanduiding opgenomen voor het gemaal en de persleiding. Deze zijn gelegen in een groenbestemming en verkeersbestemming. Binnen deze bestemming is slechts zeer beperkte bebouwing toegestaan (andere bouwwerken). In de toelichting is bij de waterparagraaf de aanwezigheid van het gemaal en de persleiding aangegeven.

## **6.2 Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan "Bornerbroek" heeft van 19 december 2007 gedurende zes weken (tot en met 29 januari 2008) ter inzage gelegen. Inspraak is geen verplichting meer volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij de voorbereiding van bestemmingsplannen. Uit de inspraakverordening van de gemeente Almelo blijkt dat het bestuursorgaan zelf bepaald ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Bij het actualiseren van bestemmingsplannen wordt de mogelijkheid tot inspraak geboden. Conform de inspraakverordening is de inspraakperiode gesteld op vier weken, echter vanwege de kerst en het oudjaar is deze voor onderhavig plan verlengd tot een periode van zes weken.

Op 15 en 16 januari 2008 zijn twee informatiemiddagen/avonden (inloop) gehouden in het Brookshoes aan de Pastoor Ossestraat te Bornerbroek. Tijdens deze inloop zijn diverse reacties ontvangen. De mondelinge reacties zijn niet altijd voorzien van naam. Enkele reacties zijn later alsnog schriftelijk ontvangen. Mensen die hun inspraakreactie kenbaar hebben gemaakt, zijn in de gelegenheid gesteld hun inspraak mondeling toe te lichten. Hier is geen gebruik van gemaakt. Originelen zijn voor de volledigheid bij dit document gevoegd. De kern van de inspraakreacties is in dit document opgenomen met daarbij de gemeentelijke reactie.

In BIJLAGE VII: INSPRAAK-REACTIENOTA VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN zijn de inspraakreacties verder uiteengezet en voorzien van een gemeentelijke reactie.

### **6.3 Zienswijze**

Het ontwerp-bestemmingsplan Zuid-Bornerbroek heeft met ingang van 25 juni 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingekomen. De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten.

In BIJLAGE VIII: ZIENSWIJZENNOTA zijn de inspraakreacties uiteengezet en voorzien van een gemeentelijke reactie.