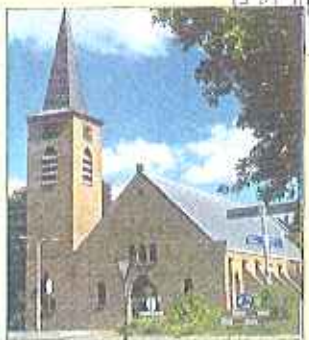


# Bestemmingsplan

## Maatkamps Landen, Bornerbroek



Vastgesteld door Gem. Raad / ~~B. & W.~~ d.d. : 11-07-2006  
Goedgekeurd door Ged. Staten d.d. : 12-10-2006

Mei 2006

# **Bestemmingsplan**

## **Maatkamps Landen**

**Toelichting**

## TOELICHTING – INHOUDSOPGAVE

### **Hoofdstuk 1. INLEIDING**

	pagina
1.1. Algemeen	4
1.2. De bij het plan behorende stukken	4
1.3. Situering van het plangebied	4

### **Hoofdstuk 2. ONDERZOEK**

2.1. Inleiding	6
2.2. Huidige planologische situatie	6
2.3. Herziene planologische situatie	6
2.4. Milieuaspecten	6
2.5. Civieltechnische randvoorwaarden	10
2.6. Water	10
2.7. Flora en Fauna	11
2.8. Ecologische waarden	11
2.9. Cultuurhistorische inventarisatie Maatkamps Landen	11
2.10. Behoeftte aan woningbouw in Bornerbroek	12

### **Hoofdstuk 3. UITGANGSPUNTEN**

3.1. Inleiding	13
3.2. Stedenbouwkundige visie	13
3.3. Groen- en waterstructuur	14
3.4. Speelvoorzieningen	15
3.5. Veiligheid en Hulpverlening	15
3.6. Verkeerstructuur	17

### **Hoofdstuk 4. JURIDISCHE OPZET**

4.1. Inleiding	18
4.2. Juridische systematiek	18
4.3. Beschrijving per bestemming	19

### **Hoofdstuk 5. FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID**

5.1. Planeconomische randvoorwaarden	21
5.2. Grondprijsbeleid	21

### **Hoofdstuk 6. VOOROVERLEG EN INSPRAAK**

22

## BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Onderzoek naar milieuhygiënische invloeden van veehouderijen t.a.v. woningbouwlocatie Maatkamps Landen
- Bijlage 2: Overzicht van veehouderijen in de onmiddellijke nabijheid van de locatie Maatkamps Landen
- Bijlage 3: Rapport Akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan Maatkamps Landen
- Bijlage 4: Indicatie Luchtkwaliteit
- Bijlage 5: Beoordeling Bodemonderzoeksrapport
- Bijlage 6: Quick-scan Flora- en faunawet Bornerbroek
- Bijlage 7: Rapport Vleermuisonderzoek Pastoor Ossestraat 35 te Bornerbroek 2005
- Bijlage 8: Cultuurhistorische inventarisatie Maatkamps Landen
- Bijlage 9: Verslag Inloopmiddag; Inspraakreacties, Reactienota; Reacties art. 10 BRO overleg



## **Hoofdstuk 1. – INLEIDING**

### **1.1. Algemeen**

Teneinde uitvoering te geven aan de verdere continuering van het woningbouwprogramma in Bornerbroek is het onderhavige bestemmingsplan "Maatkamps Landen" opgesteld. Met dit plan wordt de bouw van circa 35 grondgebonden woningen planologisch mogelijk gemaakt. Reeds enkele jaren is er een achterstand in het aantal woningen dat in Bornerbroek gebouwd kan worden volgens het woningbouwprogramma. Dit plan biedt hiervoor een inhaalslag en is tevens bedoeld om huishoudens die door de aanleg van het Regionaal Bedrijven Terrein (RBT) gedwongen moeten verplaatsen een bouwmogelijkheid bij het dorp aan te kunnen bieden.

De toelichting wordt ingedeeld in een aantal hoofdstukken.

In Hoofdstuk 1 wordt na de paragraaf "Algemeen" ingegaan op onder andere de situering van het plangebied, de onderdelen van het bestemmingsplan en de planopzet.

Hoofdstuk 2 geeft meer informatie over het planologisch onderzoek.

In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven.

De juridische planopzet, met een nadere toelichting op de voorschriften, wordt in hoofdstuk 4 belicht. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de financieel economische haalbaarheid, terwijl hoofdstuk 6 de maatschappelijke haalbaarheid beschrijft in het verslag van het vooroverleg en inspraak.

### **1.2. De bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan "Maatkamps Landen" bestaat uit:

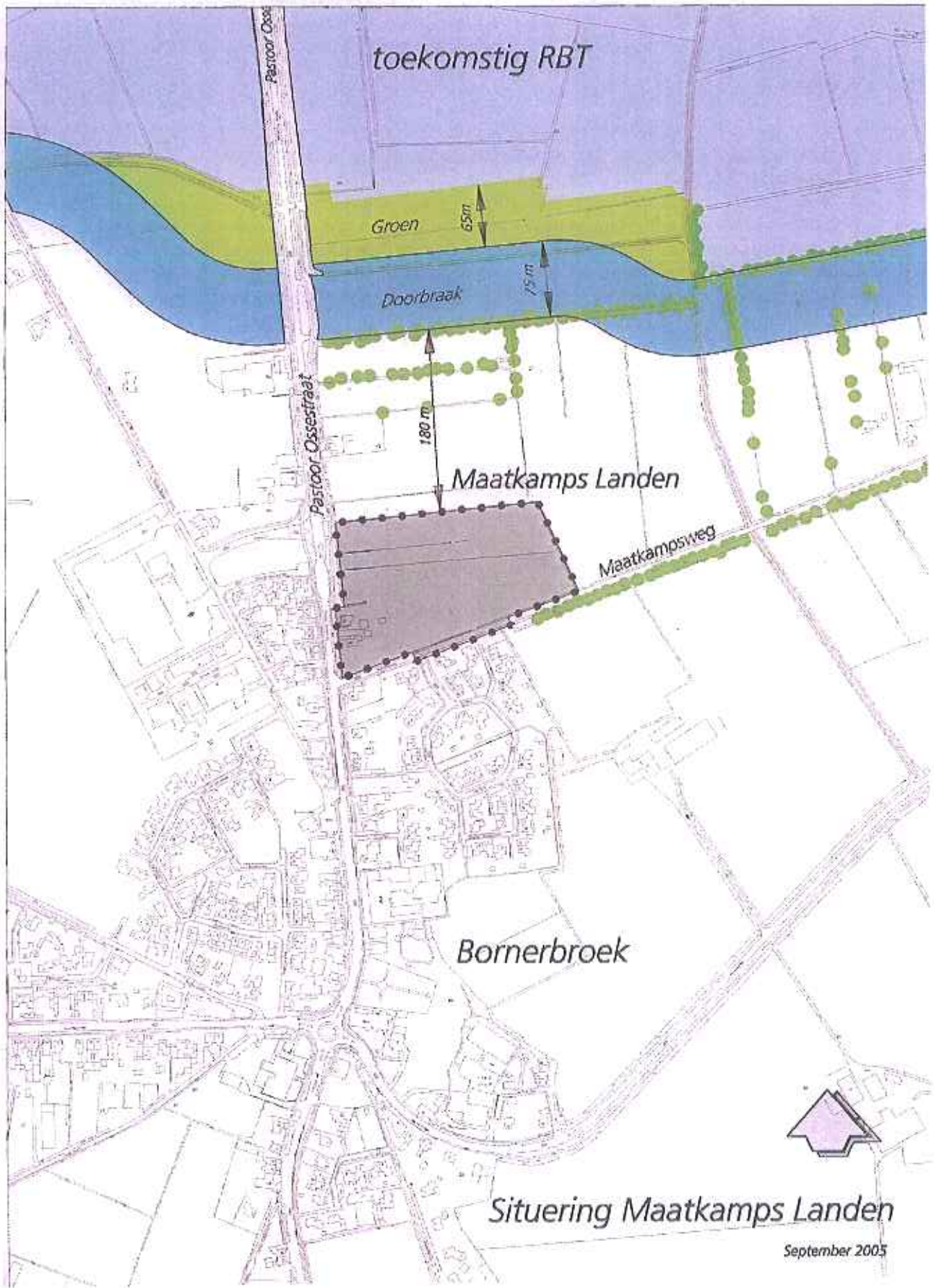
- Plankaart, schaal 1 : 1000 (tekeningnummer 23355);
- De voorschriften.

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 gebied.

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.

### **1.3. Situering van het plangebied**

Het plangebied Maatkamp Landen is gesitueerd aan de noordkant van Bornerbroek. Het plangebied wordt begrensd aan de westkant door de Pastoor Ossestraat aan de zuidkant door de Maatkampsweg en aan de noord- en oostkant door agrarisch gebied. (zie bijgaande afbeelding 1).



Afbeelding 1



## **Hoofdstuk 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 het ruimtelijke beleidskader, de bestaande situatie en de milieuaspecten.

### **2.2. Huidige planologische situatie**

Voor het plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

#### *"Buitengebied 1984"*

Op een groot deel van het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied 1984, vastgesteld op 30 mei 1985 en goedgekeurd op 29 juli 1986 van toepassing van de gemeente Borne waarvan Bornerbroek op dat moment deel uitmaakte. Dit deel is bestemd als "agrarisch gebied, met landschappelijke waarde".

#### *"Bornerbroek, bouwplan Lubbers"*

Deze herziening van het bestemmingsplan Bornerbroek, vastgesteld op 12 november 1981, goedgekeurd op 22 juni 1982, door de gemeente Borne is tot stand gekomen naar aanleiding van een verzoek van de heer Lubbers om een bestaand dubbel woonhuis te mogen vervangen door twee vrijstaande woningen. De betreffende percelen zijn bestemd als "Eengezinshuizen in open bebouwing (E.2.0), "Achtertuin" en "Tuin".

#### *"Bornerbroek"*

Dit bestemmingsplan, vastgesteld op 22 augustus 1962 en goedgekeurd op 29 april 1963 is van toepassing op een perceel gelegen ten noorden van het bestemmingsplan "Bornerbroek, bouwplan Lubbers". Dit perceel heeft een woningbouwbestemming.

### **2.3. Herziene planologische situatie**

Het plangebied Maatkamp Landen wordt begrensd aan de westkant door de Pastoor Ossestraat aan de zuidkant door de Maatkampsweg en aan de noord- en oostkant door agrarisch gebied.

Omdat het plangebied zal worden ingericht als woongebied is de bestemming "Woondoeleinden" specifiek aangegeven met daarbij een aantal bestemmingen betreffende de inrichting van het woongebied zoals de bestemming "Tuin", "Groen" en "Verkeerdoeleinden". Verder is de geluidzone van het Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) opgenomen in het plan.

### **2.4. Milieuaspecten**

#### Onderzoek

Deze milieuparagraaf is opgesteld aan de hand van:

- de Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen (februari 2003) van de provincie Overijssel,
- het Milieubeleidsplan gemeente Almelo 2001-2005,
- het Nationale pakket duurzame stedenbouw, voorjaar 1999, uitgegeven door het nationale Dubo Centrum,
- "het bestemmingsplan als instrument voor duurzame stedenbouw" publicatie van het ministerie van VROM november 1999
- 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.

### Uitgangspunten

#### 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, leefbaarheid, 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. De mogelijkheden hiervoor worden echter enigszins beperkt, omdat de ontsluiting via de Maatkampsweg dient plaats te vinden.

De basisambities op het gebied van duurzaamheid zijn vastgelegd in het Milieubeleidsplan Almelo. De uitgangspunten van het gemeentelijke milieubeleidsplan en het convenant Duurzaam Bouwen zullen gestimuleerd worden door voorlichting en advies bij uitgifte van de bouw kavels. Dit betekent o.a. het bevorderen van milieuvriendelijk materiaal, levensloopbestendig en veilig bouwen en een energieprestatie die minimaal 10 % beter c.q. lager is dan de wettelijke norm. De doelstelling van het Waterpact Twente wordt bereikt door de volgende zaken in het plan toe te passen; de afvoer van het hemelwater zichtbaar maken; afkoppelen van hemelwater; vasthouden van hemelwater in het gebied.

Daarnaast worden de bestaande bomen behouden en ingepast in openbaar groen. De verkaveling is voor het grootste deel zongericht zodat gebruik kan worden gemaakt van passieve zonne-energie.

#### Wet milieubeheer, agrarische bedrijven en geur

In de directe omgeving zijn geen industriële of ambachtelijke bedrijven gelegen welke relevante gevolgen hebben op het plangebied.

De afstand tussen het beoogde regionale bedrijventerrein (RBT) en het plangebied is van dien aard (meer dan 300 meter) dat er gezien de toegestane bedrijfscategorieën in de milieuzonering van het RBT, zoals in de MER aangegeven, geen sprake zal zijn van aantasting van het leefmilieu binnen de plangrens.

Het reconstructieplan Salland – Twente verdeelt het plangebied in twee delen; bestaand stedelijk gebied en verwevingsgebied. Vanuit het oogpunt van individuele en cumulatieve geurhinder van veehouderijen zijn er geen belemmeringen om in Maatkamps Landen woningbouw te realiseren.

Voor nader informatie wordt verwezen naar de Bijlagen 1 en 2:

#### Bijlage 1.

Onderzoek naar milieuhygiënische invloeden van veehouderijen ten aanzien van woningbouwlocatie Maatkamps Landen te Bornerbroek

#### Bijlage 2

Overzicht van veehouderijen in de onmiddellijke nabijheid van de locatie Maatkamps Landen (betreft milieudossieronderzoek).



## Externe Veiligheid

### Algemeen

Volgens de provinciale handreiking moeten de risico's of gevaarbronnen binnen of in de nabijheid van het plangebied worden geïnventariseerd. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden (individueel) risico en aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Slechts in zeer bijzondere situaties kan, in het kader van algemeen belang, van de oriënterende waarde van het groepsrisico worden afgeweken.

Bezien is of in het plangebied en de direct hieromheen liggende zone zodanige activiteiten plaatsvinden dat hiervoor veiligheidsafstanden in acht moeten worden genomen. Hierbij is gekeken naar bijvoorbeeld de aanwezigheid in de directe omgeving van Brzo-bedrijven, CPR 15-2 opslagen, LPG-tankstations en vuurwerk- of munitieopslagen en overige bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in het (ontwerp)besluit externe veiligheid. In een aantal gevallen (bijvoorbeeld LPG tankstations, Vuurwerkbesluit) bevat de wetgeving expliciete afstandsnormen voor veiligheid. Deze moeten dan in acht genomen worden. Ook de realisatie van het RBT is in de beoordeling meegenomen.

### Industrie

Voor wat betreft de directe omgeving gelegen rond de plangrenzen van dit gebied zijn hier geen zodanige bedrijven aanwezig die zouden kunnen leiden tot een zodanig risico naar de omgeving toe dat hiermee rekening moet worden gehouden. Op grotere afstand van het plangebied (>300 meter) zal het RBT worden gerealiseerd. Zwaardere industrie zal ook mogelijk zijn op dit RBT. De planvoorschriften voor dit te realiseren industrie gebied zullen zodanig van aard zijn dat, ten minste aan de grenzen van dit plangebied er geen sprake zal zijn van het overschrijden van de normen voor het persoonsgebonden risico en het groepsrisico.

### LPG-tankstation

In de directe omgeving van het plangebied is aan de Pastoor Ossestraat 45a een LPG tankstation gesitueerd. Dit LPG-tankstation heeft een doorzet van minder dan 1000m LPG/jaar. De bij deze doorzet behorende afstanden voor het persoonsgebonden risico en de afstanden, waarbinnen het groepsrisico dient te worden beoordeeld (invloedsgebied), liggen buiten het plangebied. Planontwikkeling is gezien de ligging van het plangebied buiten de contouren van het invloedsgebied van het LPG-tankstation mogelijk.

### Wegverkeer

Het plangebied grenst aan de Pastoor Ossestraat. Dit is geen doorgaande route voor gevaarlijke stoffen. Het is mogelijk dat er incidenteel een ontheffing wordt verleend voor het vervoeren van gevaarlijke stoffen waarbij transport plaatsvindt langs de grens van het plangebied (bv. transport vuurwerk). Er is echter geen sprake van het overschrijden van de normen voor het persoonlijk risico en het groepsrisico.

### Geluid

Het bestemmingsplan Maatkamps Landen maakt de bouw van circa 35 nieuwe woningen mogelijk in Bornerbroek. Het plangebied ligt deels binnen de door de Wet geluidhinder aangegeven zone langs de Pastoor Ossestraat en voor een zeer gering gedeelte binnen de toekomstige geluidzone rond het bedrijventerrein RBT. Om die reden zijn de geluidsaspecten onderzocht en vastgelegd in het rapport 'Akoestisch onderzoek voor het Bestemmingsplan Maatkamps Landen' van 22 september 2005. Dit Rapport akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan Maatkamps Landen is als Bijlage 3 bij dit plan gevoegd.

Over de Pastoor Ossestraat rijden in 2020 ongeveer 9.300 motorvoertuigen per etmaal. Het geluid van het wegverkeer op de Pastoor Ossestraat veroorzaakt op de bebouwingslijn die vlak bij de weg ligt een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). In het betreffende bebouwingsvlak worden 13 woningen gerealiseerd. De hoogst berekende



geluidbelasting op de bebouwingslijn is 57 dB(A). Vanwege de overschrijding is voor 13 woningen een hogere grenswaarde van 57 dB(A) aangevraagd bij de provincie. De criteria, op grond waarvan de hogere waarde kan worden verleend, zijn vervangende nieuwbouw en het opvullen van lege plekken.

Binnen de toekomstige geluidzone rond het bedrijventerrein worden geen nieuwe woningen geprojecteerd. Geconcludeerd wordt dat het geluid van de industrie geen belemmering vormt voor dit plan.

#### Bedrijven

Op het perceel Wolbeslanden 1 ligt het bedrijfspand van het voormalige Eiveco. Dit bedrijf is inmiddels gesloten. Het bedrijf bracht een aanzienlijk aantal transportbewegingen met zich mee en werd ontsloten via de Pastoor Ossestraat. De vrachtwagens veroorzaakten piekgeluiden bij de omliggende woningen.

Als er in de toekomst weer een dergelijk bedrijf wordt gevestigd wordt het aantal en het tijdstip van de transportbewegingen beperkt door de aanwezigheid van de woningen Wolbeslanden 12 en Meester Voolstraat 15. Hierdoor blijven de effecten van het transport bij de Maatkamps Landen acceptabel.

Woningen zijn geluidsgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). De voorkousgrenswaarde is 50 dB(A). Zie het als Bijlage 3 opgenomen Rapport akoestisch onderzoek bestemmingsplan Maatkamps Landen.

#### Indicatieve geluidscontouren wegverkeerslawaai

Op de Pastoor Ossestraat rijden in 2020 circa 11.400 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersintensiteiten, voertuigverdelingen en geluidsbelastingen in het maatgevende jaar 2020 staan in bijlage 3. In tabel 1 staan de indicatieve 50, 55 en 65 dB(A) geluidscontouren. De maatgevende waarnemhoogte ligt op 7,5 meter.

Tabel 1. weg	Indicatieve afstand tussen de weg en de geluidscontour, in meters.		
	50 dB(A) contour	55 dB(A) contour	65 dB(A) contour
Pastoor Ossestraat 50 km/uur, fijn asfalt	60	26	< 5

De aftrek 5 dB(A) ex artikel 103 van de Wgh is toegepast bij de waarden in tabel 1. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. In bepaalde gevallen kunnen GS, als geluidsschermen onvoldoende doeltreffend zijn of op stedenbouwkundige bezwaren stuiten, een hogere geluidsbelasting dan 50 dB(A) toestaan. GS kunnen ten hoogste 65 dB(A) toestaan als het gaat om afschermdende woningen of bedrijfswoningen. Voorwaarde is wel dat de geluidsisolatie van de gevels voldoende is om een binnenniveau van 35 dB(A) te waarborgen. Geconcludeerd wordt dat woningen binnen 60 meter van de Pastoor Ossestraat, zonder afschermdende maatregelen, een hogere waarde nodig hebben.

Omdat een aantal woningen binnen 60 meter van de Pastoor Ossestraat geprojecteerd worden, zal er een nader onderzoek gedaan worden, een akoestisch rapport worden opgesteld en zullen er voor de betreffende woningen hogere grenswaarden worden aangevraagd.

#### Industrielawaai

Het MER voor het regionaal bedrijventerrein Twente (RBT) laat zien dat de 50 dB(A) contour net over het plangebied voor de Maatkamps Landen loopt.

Daarom heeft het deel van het plangebied dat binnen de zonegrens valt een niet geluidsgevoelige bestemming gekregen.

Zie Bijlage 3: Rapport Akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan Maatkamps Landen.

## Luchtkwaliteit

De doelstellingen van het gemeentelijk 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.

Het plan Maatkamps Landen omvat circa 35 nieuwe woningen. De woningen hebben een zekere verkeersaantrekkende werking en genereren ongeveer 200 vervoersbewegingen per etmaal. Met het screeningsmodel CAR II (versie 4.0.0) is een inschatting gemaakt van het effect in 2005 en 2010.

De bevindingen van de gemeente Almelo zijn vastgelegd op 22 september 2005 en opgenomen als Bijlage 4: Indicatie Luchtkwaliteit bij dit plan. De conclusie is dat, na toepassing van de aftrek voor zeezout, gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit in 2006 en 2010 voldoet aan de normen voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). De conclusie is dat de luchtkwaliteit langs de Pastoor Ossestraat geen belemmering vormt voor het plan.

## Bodemkwaliteit

Een Bodemonderzoek is uitgevoerd, zie Bijlage 5: Beoordeling Bodemonderzoeksrapport. Het plangebied valt conform de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart (BKK P95) onder het achtergrondwaardengebied 12. De gemiddelde bovengrond bevat hier (licht) verhoogde concentraties PAK(2,55 mg/kg) en EOX(0.8 mg/kg).

Geconcludeerd wordt dat rekening houdend met de achtergrondwaarden en toetsing aan het Bouwstoffenbesluit, geen bezwaar bestaat tegen bebouwing.

## Afval

Voor de afvalinzameling is het beleid dat dit door middel van ondergrondse containers plaatsvindt. Bij laagbouw is afgesproken dat de ondergrondse containers wel gepland worden en ook in het bestemmingsplan meegenomen worden, maar dat ze nog niet feitelijk geplaatst gaan worden, afhankelijk van een later te nemen besluit over afvalinzameling.

### **2.5. Civieltechnische randvoorwaarden**

Uitgangspunt bij het bouwrijp maken is een gesloten grondbalans; vrijkomende grond hergebruiken voor ophoging bouw kavels en aanvulling van het openbaar groen.

Het verlichtingsplan dient ingevuld te worden conform de voorwaarden zoals die staan vermeld in de nota "Openbare verlichting, standaardisering van toe te passen armaturen en masten".

Uitgangspunt voor de openbare verhardingen binnen het plangebied is elementenverharding met een duurzaam en onderhoudsarm karakter. Bij het ontwerp van de openbare verharding moet rekening worden gehouden met de afvoer van afgekoppeld hemelwater over straat.

Ten aanzien van de speelvoorzieningen is de nota speelvoorzieningen van toepassing.

### **2.6. Water**

#### Waterparagraaf / watertoets

Binnen het uitbreidingsplan Maatkampslanden wordt de droogweerafvoer (DWA) en regenwaterafvoer (RWA) gescheiden aangeleverd en afgevoerd.

Het regenwater wordt bovengronds- en zichtbaar over straat afgevoerd naar een infiltratievoorziening met bodempassage. Het systeem moet voldoen aan de trits; Vasthouden, bergen, vertraagd afvoeren.



Met het waterschap Regge en Dinkel heeft vooroverleg plaatsgevonden waarin de randvoorwaarden en uitgangspunten zijn besproken. Uitgangspunten voor het regenwaterafvoersysteem zijn 40mm berging binnen het plangebied en een begrensde regenwaterafvoer op oppervlaktewater van ca. 2,4 l/s/ha. Het afvoeren van regenwater uit het plangebied geschiedt naar de Bornerbroekse Waterleiding die deel uitmaakt van de, door het waterschap Regge en Dinkel nieuw aan te leggen, Doorbraak . Het uitbreidingsplan bevindt zich niet in potentiële retentiegebieden, daardoor hoeft er geen rekening gehouden te worden met compensatie.

Het DWA wordt aangesloten op de bestaande riolering in de Maatkampsweg en zal worden afgevoerd richting de RWZI.

Uit geohydrologisch onderzoek (Geofox-lexmond, 2005) blijkt dat binnen het plan relatief hoge grondwaterstanden voorkomen. Om voldoende ontwateringdiepte te kunnen realiseren is ophoging van het bestaande maaiveld noodzakelijk. Daarnaast wordt getracht de bestaande greppels en sloten in- en om het plan zoveel mogelijk te handhaven. Verder komt uit het onderzoek naar voren dat infiltratie van regenwater mogelijk is.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan dient de bestaande waterleiding van Vitens, pvc ø400mm, verlegd te worden. De waterleiding moet ingepast worden binnen het plan, e.e.a. in overleg met Vitens. Voor het nieuwe tracé van de waterleiding zijn de algemene bepalingen voor recht van opstal van toepassing.

## **2.7. Flora en Fauna**

Door Aquasense is een Quicksan Flora- en Faunawet Bornerbroek uitgevoerd. Op basis van de conclusies en aanbevelingen die hierin zijn gedaan is een onderzoek ingesteld naar de het voorkomen van vleermuizen in de kippenschuur achter het perceel Pastoor Ossestraat 32 te Bornerbroek. De conclusie van dit onderzoek is dat zich in de bedoelde kippenschuur geen vleermuizen verblijven. Zowel de Quicksan als het vleermuizenonderzoek zijn als Bijlage 6 en 7 bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

## **2.8. Ecologische waarden**

De aanwezige ecologische waarden worden beschermd, doordat enkele bomen in het plangebied opgenomen zijn in de bestemming groen. Daarnaast worden de aanwezige bomen op de plankaart door middel van een maximale kruinprojectie aangegeven. Zij worden via een artikel in de algemene bouw- en gebruiksverboden beschermd.

## **2.9. Cultuurhistorische inventarisatie Maatkamps Landen**

Het betreffende gebied maakt deel uit van een kampenlandschap. Het gebied was van oorsprong zeer nat en moerassig. Hoewel veel van deze broeklanden in de nabijheid van Bornerbroek gedurende de afgelopen eeuwen zijn drooggelegd, kan de benaming Bolschermors van het gebied waarin het plangebied ligt erop duiden dat deze situatie op deze plek nog lang zo heeft bestaan. Zeker ook nog nadat het erve Bolscher, waaraan het gebied zijn naam ontleent, hier is gevestigd. Mors of mars (Twents: mōrs) betekent moeras. Beide schrijfwijzen worden gebruikt.

De topografische kaart van 1889 die in historische documenten worden vermeld dateren uit de 13<sup>e</sup> eeuw. Van oudere bewoning is niets bekend.

De dekzandvlakten waarin ook het betreffende gebied ligt zijn ontstaan in het middel van de Weichsel-ijstijd, toen de wind een dik pakket lemig zand afzette, het al eerder genoemde Oude Dekzand. Dit zand bestaat uit een opeenstapeling van dunne laagjes lemig en niet lemig zeer fijn zand.. De grondwaterstanden in het oude dekzandlandschap waren vrijwel overal hoog. De lemige, vochtige zandgronden van het oude dekzandlandschap waren nauwelijks geschikt voor ontginning tot landbouwgrond. Oorspronkelijk hadden ze waarschijnlijk zelfs een venige

bovengrond. De veldnamen in de vlakten van het oude dekzandlandschap bevatten vrijwel steeds de bestanddelen veld, mars en heide..

Voor het onderhavige gebied wordt ervan uitgegaan dat de archeologische waarden zeer laag zijn dan wel niet geheel aanwezig.

De Cultuurhistorische inventarisatie is als Bijlage 8 bij het plan gevoegd.

#### **2.10. Behoeftte aan woningbouw in Bornerbroek**

Door de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein Terrein moet er voor diverse huiseigenaren een nieuwe woonlocatie gevonden worden. Een voorkeur is hierbij uitgesproken voor een locatie in of nabij het dorp Bornerbroek. Tevens bestaat in het dorp een behoefte aan nieuwe woningen voor de eigen bewoners. Dit is verwoord in het gemeentelijk woningbouwprogramma en dit blijkt uit een, door de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek gehouden enquête. Het gemeentelijk woningbouwprogramma gaat uit van een jaarlijkse groei van Bornerbroek met 10 woningen in 2004, oplopend tot 25 woningen in 2008.



## Hoofdstuk 3. UITGANGPUNTEN

### 3.1. Inleiding

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan "Maatkamps Landen" is een woonlocatie te ontwikkelen met ruime kavels voor vrijstaande huizen, binnen het thema "landelijk wonen". In het Masterplan Almelo wordt ingezet op een tweetal gewenste woonmilieus; centrumstedelijk en suburbaan / landelijk. Deze woonlocatie bij Bornerbroek is door zijn situering aan de dorpsrand en de beperkte omvang uitstekend geschikt om er een landelijk / suburbaan woonmilieu te realiseren. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de woningbehoefte welke is ontstaan door de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijven Terrein en aan de woningbehoefte van de bewoners van Bornerbroek.

De bestaande vrijstaande woningen, Pastoor ossestraat 30 en 32, in het plangebied blijven behouden en worden ingepast.

### 3.2. Stedenbouwkundige visie

Deze woningbouwlocatie heeft het thema "landelijk wonen" gekregen. Landelijk wonen is een hedendaags veel gebruikt begrip. Het ruimtelijk planbureau hanteert daarbij een aantal verschillende woonmilieus : wonen in een groene wijk, wonen in een dorp, wonen in andermans groen, wonen in eigen groen. In Maatkamps Landen is "wonen in een dorp" het gewenste woonmilieu.

De structuurschets Bornerbroek 2000, opgesteld door de gemeente Borne, geeft een aantal richtlijnen voor nieuwe woonlocaties, zodat de kwaliteit van het dorp behouden en versterkt wordt. Voor de hoofdstructuur van Maatkamps Landen betekent dit :

- Radiale structuur van Bornerbroek versterken door woningen te bouwen langs de pastoor Ossestraat en in dat deel met de hoogste dichtheid te bouwen
- Een groene dorpsrand realiseren waardoor de overgang dorp – buitengebied aantrekkelijker wordt
- De Maatkampsweg als ruimtelijke, landschappelijke drager van het plan

Om het thema "landelijk wonen" te verwezenlijken is dit opgesplitst in een aantal hanteerbare kenmerken. Deze zijn hieronder opgesomd, aangevuld met de stedenbouwkundige eisen en randvoorwaarden die noodzakelijk zijn om het thema te realiseren.

**Landelijk wonen = rust, ruimte, riant, groen en veiligheid**

<u>Rust</u> :	Geen doorgaande auto verbinding door het plangebied Behoud bestaande zandpad met fietspad Maatkampsweg Eenvoudige, rustige inrichting openbare ruimte, landelijke profielen
<u>Ruimte</u> :	Zichtlijnen naar buitengebied De ruimte van het omliggende open, agrarische gebied benutten Een watergang / beek voor retentie geeft openheid Grote bouw kavels
<u>Riant</u> :	Vrijstaande woningen op ruime bouw kavels Individuele woningen, iedere woning is anders Ruime bebouwingsopties vooral op de begane grond Ruime profielen met veel groen, diepe voortuinen en minimale verharding
<u>Groen</u> :	Ieder straatprofiel kent openbaar groen Doorzetten landschappelijke structuur langs Maatkampsweg Aan de rand van het plangebied bebouwing met een lage goothoogte toepassen Aan de rand van het plangebied gedempte kleuren toepassen i.v.m. de zichtbaarheid vanuit het landschap



Tuinbestemming voor zij- en achterkanten van bouwkavels waar deze grenzen aan de openbare ruimte  
Bestaande bomen inpassen

**Veiligheid :** Tweezijdige oriëntatie bebouwing op hoekkavels  
Woningen oriënteren op de straat  
Inrichting openbare ruimte die de snelheid van het autoverkeer beperkt  
Speelruimte in het zicht van woningen

Bovenstaande eisen en randvoorwaarden hebben geleid tot het stedenbouwkundig ontwerp zoals weergegeven op afbeelding 2 (voorbeeldverkeveling).



**Afbeelding 2**

### **Bebouwing**

Het ontwerp voorziet in de bouw van 26 vrijstaande woningen en 8 of 10 twee onder een kap woningen. 3 vrijstaande woningen zijn geprojecteerd op privé terrein, de overige woningen worden gebouwd met particulier opdrachtgeverschap op gemeentelijke bouwkavels. De kavelgrootte varieert tussen de 300 m<sup>2</sup> en 1000 m<sup>2</sup>. De voorschriften bieden de mogelijkheid om meer dan wel minder woningen te bouwen als het aanbod niet overeenkomt met de vraag.

### **3.3. Groen- en waterstructuur**

De bestaande bomen in het plangebied worden ingepast in openbaar groen.  
De groen- en waterstructuur bestaat uit :

- brede groenstroken met laanbeplanting langs de Maatkampsweg, met behoud van de bestaande greppel
- een groene rand met boomgroepen en een nieuwe beek voor de benodigde waterberging, aan de noordzijde van het plan
- brede groenstroken met wadi's, t.b.v. waterberging en infiltratie, langs de noord - zuid georiënteerde woonstraten
- oostelijke, noord - zuid georiënteerde, woonstraat krijgt naast de wadi ook forse boombeplanting en een speelplek

### 3.4. Speelvoorzieningen

In het plan zal een speelvoorziening voor jonge kinderen worden aangelegd in de oostelijke, noord - zuid georiënteerde, woonstraat. De daadwerkelijke invulling hiervan wordt na realisatie van de woningen bepaald.

De nota speelvoorzieningen is van overeenkomstige toepassing.

### 3.5. Veiligheid en Hulpverlening

#### Inleiding

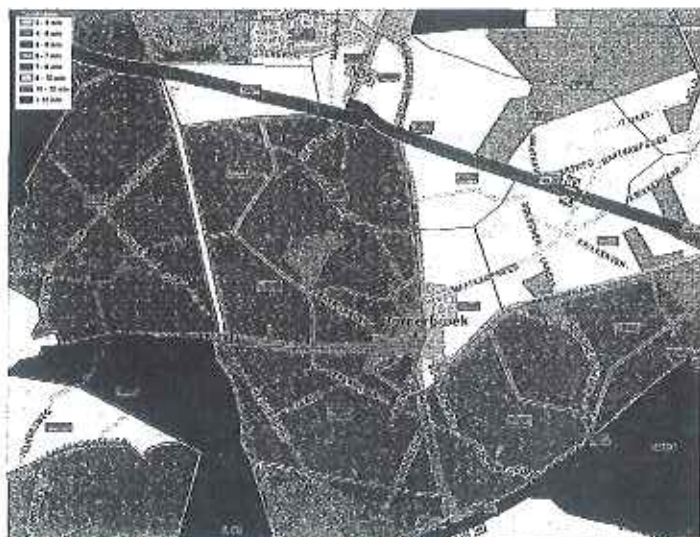
Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

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 toets de afdeling Veiligheid & Hulpverlening het conceptplan op fysieke veiligheidsaspecten aan landelijke<sup>1</sup>, regionale en gemeentelijke richtlijnen<sup>2</sup> en/of regelgeving.

#### Opkomsttijd

De objecten in het gebied Maatkamps Landen krijgen de bestemming "woondoeleinden". Voor vrijstaande- en eengezinswoningen in rij geldt voor de tankautospuit een opkomsttijd van 8 minuten<sup>3</sup>.



<sup>1</sup> In dit brandweeradvis staat tekstdelen uit de "handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico", augustus 2004

<sup>2</sup> Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid, Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampbestrijding, september 2003.

<sup>3</sup> Handleiding Brandweezorg, Ministerie van Binnenlandse Zaken, 1992



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
12010	9,8	AMC	11,9	AMZ	11,6	DDN1	13,1	DDN2

Tabel: Opkomsttijden voor Maatkampslanden volgens de kazervevolgordetabel tijdens dagsituaties

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
12010	9,9	AMZ	11,6	DDN1	13,1	DDN2	14,1	ETR

Tabel: Opkomsttijden voor Maatkampslanden volgens de kazervevolgordetabel tijdens nachtsituaties

### Bereikbaarheid

Voor de brandweer is een goede bereikbaarheid essentieel. Het uitgangspunt is dat een gebied via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk dient te zijn.

Het gebied Maatkamps Landen voldoet hieraan, aangezien de woningen via de Maatkampsweg en de nieuw aan te leggen hulpverleningsroute (op plankaart aangegeven met de aanduiding "noodontsluiting toegestaan") bereikbaar zijn. In het plan bevinden zich echter tevens twee doodlopende wegen. Bij doodlopende wegen wordt per definitie niet voldaan aan de eis van een tweede onafhankelijke rijroute. Aangezien de hoofdtoegang van alle woningen tot op veertig meter te benaderen zijn, is de bereikbaarheid acceptabel. Voorwaarde daarbij is dat voldaan dient te worden aan de gestelde eisen met betrekking tot bluswatervoorzieningen.

### Bluswatervoorziening

Voor de primaire bluswatervoorziening worden de brandkranen gebruikt die op het drinkwaterleidingnet worden aangesloten. De benodigde capaciteit voor de primaire bluswatervoorziening bedraagt minimaal 60 m<sup>3</sup>/uur, te meten aan het einde van de vulslang. Onder bepaalde voorwaarden kan deze capaciteit, in overleg met de plaatselijke brandweer, gereduceerd worden tot 30 m<sup>3</sup>/uur.

Aangezien het in Maatkamps Landen uitsluitend om moderne woningbouw gaat, voldoet een capaciteit van 30 m<sup>3</sup>. Voorwaarde is dat de afstand tussen de brandkranen maximaal 80 meter is en dat de afstand van de dichtstbijzijnde brandkraan tot de toegang van een woning niet meer dan 40 meter bedraagt. Verder is het van belang dat de blusvoertuigen de brandkraan tot een afstand van 15 meter goed kunnen benaderen.

De secundaire bluswatervoorzieningen zijn in het gebied toereikend, aangezien op 200 meter afstand open water ligt.

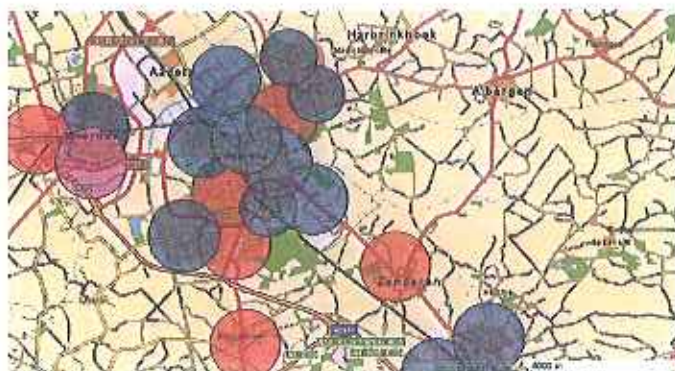
### Sirenedekking

De Hulpverleningsdienst Regio Twente heeft conform artikel 3 van de Brandweerwet 1985 de wettelijke taak om de bevolking middels het sirenenet te waarschuwen. 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 alarmeringsstelsel (WAS) in haar verzorgingsgebied.

De sirenes worden eens per maand op de eerste maandag van de maand om 12:00 uur in heel Nederland luid getest. De test vindt plaats 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.

In de omgeving van Bornerbroek is gepland om een sirene te plaatsen (zie illustratie). Deze sirene zorgt er eveneens voor dat het gebied Maatkamps Landen wordt afgedekt, waardoor dit aspect voldoet.





Illustratie: Sirenedekking Almelo

### 3.6. Verkeersstructuur.

De hoofdontsluiting wordt gerealiseerd op de Maatkampsweg. Deze weg ontsluit op de Pastoor Ossestraat. In overleg met de provincie Overijssel wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om op het kruisingsvlak Maatkampsweg – Pastoor Ossestraat een middengeleider te realiseren. Deze middengeleider zal dienen als snelheidsremmer, zodat het op- en afrijden van de Pastoor Ossestraat eenvoudiger wordt, en om het oversteken van de Pastoor Ossestraat voor langzaam verkeer veiliger te maken.

De interne verkeersstructuur bestaat uit een zogenaamde lus, zodat de oriëntatie altijd eenvoudig is. Aan de doodlopende woonstraatjes zijn maximaal 5 woningen ontsloten. Voor de hulpdiensten moet het plan twee toegangen hebben, voor het geval één toegang geblokkeerd is, hiervoor wordt er aan de noordzijde van het plan een voetpad met een strook half-verharding met een minimale breedte van 2.5 meter aangelegd, op de plankaart aangeduid als "noodontsluiting toegestaan".

Voor dit plan wordt (op basis van de CROW-publicatie "Parkeerkencijfers") een norm van 2 parkeerplekken per woning gehanteerd. Binnen deze parkeernorm mag maximaal 1 parkeerplek aan het eigen erf worden toegedeeld. Dit impliceert dat er voor elke woning 1 parkeerplek in de openbare ruimte moet worden gerealiseerd.

De wijk dient een nadrukkelijk verblijfskarakter te krijgen. Dit kan zowel met een 30 kilometerzone als met een erfinrichting gerealiseerd worden. De Maatkampsweg zal worden ingericht als 30 kilometerzone. Dit betreft het bestaande verharde deel van de Maatkampsweg en de daarop aansluitende ontsluitingslus van Maatkampslanden. De overige wegen in het plan worden ingericht als erf.

In principe moet het aantal aansluitingen vanuit de wijk op de Pastoor Ossestraat, op het gedeelte tussen de Maatkampsweg en de Meester Vaalsstraat beperkt blijven tot 1, hooguit 2. Dit mogen slechts aansluitingen zijn voor individuele woningen (liefst 1 gecombineerde inrit voor 2 woningen). Het benutten van bestaande inritten heeft de voorkeur. Een nieuwe uitrit mag, i.v.m. verkeersveiligheid, niet geprojecteerd worden in de bestaande T-kruising Pastoor Ossestraat / Eierbaan.

## **Hoofdstuk 4. JURIDISCHE OPZET**

### **4.1. Inleiding**

Ingegaan wordt op de wijze waarin de meeste gewenste juridische ontwikkeling is vertaald. 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 plankaarten hebben een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften alsmede de visualisering van de bestemmingen. Op de plankaarten worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden.

### **4.2 Juridische systematiek**

Beoogd wordt een bestemmingsregeling waarbij de rechtszekerheid voldoende 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:

- 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 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bijvoorbeeld voor het wijzigen van een bedrijfsbestemming in woondoeleinden.

De hoofdstukindeling van de voorschriften ziet er als volgt uit:

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

- begripsomschrijvingen
- wijze van meten

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsomschrijvingen", bevat eerst een beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen. Daarna komen de bestemmingen, die per artikel het volgende stramien hebben:

- Doeleindenomschrijving: specificatie en omschrijving van de op de gronden toegelaten bestemming;
- Bebouwingsbepalingen: regels omtrent bebouwingsvoorschriften;
- Vrijstellingsbepalingen: vrijstellingsbevoegdheid die burgemeester en wethouders toekomt met betrekking tot de bebouwingsbepalingen;
- Nadere eisen: een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;
- Wijzigingsbepalingen ingeval van functiewijzigingen.

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.

### 4.3. Beschrijving per bestemming

Het bestemmingsplan kent vier bestemmingen, te weten Woondoeleinden A (WDA), Verkeersdoeleinden (VD), Tuin (T) en Groen (G). Verder zijn er zonevoorschriften opgenomen ten behoeve van de geluidzone RBT.

#### Woondoeleinden

De bestemmingsplanregeling gaat uit van de ontwikkeling van woningbouw alsmede van handhaving van bestaande woningen. Er is onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningen.

De bestemming Woondoeleinden A maakt grondgebonden woningen mogelijk. Op de bestemming Woondoeleinden B zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan. Op de plankaart worden de bestemming woondoeleinden, met de daarbij behorende categorie aangegeven evenals het maximum aaneen te bouwen woningen en de goot- en/of bouwhoogte. Met de bovengenoemde bestemmingen Woondoeleinden zijn de bestaande woningen in het gebied ingepast. De woningen moeten worden gerealiseerd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

#### Verkeersdoeleinden

Aan de in het plangebied opgenomen wegen is de bestemming Verkeersdoeleinden toegekend. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor de verkeersontsluiting van de wijk. Tevens zijn op deze bestemming bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval mogelijk. Daarnaast zijn op deze bestemming de verblijfsgebieden en de daarbij behorende verhardingen, groen- en speelvoorzieningen e.d. te realiseren.

#### Tuin

De bestemming Tuin T is voor een belangrijk deel geprojecteerd voor en naast de woningen.

#### Groen

Aan de structurele groenvoorzieningen is de bestemming Groen G toegekend. Speelvoorzieningen, waterpartijen, waterbergingen, kunstwerken ten behoeve van de waterbeheersing, voet- en fietspaden kunnen binnen deze bestemming worden aangelegd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen met betrekking tot de ontsluiting van de wijk Maatkamp Landen op de Maatkampsweg, is aan de noordkant van het plan voor de bestemming "Groen" en wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar "Verkeersdoeleinden". Hiermee wordt aangegeven dat wanneer er aanleiding zou ontstaan om Maatkamp Landen ter plaatse van de Eierbaan te ontsluiten, het bestemmingsplan met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan worden gewijzigd.

### **Geluidzone Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT), als bedoel in artikel 41 Wet geluidhinder**

De provincie Overijssel heeft in haar nota Ruimte voor Bedrijvigheid (1997) de wens uitgesproken om voldoende ruimte te creëren om de provinciale economie nieuw impulsen en kansen te geven.

In dit kader wordt door de gemeenten van de Netwerkstad (Enschede, Hengelo, Almelo en Borne) in samenwerking met de provincie gewerkt aan een bestemmingsplan voor het Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT).

Omdat zich op het RBT bedrijven kunnen vestigen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken (de zogenaamde A-inrichtingen), moet om het terrein een zone industrielawaai worden vastgesteld (conform de Wet geluidhinder), waarbuiten de geluidbelasting vanwege dat terrein de 50 dB(A) (voorkeursgrenswaarde) niet te boven gaat.

Omdat het RBT een zogenaamd gezoneerd bedrijventerrein wordt, moet de zone ex artikel 41 van de Wet geluidhinder (Wgh) in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Deze zone valt aan de noordkant binnen de plangrenzen van het voorliggende bestemmingsplan Maatkamps Landen en is dan ook in dit bestemmingsplan opgenomen.



## **Hoofdstuk 5. FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID**

### **5.1. Planeconomische randvoorwaarden**

De locatie zal voor vrijstaande woningen en een beperkt aantal twee onder één kap woningen, in de categorie duur, ontwikkeld worden. De kavelgrootte varieert van minimaal 300 m<sup>2</sup> voor een twee onder één kap woning tot maximaal 800 m<sup>2</sup> voor de vrijstaande woningen. Afhankelijk van de verkaveling zullen er 25 – 35 woningen gerealiseerd worden.

Als resultaat van dit project is een taakstellende opbrengst (na aftrek van alle kosten) van minimaal + 1,3 miljoen Euro geformuleerd. Met een uitgiftepercentage van 65 % (minimaal 16.000 m<sup>2</sup> vrij uitgeefbaar) van het bruto plangebied is deze taakstelling haalbaar.

De uitgifte van bouw kavels start in het vierde kwartaal van 2006 en worden over een periode van maximaal 4 jaar uitgegeven.

Uitgangspunt is uitgifte in eigen beheer, waarbij de hieronder beschreven volgorde van uitgifte wordt gehanteerd:

1. gegadigden uit het RBT-gebied
2. inwoners van Bornerbroek
3. lijst kavelzoekenden gemeente Almelo.

In laatste instantie kan onder strikte voorwaarden (het uitsluiten van seriematige bouw) uitgifte aan projectontwikkelaars plaatsvinden.

### **5.2. Grondprijsbeleid**

Sinds 2000 wordt het grondprijsbeleid en de gronduitgifteprijsen van de gemeente Almelo jaarlijks geëvalueerd en vastgesteld.

Als bestendig uitgangspunt wordt hierbij steeds de marktwaarde gehanteerd.

In de notitie "Grondprijsbeleid en gronduitgifteprijsen 2005" van de gemeente Almelo wordt afhankelijk van de kwaliteit van het plan een grondprijs gehanteerd tussen de € 190,- en de € 255,- per m<sup>2</sup> (excl. BTW)

Naar verwachting zal de bandbreedte voor particuliere kavels, voor het jaar 2006, nagenoeg op dit niveau worden gehandhaafd.

Door de combinatie van ligging en stedenbouwkundige kwaliteit wordt dit plan tot de toplocaties gerekend.

Dit rechtvaardigt, dat voor deze locatie de maximumprijs wordt aangehouden.

## **Hoofdstuk 6. VOOROVERLEG EN INSPRAAK**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende vier weken voor inspraak ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een inloopmiddag gehouden. Het verslag van deze inloopmiddag is als Bijlage 9 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Tevens zijn gedurende de inspraakperiode vijf schriftelijke inspraakreacties binnengekomen. De inspraakreactienota is eveneens als Bijlage 9 bij het bestemmingsplan gevoegd evenals de reacties welke zijn binnengekomen in het kader van het artikel 10 BRO-overleg.

### **Zienswijzen**

Tijdens de ter inzage termijn zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzennota is als Bijlage 10 bij het bestemmingsplan gevoegd.



## **BIJLAGEN**

# **INHOUDSOPGAVE**

## **BIJLAGEN**

<b>BIJLAGE 1</b>	<b>MILIEUHYGIENISCHE INVLOEDEN VAN VEEHOUDERIJEN</b>
<b>BIJLAGE 2</b>	<b>OVERZICHT VAN VEEHOUDERIJEN</b>
<b>BIJLAGE 3</b>	<b>AKOESTISCH ONDERZOEK</b>
<b>BIJLAGE 4</b>	<b>LUCHTKWALITEIT</b>
<b>BIJLAGE 5</b>	<b>BODEMONDERZOEK</b>
<b>BIJLAGE 6</b>	<b>QUICK SCAN FLORA EN FAUNAWET</b>
<b>BIJLAGE 7</b>	<b>RAPPORT VLEERMUISONDERZOEK</b>
<b>BIJLAGE 8</b>	<b>CULTUURHISTORISCHE INVENTARISATIE</b>
<b>BIJLAGE 9</b>	<b>INSPRAAKREACTIENOTA EN VOOROVERLEG</b>
<b>BIJLAGE 10</b>	<b>ZIENSWIJZENNOTA</b>



**BIJLAGE 1**

**MILIEUHYGIENISCHE INVLOEDEN VAN VEEHOUDERIJEN**

Betreft : milieuvanadvies locatie Maatkamps Landen (betreft deeladvies)

Datum : 4 april 2005

**Inleiding:**

Om in Bornerbroek tegemoet te komen aan de aanwezige woningbehoefte (o.a. als gevolg van de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein) en tevens te kunnen voldoen aan de financiële taakstelling vanuit de regeling "ruimte voor ruimte" bestaat het voornemen om ten noorden van de dorpskern van Bornerbroek een woningbouwlocatie te ontwikkelen. Deze locatie, Maatkamps Landen genaamd, is op bijgevoegde kaart aangegeven.

**Vraagstelling:**

Wat zijn de milieuhygiënische invloeden van veehouderijen ten aanzien van woningbouwlocatie Maatkamps Landen te Bornerbroek?

**Afbakening:**

Binnen een straal van circa 600 meter rondom de locatie Maatkamps Landen is de individuele milieuhygiënische invloed van veehouderijen beoordeeld. Voor wat betreft de beoordeling van de cumulatieve milieuhygiënische invloed is een straal van circa 1000 meter aangehouden. Het is niet aannemelijk dat er buiten deze zones veehouderijen zijn gelegen, welke een invloed op de te ontwikkelen woningbouwlocatie hebben.

**Situatie:**

De oppervlakte van de te ontwikkelen woningbouwlocatie bedraagt circa 2,8 ha. Ter plaatse zullen 25 à 35 bouwkvavels beschikbaar komen, variërend van 400 tot 800 m<sup>2</sup>. De locatie Maatkamps Landen grenst aan de bestaande dorpskern van Bornerbroek.

**Beoordelingskader:**

Het garanderen van een voldoende leefklimaat is één van de vele aspecten die bij de brede belangenafweging in het kader van een bestemmingsplan of –anticipatieprocedure dient te worden meegewogen. Indien wordt voldaan aan de van toepassing zijnde stankregelgeving voor veehouderijen mag ervan worden uitgegaan dat een voldoende woon- en verblijfsgeot is gegarandeerd. In het kader van de omgekeerde werking van de stankregelgeving voor veehouderijen dient de afstand van het nieuw te bestemmen plan tot de veehouderij te worden gemeten tot de rand van het bouwperceel van de veehouderij en niet tot de emissiepunten van de inrichting. Reden hiervan is dat een veehouderij in beginsel de mogelijkheid heeft om binnen het gehele bouwblok gebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering te realiseren.

Op 1 mei 2003 is de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden (Wsv) en de hierop gebaseerde ministeriële regeling (Rsv) in werking getreden. De wet en de regeling scheppen een kader voor de beoordeling van stank uit veehouderijen die zijn gelegen in beide bovengenoemde gebieden en de extensiveringgebieden met het primaat natuur. De werkingssfeer van de wet is beperkt tot reconstructiegebieden, waarvoor een reconstructieplan is bekendgemaakt. Het reconstructieplan Salland-Twente is 15 september 2004 door Provinciale Staten vastgesteld en na goedkeuring door de ministers van VROM en LNV op 3 november 2004 bekendgemaakt. Vanaf laatstgenoemde datum is de Wet op nagenoeg alle veehouderijen binnen de gemeente Almelo van toepassing geworden. Een uitzondering hierop zijn veehouderijen binnen bestaand stedelijk gebied. Op deze veehouderijen is de richtlijn "Veehouderij en stankhinder" (inclusief de hierover gevormde jurisprudentie) van toepassing.

Uit de reconstructiezoneringkaart van het reconstructieplan Salland-Twente blijkt dat de locatie Maatkamps Landen voor een klein gedeelte binnen bestaand stedelijk gebied en voor het resterende gedeelte binnen verwevingsgebied is gelegen. Het gedeelte binnen bestaand stedelijk gebied is op bijgevoegde kaart als "deel S" aangemerkt. Het gedeelte binnen verwevingsgebied is als "deel V" aangemerkt.

Aangezien de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden niet van toepassing is op veehouderijen binnen bestaand stedelijk gebied, dienen de milieuhygiënische invloeden van veehouderijen ten aanzien van "deel S" te worden beoordeeld aan de hand van de richtlijn "Veehouderij en stankhinder 1996" (inclusief hierover gevormde jurisprudentie).



Voor het resterende gedeelte "deel V" dienen de milieuhygiënische invloeden van veehouderijen te worden beoordeeld aan de hand van de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden en de hierop gebaseerde ministeriële regeling.

#### **Beoordeling:**

##### *"deel S"*

In de initiatieffase van onderhavig plan is reeds advies uitgebracht (zie memo d.d. 01/02/2002) over de milieuhygiënische invloed van nabijgelegen veehouderijen. Hierbij is de destijds geldende richtlijn "Veehouderij en stankhinder 1996" als uitgangspunt gehanteerd. Geconcludeerd is dat de beoogde woningbouwlocatie niet binnen de invloedssfeer van individuele veehouderijen is gelegen. De geurhindercontour behorend bij de veehouderij aan de Bornsestraat 22 raakt de locatie. Vanuit het oogpunt van cumulatie van geurhinder is geconstateerd dat de beoogde locatie deels is overbelast.

Aangezien voor "deel S" de milieuhygiënische invloeden van veehouderijen op dezelfde wijze dienen te worden bepaald als in de memo van februari 2002 is geschiedt, is beoordeeld of er binnen de bij de beoordeling betrokken veehouderijen van belang zijnde wijzigingen hebben voorgedaan. Voor wat betreft de individuele geurhinderbeoordeling kan worden geconcludeerd dat hiervan geen sprake is. Geen enkele geurhindercontour van een veehouderij welke in de omgeving van de locatie Maatkamps Landen is gelegen, overlapt "deel S".

Voor wat betreft de cumulatie van geurhinder is gebleken dat een aantal veehouderijen welke een niet verwaarloosbare bijdrage aan de cumulatie van geurhinder op de toekomstige woningbouwlocatie leverden, thans geen relatieve bijdrage meer leveren. Het betreft de volgende veehouderijen:

- Bolscher Landen 9; aangekocht door gemeente Almelo in verband met de ontwikkeling van het RBT; beëindiging veehouderij in augustus 2004;
- Bolscherdwarweg 3; de varkensstallen zijn gesloopt en er is reeds een opslagloods in aanbouw; recent is voor de locatie een revisievergunning voor een agrarisch dienstverlenend bedrijf aangevraagd;
- Maatkampsweg 20; de zeugenhouderij is beëindigd en thans is sprake van een pensionpaardenhouderij, waarvoor in 2004 een revisievergunning is verleend;
- Pastoor Ossestraat 40a; aangekocht door gemeente Almelo in verband met de ontwikkeling van het RBT; in de verkoopovereenkomst is bepaald dat de veehouderij uiterlijk tot ultimo 2005 mag worden voortgezet.

Gezien vorenstaande informatie en het feit dat de beoordelingspunten voor de cumulatie van geurhinder in afwaartse richting van de veehouderij aan de Bornsestraat 22 zijn verplaatst, kan met zekerheid worden gesteld dat de cumulatie van geurhinder op ieder willekeurig punt van "deel S" aanvaardbaar is. De som van de relatieve bijdragen bedraagt op ieder willekeurig punt van "deel S" namelijk minder dan 1,0. Op punt S' (zie bijgaande tekening) van "deel S" is de cumulatie van geurhinder het hoogst. Op dit punt wordt de grootste relatieve bijdrage door de veehouderij aan de Bornsestraat 22 geleverd. Deze bedraagt 0,23. Naast de bijdrage van deze veehouderij zijn er slechts twee andere veehouderijen die een niet verwaarloosbare bijdrage aan de cumulatie van geurhinder leveren.

#### **Conclusie**

Vanuit het oogpunt van individuele en cumulatieve geurhinder zijn er geen belemmeringen om binnen "deel S" van de locatie Maatkamps Landen woningbouw te realiseren.

##### *"deel V"*

Zoals reeds is aangegeven dient de milieuhygiënische invloed van veehouderijen ten aanzien van "deel V" te worden beoordeeld aan de hand van de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden" en bijbehorende ministeriële regeling. Bij deze beoordeling is de invloed van 9 (voormalige) veehouderijen bepaald. Aan de hand van de milieudossiers van deze veehouderijen is de geuremissie (aantal mestvarkeneenheden) berekend. Bij de berekening van de geuremissie is de veestapel volgens de vigerende vergunning als uitgangspunt genomen. Met behulp van de rekenformules uit bijlage 1 van de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden zijn vervolgens de geurhindercontouren van de betreffende veehouderijen vastgesteld. Een overzicht van de veehouderijen welke bij de beoordeling zijn betrokken, alsmede de bijbehorende geuremissies en geurhindercontouren is in bijlage 1 bij deze notitie opgenomen.

De Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden maakt qua beschermingsniveau onderscheid tussen woningen binnen de bebouwde kom met een stedelijk karakter (categorie I) en woningen binnen de bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omvang in een overigens agrarische omgeving (categorie II). Als voorbeeld voor laatstgenoemd beschermingsniveau worden in de nota van toelichting op de wet kerkdorpen, gehuchten en buurtschappen genoemd. Gezien het feit dat Bornerbroek als een kerkdorp kan worden aangemerkt en de locatie Maatkamps Landen een uitbreiding van de kern van Bornerbroek betreft, dient aan de te bouwen woningen een categorie II-bescherming te worden toegekend.

Aan de hand van bijlage 1 en bijgevoegde kaart is gebleken dat geen enkele geurhindercontour van een individuele veehouderij "deel V" van de locatie Maatkamps Landen overlapt. De beoordeling van cumulatie van geurhinder wordt in de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden buiten beschouwing gelaten.

**Conclusie:**

"Deel V" van de locatie Maatkamps Landen ligt niet binnen de invloedssfeer van individuele veehouderijen. De Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden staat medewerking aan de uitvoering van het plan Maatkamps Landen niet in de weg.



**BIJLAGE 2**

**OVERZICHT VAN VEEHOUDERIJEN**

## Maatkamps Landen

### Overzicht van veehouderijen in de onmiddellijke nabijheid van de locatie Maatkamps Landen (betreft milieudossieronderzoek)

1. **Bolscher Landen 4/4a**  
Wm-vergunning d.d. 29/02/2000  
Vergunde veestapel:  
- 1 vleeskalf (0 tot 6 maanden);  
- 39 vleesstieren (6 tot 24 maanden).
- Totaal aantal mestvarkeneenheden: 45  
*Geurhindercontour (categorie II): 100 meter*

2. **Bolscher Landen 8**  
Wm-vergunning d.d. 18/10/1991  
Vergunde veestapel:  
- 10 melkkoeien;  
- 16 stuks vrouwelijk jongvee.

Melding Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer is niet geaccepteerd.

*Opmerking: Bedrijf is aangekocht door gemeente Almelo. In 2004 is een aanvraag voor een sloopvergunning ingediend.*

3. **Bornsestraat 20**  
Wm-vergunning d.d. 04/03/1980  
Vergunde veestapel:  
- 70 stuks rundvee (melkkoeien en vrouwelijk jongvee).
- Geurhindercontour (categorie II): 100 meter*

4. **Bornsestraat 22**  
Wm-vergunning d.d. 14/10/1997  
Vergunde veestapel tot 05/03/2003  
- 70 melkkoeien;  
- 50 stuks vrouwelijk jongvee;  
- 280 vleesvarkens.

Vergunde veestapel vanaf 05/03/2003  
- 58 melkkoeien;  
- 40 stuks vrouwelijk jongvee;  
- 280 vleesvarkens.

Totaal aantal mestvarkeneenheden: 280  
*Geurhindercontour (categorie II): 110 meter*



**5. Bornsestraat 13 / Bolscherdwarweg 3**

Wm-vergunning d.d. 08/01/1999

Vergunde veestapel:

- 117 melkkoeien (Bornsestraat 13);
- 100 stuks vrouwelijk jongvee (Bornsestraat 13);
- 1920 vleesvarkens; biologisch luchtwassysteem (Bolscherdwarweg 3).

De vergunning voor de vleesvarkenshouderij is op grond van artikel 8.18, lid 1, onder a van de Wet milieubeheer gedeeltelijk van rechtswege vervallen. De vigerende vergunning omvat 117 melkkoeien, 100 stuks vrouwelijk jongvee en 871 vleesvarkens.

Totaal aantal mestvarkenseenheden (volgens vigerende vergunning): 484

*Geurhindercontour Bolscherdwarweg 3 (categorie II): 144 meter*

*Geurhindercontour Bornsestraat 13 (categorie II): 100 meter*

*Opmerking: Voor beide locaties in een aanvraag voor een revisievergunning in behandeling. Op de locatie Bornsestraat 13 wordt de melkrundveehouderij uitgebreid. Dit heeft geen consequenties voor de grootte van de geurhindercontour voor deze locatie. Op de locatie Bolscherdwarweg 3 is de varkenshouderij beëindigd. De varkensstallen zijn gesloopt en ter plaatse is een nieuwe hal in aanbouw. Het voornemen bestaat om ter plaatse een agrarisch dienstverlenend bedrijf op te starten. Voor deze activiteit is reeds een aanvraag voor een revisievergunning ingediend.*

**6. Lohuisstraat 17/19**

Wm-vergunning d.d. 18/12/2001

Vergunde veestapel:

- 63 melkkoeien;
- 40 stuks vrouwelijk jongvee;
- 1 vleesstier (6 tot 24 maanden);
- 590 gespeende biggen;
- 48 kraamzeugen;
- 150 gaste/dragende zeugen;
- 2 dekberen;
- 4 opfokzeugen.

Totaal aantal mestvarkenseenheden: 396

*Geurhindercontour (categorie II): 131 meter*

**7. Worker Landen 18**

Wm-vergunning d.d. 19/05/1999

Vergunde veestapel:

- 80 melkkoeien;
- 60 stuks vrouwelijk jongvee;
- 425 vleesvarkens;

Totaal aantal mestvarkenseenheden: 425

*Geurhindercontour (categorie II): 135 meter*

**8. Wolbes Landen 5**

Wm-vergunning d.d. 17/08/1982

Vergunde veestapel:

- 30 melkkoeien, inclusief pinken en vaarzen.

Melding Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer d.d. 21/11/1994

Opmerking: De veehouderij is beëindigd. Ter plaatse wordt een bezoekersruimte door het Waterschap Regge en Dinkel opgericht. Deze bezoekersruimte is van tijdelijke aard en houdt verband met de aanleg van de "Doorbraak".

9.

**Pastoor Ossestraat 47**

Melding besluit melkrundveehouderijen milieubeheer d.d. 12/11/2001

***Afstandseis op grond van het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer: 50 meter***

*Opmerking: De veehouderij is aangekocht door de gemeente Almelo. Het bedrijf is nog in werking, doch de voormalige eigenaren hebben reeds een ander bedrijf gekocht.*



**BIJLAGE 3**

**AKOESTISCH ONDERZOEK**

## 1 Inleiding

De gemeente Almelo werkt aan het Bestemmingsplan Maatkamps Landen in Bornebroek. Dit bestemmingsplan ligt aan de Pastoor Ossestraat, op de noordelijke hoek van de Maatkampsweg. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 33 nieuwe woningen. De situatie staat op bijlage 1. De aantallen woningen staan op de figuur in bijlage 2.

In verband met de realisatie van het Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) worden een aantal huizen aan de woonbestemming onttrokken. De bewoners van die woningen krijgen een kavel op dit nieuwe bestemmingsplan.

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh.) is een akoestisch onderzoek als er nieuwe woningen binnen een geluidzone van een weg of een industrieterrein worden geprojecteerd.

Het plangebied ligt deels binnen de zone van de Pastoor Ossestraat. Hoewel de geluidzone van het RBT over het plangebied loopt worden er binnen de geluidzone geen woningen geprojecteerd. Het industrielawaai blijft derhalve buiten beschouwing.

Dit rapport geeft de bevindingen van het akoestische onderzoek naar de geluidsbelastingen op de toekomstige bebouwingslijnen vanwege het wegverkeer.

## 2 Geluidnormen en grenswaarden

Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor de bouw van nieuwe woningen in de bebouwde kom geldt een hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 65 dB(A). De toetsingswaarde is de berekende werkelijke geluidsbelasting, verminderd met 2 of 5 dB(A) ex artikel 103 van de Wet geluidhinder (Wgh). De aftrek van 2 dB(A) geldt bij wegen met een rijsnelheid van 70 km/uur of meer. Bij een rijsnelheid lager dan 70 km/uur geldt een aftrek van 5 dB(A). Voor woon- en slaapkamers in woningen geldt uitgaande van de werkelijke geluidsbelasting, een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 35 dB(A). De geluidisolatie moet voldoende zijn om dit niveau te waarborgen.

Op grond van het bouwbesluit geldt altijd een minimale geluidisolatie van 20 dB(A).

## 3 Uitgangspunten en resultaten

Het plangebied ligt aan de Pastoor Ossestraat. De Pastoor Ossestraat heeft volgens de verkeersmilieukaart voor 2020 een verkeersintensiteit van 9.300 motorvoertuigen per etmaal. De nachtperiode is maatgevend. Het nachtuurpercentage is 0,7 %. De voertuigverdeling is 0,5 %, 91,5 %, 5 % en 3 % voor respectievelijk de motoren, lichte motorvoertuigen, middelzware voertuigen en zware voertuigen. Op de weg ligt fijn asfalt (DAB). De toegestane rijsnelheid is 50 km per uur.

De Maatkampsweg wordt niet genoemd in de verkeersmilieukaart omdat deze een lage verkeersintensiteit heeft. De weg heeft ook geen functie voor doorgaand verkeer en wordt om die redenen buiten beschouwing gelaten.

Met het computermodel Geonoise van DGMR (standaardrekenmethode II) zijn de geluidcontouren en zijn de geluidbelastingen berekend op de bebouwingslijnen van de nieuwe woningen. Het rekenmodel van de situatie en de invoergegevens staan in bijlage 2. De contouren, waarbij de aftrek van 5 dB(A) ex art 103 van de Wgh nog niet is toegepast staan in bijlage 3. De rekenresultaten op de waarneempunten staan in bijlage 4.

Uit de geluidcontouren (bijlage 3) blijkt dat alleen het bebouwingsvlak langs de Pastoor Ossestraat een hogere geluidsbelasting heeft dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). In dit gedeelte worden 13 nieuwe woningen geprojecteerd.

De etmaalwaarden van de geluidsbelastingen van de Pastoor Ossestraat staan in tabel 1.

Tabel 1: overzicht geluidsbelasting van de Pastoor Ossestraat, na toepassing van de aftrek van 5 dB(A) volgens artikel 103 van de Wet geluidhinder.

Meetpunt	Etmaalwaarde van de geluidsbelasting		
	Hw = 1,5 meter	Hw = 4,5 meter	Hw = 7,5 meter
MKL1	55	56	56
MKL2	55	56	56
MKL3	55	56	57

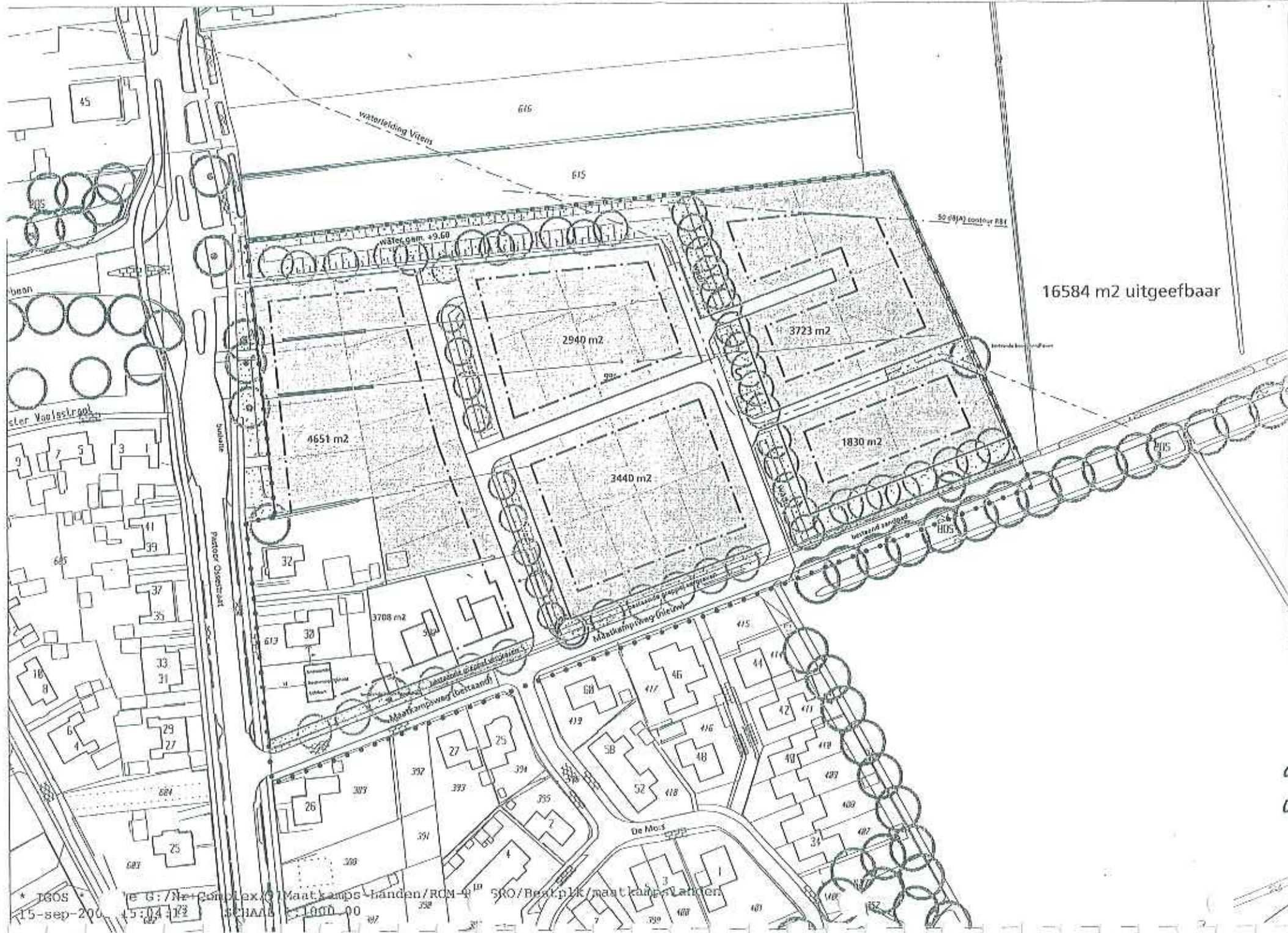
## 4 Conclusies en aanbevelingen

Het Bestemmingsplan Maatkamps Landen maakt de bouw van 33 nieuwe woningen in Bornebroek mogelijk.

Het geluid van het wegverkeer op de Pastoor Ossestraat veroorzaakt alleen op het bebouwingsvlak langs de weg een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). In dat bebouwingsvlak worden 13 woningen gerealiseerd. De hoogst berekende geluidbelasting op de bebouwingslijn is 57 dB(A).

Vanwege de overschrijding is het noodzakelijk om voor 13 woningen een hogere grenswaarde aan te vragen bij de provincie. Het criterium is vervangende nieuwbouw en het opvullen van lege plekken.

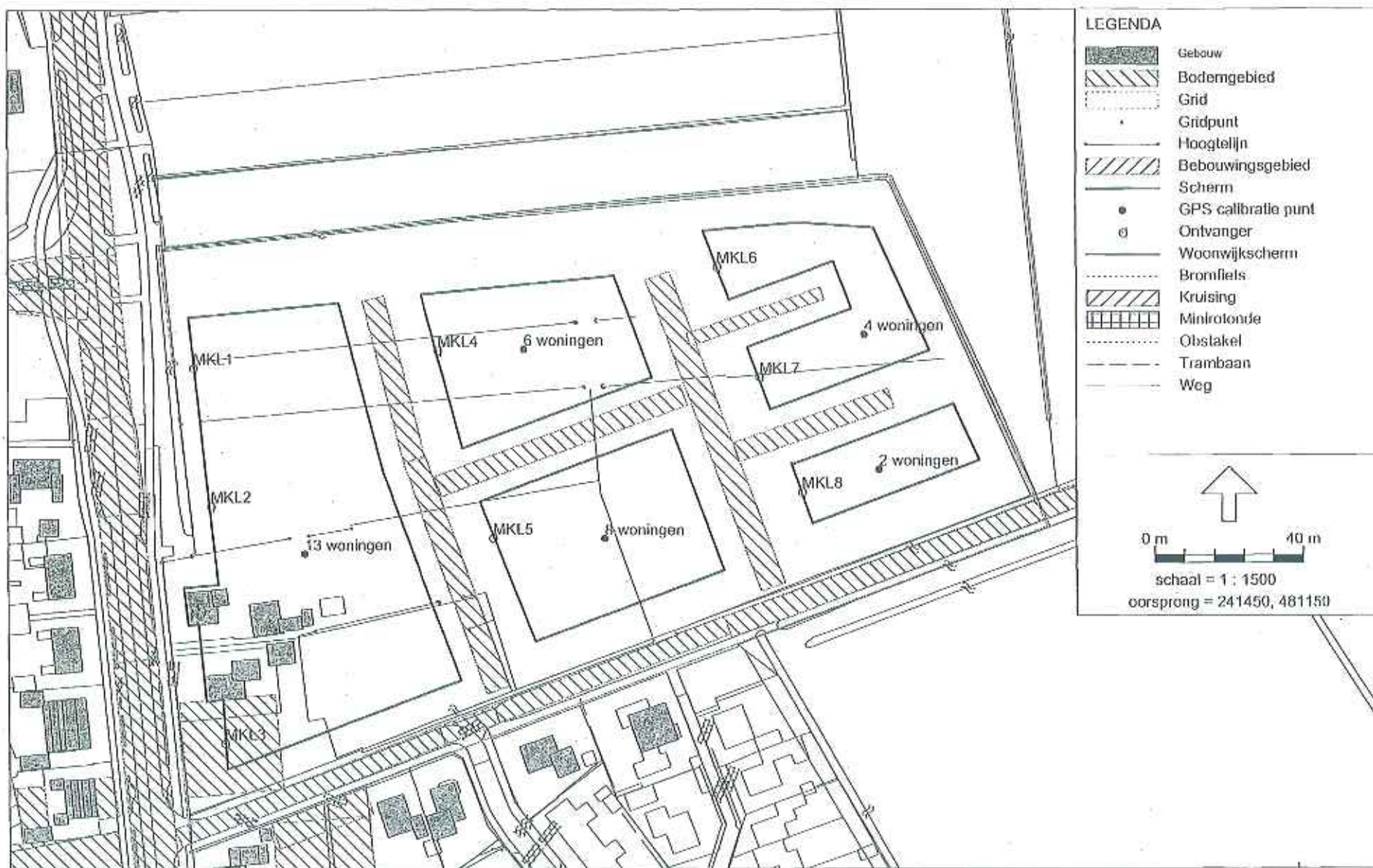




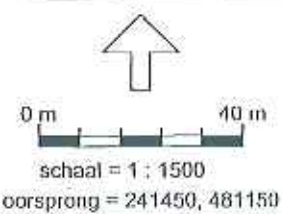
16584 m2 uitgeefbaar

Bijlage 1.





- LEGENDA**
- Gebouw
  - Bodengebied
  - Grid
  - Gridpunt
  - Hoogtelijn
  - Bebouwingsgebied
  - Scherm
  - GPS callbratie punt
  - Ontvanger
  - woonwijksscherm
  - Bromfiets
  - Krusing
  - Minirotonde
  - Obstacle
  - Trambaan
  - Weg



Bijlage 2.

Berekeningsresultaten  
Gevelbelasting op bebouwingslijn

134935

Model: Bornerbroek - Maatkamps Landen - Maatkamps Landen  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Ontvangers, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - SRM2-2002

Id	Omschrijving	X	Y	Massiveld	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Koppel Id
MKL1	13 woningen	241500,0	481286,5	0,0	1,50	4,50	7,50	--	--	--	--
MKL2	13 woningen	241504,7	481249,1	0,0	1,50	4,50	7,50	--	--	--	--
MKL3	13 woningen	241508,3	481184,7	0,0	1,50	4,50	7,50	--	--	--	--
MKL4	6 woningen	241567,1	481291,2	0,0	1,50	4,50	7,50	--	--	--	--
MKL5	8 woningen	241582,2	481240,3	0,0	1,50	4,50	7,50	--	--	--	--
MKL6	4 woningen	241643,0	481314,1	0,0	1,50	4,50	7,50	--	--	--	--
MKL7	4 woningen	241654,4	481281,9	0,0	1,50	4,50	7,50	--	--	--	--
MKL8	2 woningen	241665,8	481252,8	0,0	1,50	4,50	7,50	--	--	--	--



Berekeningsresultaten  
 Gevelbelasting op bebouwingslijn

134935

Model: Hornerbrook - Maatkamps Landen - Maatkamps Landen  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - SRM2-2002

Id	Omachrijving	Invoertype	Cg	Wegdektype	V(1r)	V(1v)	V(1w)	V(2v)	Totaal I	%Intensi	%Intensi	%Intensi	%Intensi	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)
	Past.Ossestr.	Verdeling	0,0	Fijn	50	50	50	50	9300,0	7,00	0,00	0,70	0,00	0,50	0,00	0,50
	Past.Ossestr.	Verdeling	0,0	Fijn	50	50	50	50	9300,0	7,00	0,00	0,70	0,00	0,50	0,00	0,50

Berekeningsresultaten  
 Gevelbelasting op bebouingslijn

134935

Model: Hornerbroek - Maatkamps Londen - Maatkamps Londen  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - SRM2-2002

Id	%LV (D)	%LV (A)	%LV (N)	%MV (D)	%MV (A)	%MV (N)	%ZV (D)	%ZV (A)	%ZV (N)	Hbron	X1	Y1 Maaiveld	X2	Y2 Maaiveld	X3	Y3 Maaiveld		
93,00	0,00	91,50	4,00	0,00	5,00	2,50	0,00	3,00	0,75	241462,2	481443,7	0,0	241462,2	481443,7	0,0	241462,2	481443,7	0,0
93,00	0,00	91,50	4,00	0,00	5,00	2,50	0,00	3,00	0,75	241473,9	481309,5	0,0	241475,6	481292,2	0,0	241477,6	481273,4	0,0

Berekeningsresultaten  
Gevelbelasting op bebouwingslijn

134935

Model: Boinebroek - Maatkamp Landen - Maatkamp Landen  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaa - SRM2-2002

Id	X4	Y4 Maaiveld	X5	Y5 Maaiveld	X6	Y6 Maaiveld	X7	Y7 Maaiveld	X8	Y8 Maaiveld	X9	Y9 Maaiveld
241466,6	481395,4	0,0	241466,6	481395,4	0,0	241473,2	481317,1	0,0	241473,9	481309,5	0,0	
241480,4	481246,9	0,0	241484,1	481207,2	0,0	241500,8	481033,4	0,0	241501,4	481022,7	0,0	241522,9 480907,2 0,0





Berekeningsresultaten  
Gevelbelasting op bebouwingslijn

Model: Borneerbreuk - Maarkamps Landen - Maarkamps Landen  
Bijdrage van hoofdgroep op alle ontvangerpunten  
Rekenmethode: Wegverkeerslawaai - SRM2-2002; Periode: Alle perioden

Id.	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
MKL1_A	13 woningen	1,5	59,6	--	49,8	59,8
MKL1_B	13 woningen	4,5	60,6	--	50,8	60,8
MKL1_C	13 woningen	7,5	60,7	--	50,9	60,9
MKL2_A	13 woningen	1,5	59,5	--	49,7	59,7
MKL2_B	13 woningen	4,5	60,7	--	50,9	60,9
MKL2_C	13 woningen	7,5	60,8	--	51,0	61,0
MKL3_A	13 woningen	1,5	60,3	--	50,4	60,4
MKL3_B	13 woningen	4,5	61,2	--	51,4	61,4
MKL3_C	13 woningen	7,5	61,3	--	51,5	61,5
MKL4_A	6 woningen	1,5	49,9	--	39,7	49,7
MKL4_B	6 woningen	4,5	50,9	--	41,1	51,1
MKL4_C	6 woningen	7,5	51,7	--	41,9	51,9
MKL5_A	8 woningen	1,5	48,3	--	38,4	48,4
MKL5_B	8 woningen	4,5	49,9	--	39,7	49,7
MKL5_C	8 woningen	7,5	50,7	--	40,9	50,9
MKL6_A	4 woningen	1,5	45,0	--	35,1	45,1
MKL6_B	4 woningen	4,5	45,6	--	35,7	45,7
MKL6_C	4 woningen	7,5	45,2	--	35,3	45,3
MKL7_A	4 woningen	1,5	44,7	--	34,8	44,8
MKL7_B	4 woningen	4,5	45,2	--	35,4	45,4
MKL7_C	4 woningen	7,5	45,9	--	36,1	46,1
MKL8_A	2 woningen	1,5	44,4	--	34,5	44,5
MKL8_B	2 woningen	4,5	44,9	--	35,1	45,1
MKL8_C	2 woningen	7,5	45,6	--	35,7	45,7

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen







BIJLAGE 4

LUCHTKWALITEIT



Betreft Bestemmingsplan Maatkamps Landen; indicatie luchtkwaliteit

Datum 22 september 2005

### Inleiding

Bij de gemeente Almelo wordt gewerkt aan het Bestemmingsplan Maatkamps Landen. Het plan ligt in Bornerbroek aan de Pastoor Ossestraat, op de hoek van de Maatkampsweg. Het plan maakt de bouw van 33 nieuwe woningen mogelijk en heeft een zekere verkeersaantrekkende werking. De 33 woningen genereren ongeveer 200 voertuigbewegingen per etmaal. De intensiteit op de Pastoor Ossestraat neemt daardoor in beide richtingen met ongeveer 100 motorvoertuigen per etmaal toe. De luchtkwaliteit is berekend voor een viertal situaties:

1. De situatie in 2006 zonder Maatkamps Landen,
2. De situatie in 2006 met Maatkamps Landen,
3. De situatie in 2010 zonder Maatkamps Landen (autonoom), en
4. De situatie in 2010 met Maatkamps Landen.

### Verkeersintensiteiten

De verkeersintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart en weergegeven in tabel 1. Verondersteld wordt dat de verkeersbewegingen op de Pastoor Ossestraat gelijk zijn verdeeld over beide richtingen.

tabel 1	wegvak	verkeersintensiteit	toename t.g.v. invulling
situatie 2006	Pastoor Ossestraat	5.400	100
situatie 2020	Pastoor Ossestraat	9.200	100

### Luchtkwaliteit

De doelstellingen van het gemeentelijk 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. Het besluit vraagt toetsing aan de normen. Als de normen worden overschreden is het van belang om te weten of de ontwikkeling voor een verslechtering zorgt. Als er geen verslechtering optreedt, is de ontwikkeling acceptabel.

Met het screeningsmodel CAR II (versie 4.0.0) is een inschatting gemaakt van de luchtkwaliteit langs de wegen in 2006 en 2010. Daarbij is gebruik gemaakt van de rekenmodellen met de prognoses voor 2005 en 2010 en de meerjarige meteorologie. De verkeersintensiteiten voor 2005 en 2020 zijn toegepast in 2006 en 2010.

De invoergegevens en de resultaten staan in de bijlage 1 en 2. Langs de Pastoor Ossestraat is gerekend met een afstand van 10 meter. In tabel 2 zijn voor de relevante stoffen NO<sub>2</sub> en PM10 de jaargemiddelden en het aantal overschrijdingen van de grenswaarden aangegeven.

tabel 2	situatie	wegvak	stikstofdioxide NO <sub>2</sub>			fijn stof PM10	
			intensiteit mvt/etm.	jaargemiddelde norm = 40	overschrijdingen grenswaarde	jaargemiddelde norm = 40	overschrijdingen grenswaarde norm = 35
	situatie 2006 zonder ontwikkeling	Pastoor Ossestraat	5.400	26	0	31 (28)	35 (29)
	situatie 2006 met Maatkampslanden	Pastoor Ossestraat	5.500	26	0	31 (28)	35 (29)
	situatie 2010 zonder ontwikkeling	Pastoor Ossestraat	9.200	25	0	30	27 (21)
	situatie 2010 met Maatkamps Landen	Pastoor Ossestraat	9.300	25	0	30	27 (21)



Bij stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) wordt geen enkele norm overschreden. Bij fijn stof (PM10) ligt het jaargemiddelde onder de norm. In 2006 wordt de grenswaarde 35 keer overschreden. Dat is gelijk aan de norm.

#### Aftrek t.g.v. zeezout

De meetregeling laat concentraties van zwevende deeltjes (PM10), die zich van nature in de lucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens buiten beschouwing. Het aandeel zeezout in de jaargemiddelde concentratie PM10 is 3 µg/m<sup>3</sup> in het oostelijk deel van Nederland. Uitgaande van de niet voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes PM10, wordt het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen van de vierentwintig-uur-gemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m<sup>3</sup> (grenswaarde) verkregen, door het op de gebruikelijke wijze bepaalde aantal overschrijdingsdagen met 6 dagen te verminderen. Als beide correcties worden toegepast leidt dat tot de waarden die in tabel 2 tussen haakjes staan.

#### Conclusies en opmerkingen

1. In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de Maatkamps Landen in Bornebroek is aandacht besteed aan de luchtkwaliteit langs de omliggende wegen.
2. Gesteld is dat de ontwikkeling zorgt voor 100 extra voertuigbewegingen op de Pastoor Ossestraat.
3. Het effect van de toename van het verkeer op de luchtkwaliteit is berekend. In tabel 2 staan de jaargemiddelden en het aantal overschrijdingen van de grenswaarden bij de relevante stoffen NO<sub>2</sub> en PM10.
4. Na toepassing van de aftrek voor zeezout kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit op 10 meter uit het midden van de Pastoor Ossestraat in 2006 en 2010 voldoet aan de normen voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).
5. De luchtkwaliteit langs de Pastoor Ossestraat vormt geen belemmering voor het Bestemmingsplan Maatkamps Landen.

Gebruiker	L. Snellenberg
Bedrijf	Gemeente Almelo, afd. ROM
Gemeente/plaats	Almelo

Jaartal	2010
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie

Legenda:

Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandempel

Schillingsfactor emissiefactoren

Personenauto's	1
Middelzwaar verkeer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 (µg/m³)				PM10 (µg/m³)				Benzene (µg/m³)		SO2 (µg/m³)			CO (µg/m³)		RSP (µg/m³)	
		Jaargemid. deltd	Jaar. achtergrond	Overschrijdingen grenswaarde	Overschrijdingen plandempel	Jaargemid. deltd	Jaar. achtergrond	Overschrijdingen grenswaarde	Overschrijdingen plandempel	Jaargemid. deltd	Jaar. achtergrond	Jaargemid. deltd	Jaar. achtergrond	Overschrijdingen 24-uursgemid. deltd	Percentiel 95	Percentiel 50	Jaargemid. deltd	Jaar. achtergrond
Almelo	Pastoor Ossestraat	25	20	0	0	30	28	27	27	1	1	2	2	0	795	670	0,3	0,3
Almelo	Pastoor Ossestraat	25	20	0	0	30	28	27	27	1	1	2	2	0	796	670	0,4	0,3

Bijlage 2.2

Gebruiker	L. Snellenberg
Bedrijf	Gemeente Almelo, afd. ROM
Samenvatting	Almelo

Plaats	Streeklengte	X (m)	Y (m)	Lengte (met/m)	Fractie licht zwaar	Fractie middel zwaar	Fractie zwaar	Fractie auto's	Aantal parkeer- bewegingen	Snelheids- type	Wegtype	Bonfactor	Afstand tot Weg (m)
Almelo	Pastoor Ossestraat	241500	481300	9200	0,95	0,035	0,015	0	0	Doorslopend sladsverkeer	3a	1	10
Almelo	Pastoor Ossestraat	241500	481300	9300	0,95	0,035	0,015	0	0	Doorslopend sladsverkeer	3a	1	10

Bijlage 2.1



Gebruiker	L.Suellenberg
Bedrijf	Gemeente Almelo, afd. ROM
Gemeente/Raads	Almelo

Legenda:

Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandemp

Plaats	2005
Meteorologische condities	Meerjarige meteorologie

Schallingsfactor emissiefactoren

Perceelauto	1
Middelzwaar verkeer	1
Zwaarverkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [µg/m³]				PM10 [µg/m³]				Benzeen [µg/m³]		SO2 [µg/m³]		CO [µg/m³]		BAP [ng/m³]		
		Jaargemiddelde	Januari	Overschrijdingen	Overschrijdingen	Jaargemiddelde	Januari	Overschrijdingen	Overschrijdingen	Jaargemiddelde	Januari	Overschrijdingen	Overschrijdingen	98 <sup>ste</sup> Percentiel	98 <sup>ste</sup> Percentiel	Jaargemiddelde	Januari	
Almelo	Pastoor Ossestraat	26	22	0	0	31	30	35	35	1	1	2	2	0	1032	874	0,5	0,5
Almelo	Pastoor Ossestraat	26	22	0	0	31	30	35	35	1	1	2	2	0	1035	874	0,5	0,5

Bijlage 1.2

Gebruiker	L.Saellenberg
Bedrijf	Gemeente Almelo, afd. ROM
Gemeente	Almelo

Plaats	Stratenaam	X (m)	Y (m)	Intensiteit (niv./m)	Fractie licht zwaar	Fractie middel zwaar	Fractie zwaar	Fractie auto/bus	Aantal parkeer- houdingen	Steltype	Wegtype	Bemantfacto	Afstand tot weg (m)
Almelo	Pastoor Ossestraat	241500	481300	5400	0,035	0,015	0	0	0	Doorstromend stadsverkeer	3a	1	10
Almelo	Pastoor Ossestraat	241500	481300	5500	0,035	0,015	0	0	0	Doorstromend stadsverkeer	3a	1	10

Bijlage 1.1

**BIJLAGE 5**

**BODEMONDERZOEK**



**BEOORDELING BODEMONDERZOEKSRAPPORT**

Dossier : Bod 1220 Mil.verg. \_\_\_\_\_ Bouwtoezicht :  
 Locatie : Pastoor Ossestraat 32  
 Datum rapport : april 2003  
 Ingekomen : 15 april 2003  
 Adviesbureau : Kruse, projectnummer 03006910

Advies aan : H.B.H. Mekenkamp

Oppervlakte locatie : Deellocatie I: 2,2 hectare en Deellocatie II: 1.000 m<sup>2</sup> (strook Maatkampsweg)

Aantal boringen : 36

Aantal peilbuizen : 2

: t.p.v. sloot Pastoor van Ossestraat 2 boringen, t.o.v. bepaling dikte sliblaag

: t.p.v. demping drinkkuil worden 5 boringen geplaatst

Onderzoeksopzet : NEN5740

Hypothese : ONV

Achtergrondwaarden gebied: 6

**Opmerkingen :**

*Algemeen* : historisch onderzoek: akkoord

*Zintuiglijk* :

voormalige melkplaats : laag gebroken puin;

strook Maatkampsweg : in de bovengrond (35 en 37) sporen puin;

sloot P. Ossestraat : enkel in boring 41 sliblaag van circa 5 centimeter;

demping drinkkuil : tot 0,9 m -mv. sporen tot matig puin, kolengruis, glas en metaal opgeboord;

weiland : geen

*Analytisch* : Deellocatie I

bovengrond: PAK > S-waarde

ondergrond: arseen > S-waarde

grondwater: geen verhoogde concentraties

Deellocatie II

bovengrond: PAK en EOX > S-waarde

ondergrond: geen verhoogde gehalten aangetoond

grondwater: geen verhoogde concentraties

Dempingsmateriaal: Cu, Hg, Zn en PAK > S-waarde

strook Maatkampsweg: EOX en PAK (16 mg/kg d.s.)

In de bodem t.p.v. de overige onderzochte locaties zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten aangetoond

*Bouwstoffenbesluit (indicatie)*:

Deellocatie I = schone grond

Deellocatie II = dempingsmateriaal en strook Maatkampsweg = CAT. 1 grond

**Conclusie** : licht verontreinigd. Grond vrijkomend van deellocatie II en demping op eigen terrein hergebruiken.

**Advies** : geen bezwaar tegen aankoop. Vrijkomende grond (zie voorgaande tekst) hergebruiken op locatie

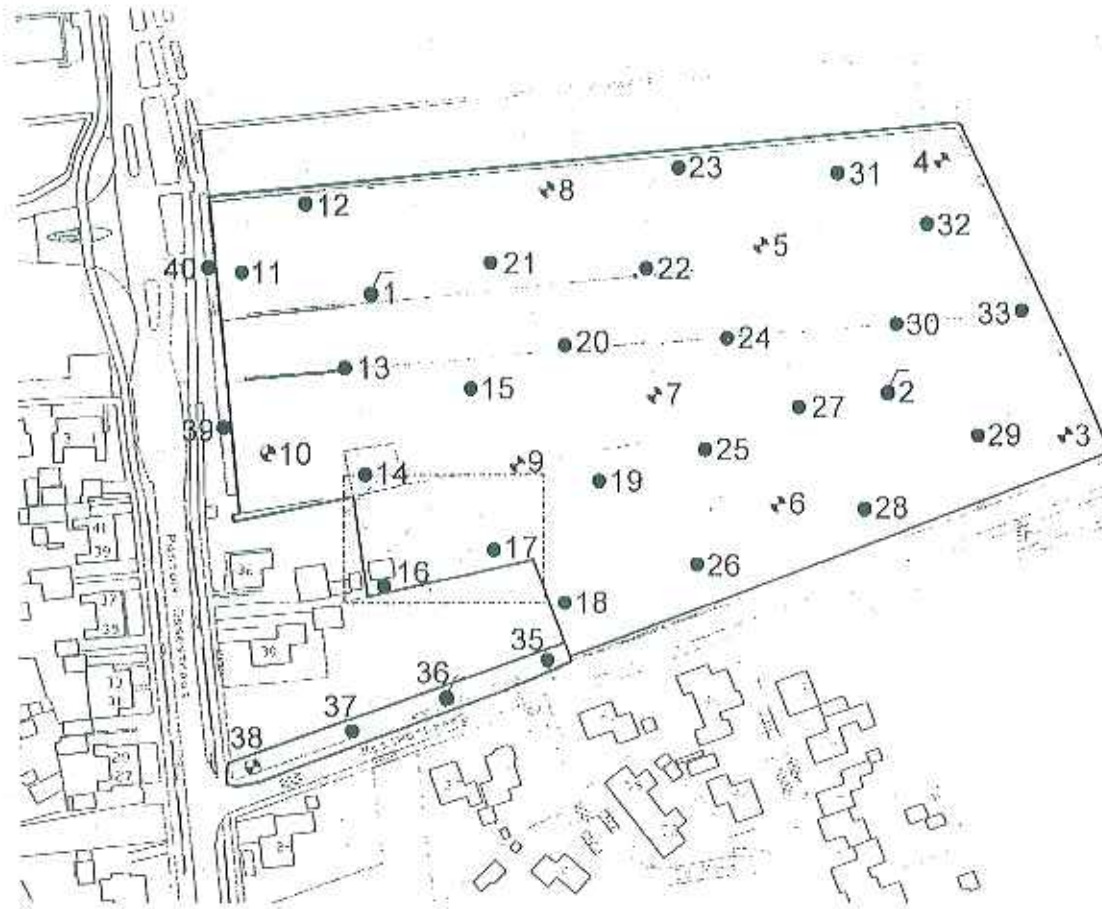
Datum : 07 mei 2003

Naam : S. van den Berg

# Gemeente Almelo

Pastoor Ossestraat 32 e.o.  
7627 PM Bornerbroek

Verkennend bodemonderzoek



- = Onderzoekslocatie
- ▭ (dashed) = Detail Deel I
- = Boring tot 0.5 meter diepte
- ⊕ = Boring tot 2.0 meter diepte
- ⊙ = Peilbuis



## Kruse Milieu BV

Huyersseweg 33    Tel: 0546 - 631153  
7678 SC Geesteren    Fax: 0546 - 632139  
[www.krusegroep.nl](http://www.krusegroep.nl)

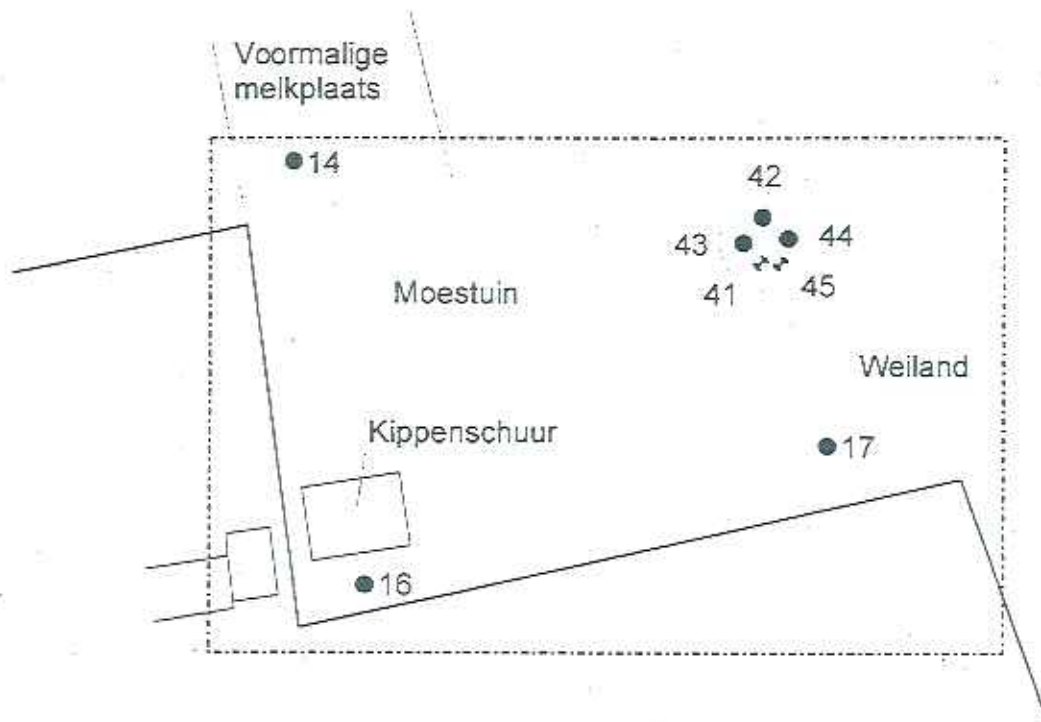
Rapportcode : 03006910  
Schaal : 1:2000 (A4-formaat)  
Datum : April 2003

Gemeente Almelo

Pastoor Ossestraat 32 e.o.  
7627 PM Bornerbroek

Verkennd bodemonderzoek, Detail Deel I

N



0 25

Kruse Milieu BV

Huyerenweg 33 Tel: 0546 - 631153  
7678 SC Geesteren Fax: 0546 - 632139  
www.krusegroep.nl

Projectcode : 03006910  
Schaal : 1:500 (A4-formaat)  
Datum : April 2003

- - - - - = Detail I
- = Boring tot 0.5 meter diepte
- ★ = Boring tot 1.1 meter diepte
- - - - - = Globale ligging gedempte drinkkuil





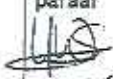


**Quick-scan Flora- en faunawet  
Borner broek**

## Quick-scan Flora- en faunawet Bornerbroek

in opdracht van	Gemeente Almelo
-----------------	-----------------

Uitvoering door	Drs. Y. Wessels
namens opdrachtgever	Dhr. B. Vogelzang

rapportnummer	code opdrachtgever	status
2003-60	nvt	Eindrapport

autorisatie	naam	paraaf	datum
opgemaakt	Drs. Y. Wessels		26-10-04
gecontroleerd	D. Tempelman		26-10-04
goedgekeurd	Ir. M.F. Wilhelm		2-11-04

Citeren als: AquaSense (2004). Quick-scan Flora- en faunawet Bornerbroek. In opdracht van: Gemeente Almelo. Rapportnummer: 2003-60.

**BIJLAGE 6**

**QUICK SCAN FLORA EN FAUNAWET**



# Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Werkwijze.....	4
3.	Resultaten quick-scan.....	5
4.	Conclusies en aanbevelingen.....	9

## 1. Inleiding

Sinds de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (FFW) in 2002 zijn alle ondernemers verplicht om bij het opstellen van bouwplannen na te gaan of op de betreffende locatie beschermde dieren of plantensoorten voorkomen, die schade zouden kunnen ondervinden van de geplande activiteiten.

In dit kader heeft gemeente Almelo AquaSense verzocht een quick scan uit te voeren op een perceel waar woningbouw gepland is. In dit rapport worden de resultaten weergegeven en aanbevelingen gedaan voor verder onderzoek.

Het gebied waar het onderzoek plaatsvond is het perceel 1043 (gemeente Almelo) en de aanliggende percelen 1042 en 990 (in particulier bezit), gelegen aan de hoek van de Pastoor Ossestraat en de Maatkampsweg te Bornebroek. Het terrein ligt geheel in het kilometerhok X:241 / Y:481 (zie figuur 1).



Figuur 1. Het onderzoeksgebied is aangegeven met een blauwe lijn.

## 2. Werkwijze

In overleg met de opdrachtgever is op 5 oktober 2004 een veldbezoek gebracht aan het betreffende terrein gedurende 2 dagdelen: een middag- en een avondronde.

In het veld is gekeken of de volgende soortgroepen aangetroffen werden (of sporen) óf er voor zouden kunnen komen:

- Planten;
- Zoogdieren incl. vleermuizen;
- Vissen;
- Reptielen en amfibieën;
- Vogels;
- Insecten en dagvlinders.

Ten behoeve hiervan werd het terrein gescreend op het voorkomen van mogelijke habitats voor specifieke soorten zoals bomen, schuren, oevers, steilwanden, waterpartijen, ruigtes, overhoekjes etc. Het voorkomen van deze elementen is weergegeven in beschrijvingen. Tevens is een globale analyse van de vegetatie gemaakt, om te beoordelen of er zeldzame soorten voorkomen.

Op kansrijke plekken voor vleermuizen is vanaf de schemering tot duisternis rondgelopen met een batdetector.



### 3. Resultaten quick-scan

Voorafgaand aan het veldbezoek heeft de heer Vogelzang van de gemeente Almelo aangegeven wat de plannen zijn voor het betreffende terrein en welke landschapselementen behouden blijven. De plannen zijn zodanig dat het mogelijk is om de karakteristieke landschapselementen te behouden (enkele oude bomen). Bepaalde gebouwen op het terrein zullen wel gesloopt worden. Per organismengroep volgt hieronder een beschrijving van de bevindingen.

#### Planten

In de huidige situatie is het terrein in gebruik als weide (zie ook kaart 2). Langs het terrein staan enkele oude eiken. Deze zullen behouden blijven. De weiden zijn productiegraslanden en floristisch niet bijzonder. Ze bestaan voornamelijk uit engels raaigras, witbol, kropaar (grassen) en paardenbloemen. Een heel klein deel van het gemeenteperceel is betrokken bij het erf van de familie Lubbers. Daarop is een deel van de moestuin aanwezig (o.a. aardbeien en mais), staat een rijtje knotwilgen en een kippenschuur. Deze schuur zal worden gesloopt.

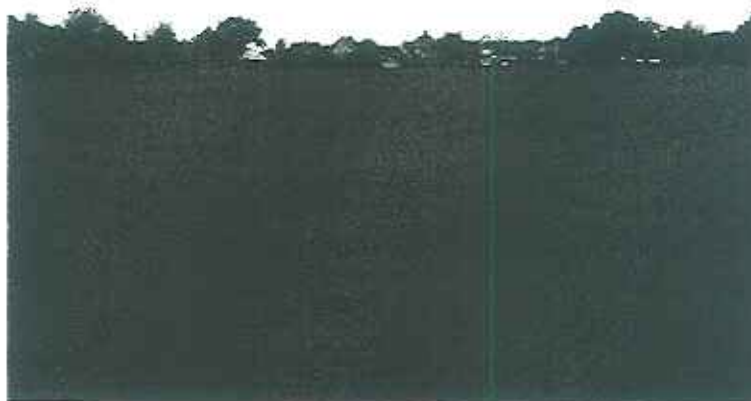
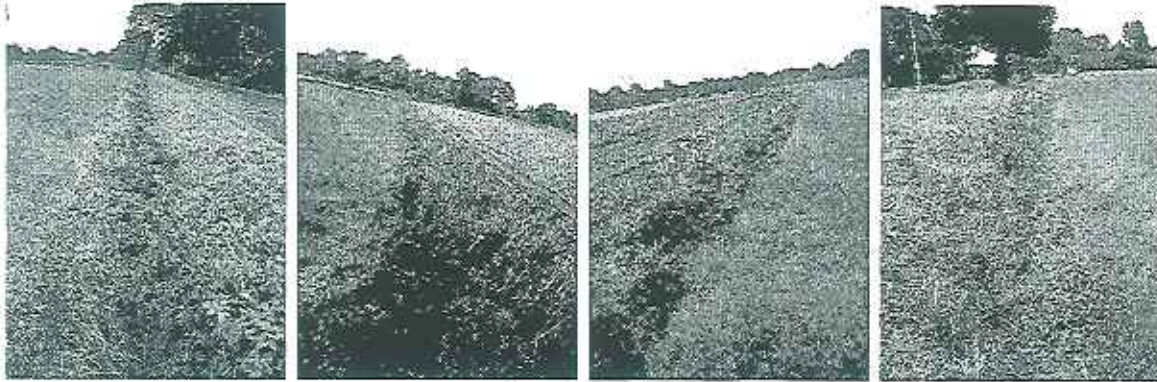


Foto 1. Het weideperceel, zicht van onder de eik op de noordelijke grens van het perceel. Zicht op de woningen aan de Pastoor Ossestraat.

Aan alle zijden rondom het terrein lopen perceelssloten, die allen blijven bestaan. Op dit moment zijn de sloten floristisch en faunistisch weinig interessant. Op moment van bezichtiging stonden de sloten droog. De sloten zijn allen ca. 0,5 m diep met steile taluds (1:2) en voor het grootste deel volledig dichtgegroeid met brandnetel en distels. Dit wijst op een zeer voedselrijk milieu,



hetgeen ten minste aan een zijde (tegenover de Pastoor Ossestraat) mede het gevolg is van afspoeling van een maisakker. Halverwege de sloot langs de Maatkampsweg zit een ca. 7 m brede dam, die toegang biedt aan het weiland voor materieel.

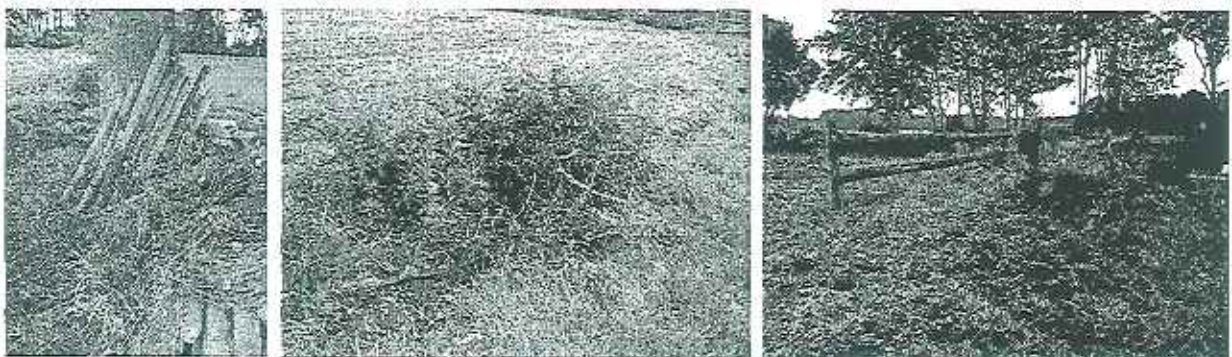


Foto's 2-5 Van links naar rechts sloten langs oostelijke (Maatkampsweg), noordelijke, westelijke en zuidelijke (Pastoor Ossestraat) perceelgrens.

De bodem van de sloten was wel vochtig, en er werden wel enkele typische oeversoorten aangetroffen (waterpeper, vergeetmij-nietje, muur). De sloot aan de linkerzijde van het perceel, gezien vanaf de Pastoor Ossestraat bevat moerasspirea, een fraaie en vrij algemene oeverplant.

Zoogdieren incl.  
vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn geen zoogdieren aangetroffen. Wel zijn aan de noordzijde van het perceel, tegenover de bewoning aan de Pastoor Ossestraat rommelige plekjes te vinden, met ruigte, hopen takken en balken, die schuilmogelijkheid kunnen bieden voor muizen (soorten zoals bosmuis en bosspitsmuis), bunzingen etc. Dit zijn beschermde diersoorten.



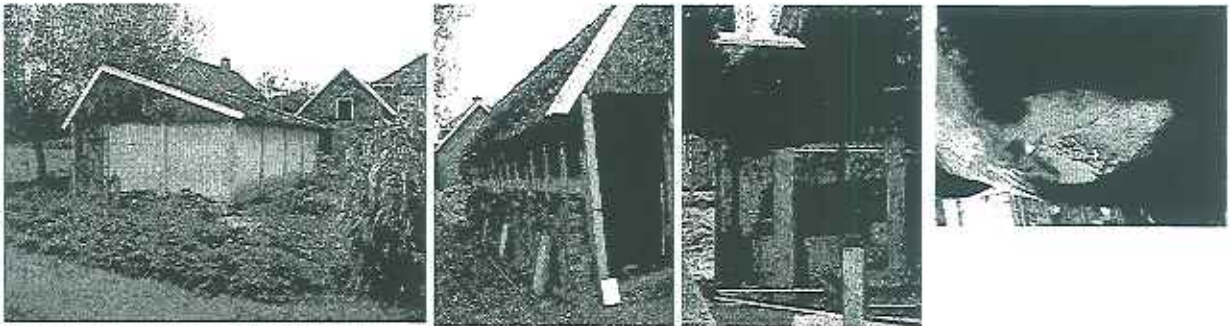
Foto's 6-8 Schuilmogelijkheden voor fauna.

Ook werden tijdens het avondbezoek met behulp van een bat-detector nabij het te slopen kippenhok (foto 9) vleermuizengeluiden waargenomen. Het betrof hier in elk geval de gewone dwergvleermuis en een niet nader geïdentificeerde



soort. Overdag werd al eerder mest verzameld uit het met plastic afgescheiden 'zoldergedeelte' van het schuurtje (foto 12). Deze mest lijkt wat grootte betreft afkomstig van laatvliegers, meervleermuizen of grootoorvleermuizen. Alle vleermuizen zijn (inter)nationaal beschermd, maar met name de meervleermuis is Europees gezien zeer zeldzaam en wordt daarom streng beschermd.

Bovenstaande waarnemingen tonen aan dat in ieder geval het kippenhok en mogelijk ook de andere gebouwen een vaste verblijfplaats vormen voor een groep vleermuizen. Dit wordt ondersteund door de familie Lubbers, die 's zomers regelmatig vleermuizen op het erf ziet.



Foto's 9-12 Kippenshuur, zijaangezicht kippenshuur, interieur kippenshuur met plastic als 'plafond-afscheiding', mestkorrels gezien door gat in plastic.

Vissen

De sloten vormen geen geschikt habitat voor bepaalde bijzondere of bedreigde vissoorten. Tijdens het veldbezoek waren de sloten zelfs drooggevalen.

Reptielen en  
amfibieën

Er zijn geen reptielen aangetroffen in het gebied. Het terrein is niet van dien aard dat reptielen verwacht kunnen worden; te open en te monotoon. In en langs de sloten zijn ook geen amfibieën aangetroffen. Ondanks het feit dat de sloten in hun huidige staat niet optimaal zijn als paai- en/of opgroeigebied voor amfibieën is niet uit te sluiten dat hier in het voorjaar de vrij algemene bruine kikker (*Rana temporaria*) en kleine watersalamander (*Triturus vulgaris*) aangetroffen kunnen worden. De bestaande sloten zullen zoveel mogelijk behouden blijven en mogelijk beter ingericht worden waardoor de kansen voor amfibieën in de toekomst eerder toe- dan afnemen. Er zijn geen poelen in het terrein.

Vogels

Het terrein lijkt op dit moment geen geschikt broedgebied bijzondere vogelsoorten. Gedurende de velddag zijn wat algemene soorten gesignaleerd. Het gebied is niet in de broedtijd onderzocht maar te verwachten is dat er soorten broeden als merel, winterkoning, heggemus, grasmus, ringmus, pimpelmees, koolmees, tjiftjaf en andere soorten van kleinschalig cultuurlandschap. Deze soorten zijn alle beschermd volgens de Flora- en faunawet. Rode-Lijstsoorten zijn hier niet meer te verwachten. Vroeger kwam ongetwijfeld patrijs voor, die nu niet voor niets op de Rode Lijst staat.



Insecten en  
dagvlinders

De omringende landschapselementen, zoals de houtwal langs de Maatkampsweg, zullen een veel betere schuilgelegenheid bieden dan het vrije weideperceel. Er zijn geen vogelsnesten gevonden in de kippenschuur.

Tijdens het veldbezoek zijn geen vlinders waargenomen.

Opgemerkt moet worden dat dit gezien de tijd van het jaar ook niet te verwachten viel. Door de ruige begroeiing van de sloten kunnen langs dit terrein in de zomer wel vlindersoorten aangetroffen worden, maar de verwachting is niet dat er zeer interessante soorten afhankelijk zijn van deze vegetaties.

Ook zijn geen andere beschermde insecten waargenomen.

## 4. Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de quick scan kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan worden:

- Op het geïnventariseerde terrein langs de Maatkampsweg en de Pastoor Ossestraat te Bornebroek zijn op vleermuizen na geen bijzondere flora- en faunasoorten aangetroffen.
- Het is ons inziens niet nodig verder onderzoek uit te voeren naar de volgende organismen groepen: planten, vissen, reptielen en amfibieën, vogels, insecten en dagvlinders. Door de aanleg van de woonwijk zullen naar onze mening geen populaties van bovengenoemde organismen nadelig beïnvloed worden.
- Omdat op het terrein een aantal plekjes geschikt zijn als schuilplaats voor zoogdieren is het raadzaam om na te gaan welke soorten hier eerder zijn vastgesteld. In de periode 1991-2003 is onderzoek gedaan, waarbij 1 soort is aangetroffen van de Flora- en faunawet. Voor deze soort moet een ontheffing worden aangevraagd. Het is ons inziens niet nodig verder uitgebreid onderzoek te doen naar zoogdieren (exclusief vleermuizen!), omdat de plekjes waarschijnlijk niet van groot belang zijn voor het instandhouden van de populaties.
- Aangezien een vaste verblijfplaats van vleermuizen is ontdekt in het te slopen schuurtje, kan niet zonder meer met de bouwplannen worden doorgegaan. Alle vleermuizen zijn namelijk beschermd door o.a. de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn. Er moet in ieder geval een ontheffingsaanvraag gedaan worden van de Flora- en faunawet. Voor de onderbouwing daarvan is het nodig om uit te vinden om welke soort(en) het precies gaat. Alle vleermuizen zijn internationaal beschermd, maar er zijn bepaalde soorten, waarvoor een ontheffing wel mogelijk is.
- Het nader onderzoek naar vleermuizen moet worden uitgevoerd in de periode mei tot en met september. Waarnemingen in mei en juni zijn noodzakelijk omdat alleen dan kolonies voorkomen. Voor een goede inventarisatie zijn in de genoemde periode ongeveer 4 veldbezoeken nodig. Aangeraden wordt om contact op te nemen met een vleermuisdeskundige uit de buurt voor de uitvoering. Via de website van de Vereniging Voor Zoogdierkunde (VZZ) is de volgende lijst met

vleermuisdeskundigen verkregen  
(<http://www.vleermuis.net/>).

Vleermuisdeskundigen Overijssel:

- Noordwest-Overijssel: André Gritter, tel. 0521-516059
- Oost-Twente: Bert Hegeman, tel. 0541-552329
- Reestregio: Theo Douma, tel. 0522-291926
- Vechtstreek Ommen/Dalfsen: Cees Zoon, tel. 0523-676470
- Vechtgebied-Oost: Ger Snaak, tel. 0523-263958
- West-Twente: Bauke Hoekstra, tel. 0546-811294
- Zwolle e.o. Kampereiland: Daniël Tuitert, tel. 038-4658416

Ook kan hiervoor contact opgenomen worden met dhr. Han Brincate (074-3761464), die al zeer veel zoogdieronderzoek heeft uitgevoerd in de omgeving van het onderzoeksgebied, en al van dit onderzoek op de hoogte is.



**BIJLAGE 7**

**RAPPORT VLEERMUISONDERZOEK**

## **Rapport vleermuisonderzoek Pastoor van Ossestraat 35 te Bornerbroek 2005.**

*Uitgevoerd door Han Brinkcate, Beatrixstraat 21, 7491 EN, Delden tel: 074-3761464.  
Dit rapport is in samenwerking met de stichting dierenambulance Hof van Twente tot stand gekomen.*

---

In december 2004 ontving ik van de gemeente Almelo (de heer Vogelzang) een verzoek om een onderzoek in te stellen naar het voorkomen van vleermuizen in de kippenschuur staande achter perceelnummer 35 van de Pastoor van Ossenstraat in Bornerbroek.

### **Quick scan uitgevoerd door AquaSense in opdracht van de gemeente Almelo 5 okt. 2004.**

---

Op pagina 6 van hun rapport wordt gesproken over een avondbezoek met behulp van een batdetector. Nabij het te slopen kippenhok zijn vleermuisgeluiden waargenomen. Het betrof hier in elk geval de gewone dwergvleermuis en een niet nader geïdentificeerde soort. Overdag werd al eerder mest verzameld uit het met plastic afgescheiden zoldergedeelte van het schuurtje. Deze mest lijkt wat grootte betreft afkomstig van laatvliegers, meervleermuizen of grootoorvleermuizen. Alle vleermuizen zijn (inter)nationaal beschermd, maar met name de meervleermuis is Europees gezien zeer zeldzaam en wordt daarom streng beschermd.

Bovenstaande waarnemingen tonen aan dat in ieder geval het kippenhok en mogelijk ook de andere gebouwen een vaste verblijfplaats vormen voor een groep vleermuizen. Dit wordt ondersteund door de familie Lubbers, die 's zomers regelmatig vleermuizen op het erf ziet.

---

In de maanden mei, juni, juli en augustus van het jaar 2005 heb ik een aantal veldbezoeken gebracht aan de Maatkampsweg, zijstraat Pastoor van Ossestraat. Vanaf deze straat kijk je bij de familie Lubbers in de achtertuin en heb je goed zicht op het kippenhok. Het weer was al deze avonden goed te noemen, behalve in juni toen regende het 2 avonden en was de temperatuur redelijk beneden maat. Alle avonden heb ik alleen maar gewone dwergvleermuizen waargenomen (zichtwaarnemingen).

Voor verder onderzoek betreffende de kippenschuur had ik een aantal droge dagen nodig, daar regen mogelijk sporen (bijvoorbeeld keutels buiten) uit kon wissen. Op dinsdag 16 augustus 2005 heb ik samen met de heer B. Vogelzang ruim 4 m. grond geheel rondom het kippenhok intensief afgespeurd naar keutels, toch zonder resultaat. Wel hebben we op de randen van het kippenhok keutels van de ring- of huismus aangetroffen.

In het onderzoeksrapport van AquaSense wordt gesproken over plastic als zolder afscheiding, dit plastic was bij ons onderzoek niet meer aanwezig.

Het kippenhok zelf is eigenlijk een oude tochtige bouwval, nou niet direct een gebouw waar vleermuizen zich graag ophouden of jongen grootbrengen, daar deze bijna naakt worden geboren en dus geen tocht kunnen verdragen.

Ook in het kippenhok hebben we grondig gezocht naar keutels, doch ook niets aangetroffen. Verder hebben we in het kippenhok elk gaatje en spleetje met een sterke lamp uitgelicht en hebben we elke balk, plank en verdere rommel binnenstebuiten gekeerd, maar niets wat ook maar iets op een vleermuis leek aangetroffen.

Er zullen zeker andere soorten vleermuizen in Bornerbroek en omgeving voorkomen, maar deze huizen of verblijven niet in genoemde kippenhok. Na onderzoek van het kippenhok heb ik dan ook besloten om het vleermuisproject af te sluiten en niet meer met de batdetector op pad te gaan, daar dit simpelweg niet meer samenhangt met genoemde schuur.

Mijn advies luidt dan ook, dat het kippenhok geen vleermuizen als bewoners heeft en het kippenhok kan worden gesloopt.

Hopelijk u van dienst te zijn geweest,

Vriendelijke groeten,



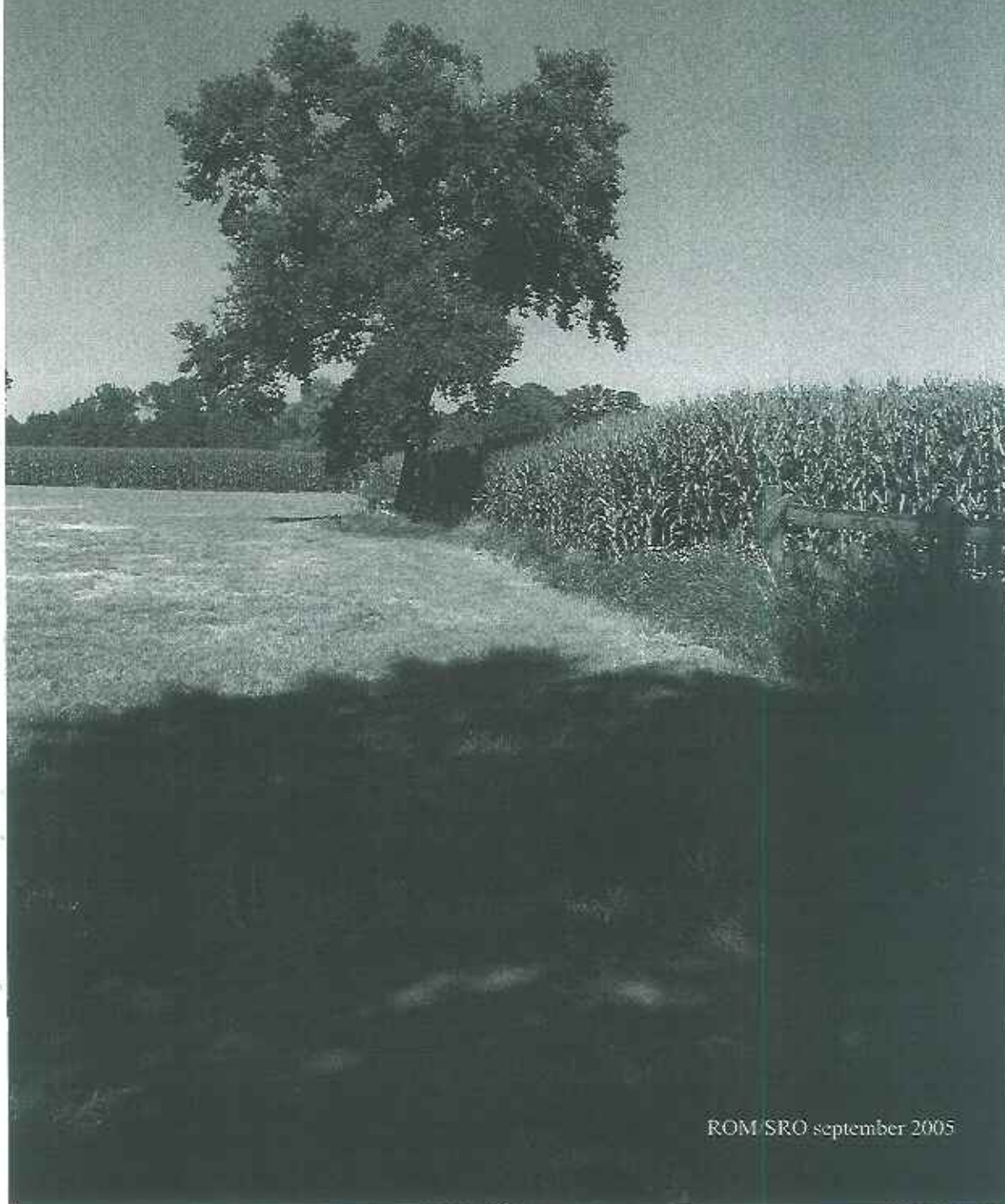
Han Brinkcate,  
Beatrixstraat 21,  
7491 EN, Delden,  
tel: 074-3761464.



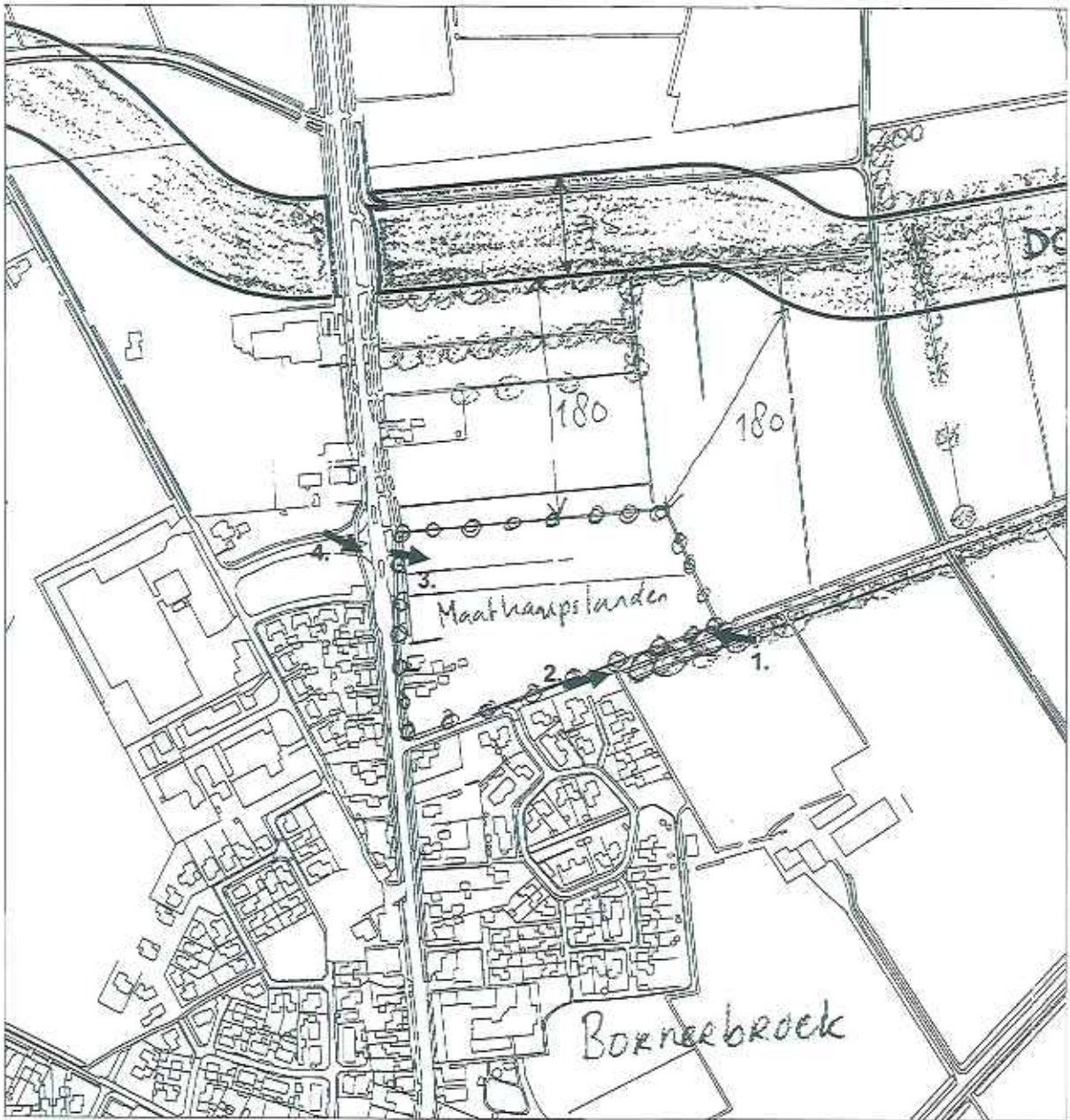
**BIJLAGE 8**

**CULTUURHISTORISCHE INVENTARISATIE**

# Cultuurhistorische inventarisatie Maatkampslanden

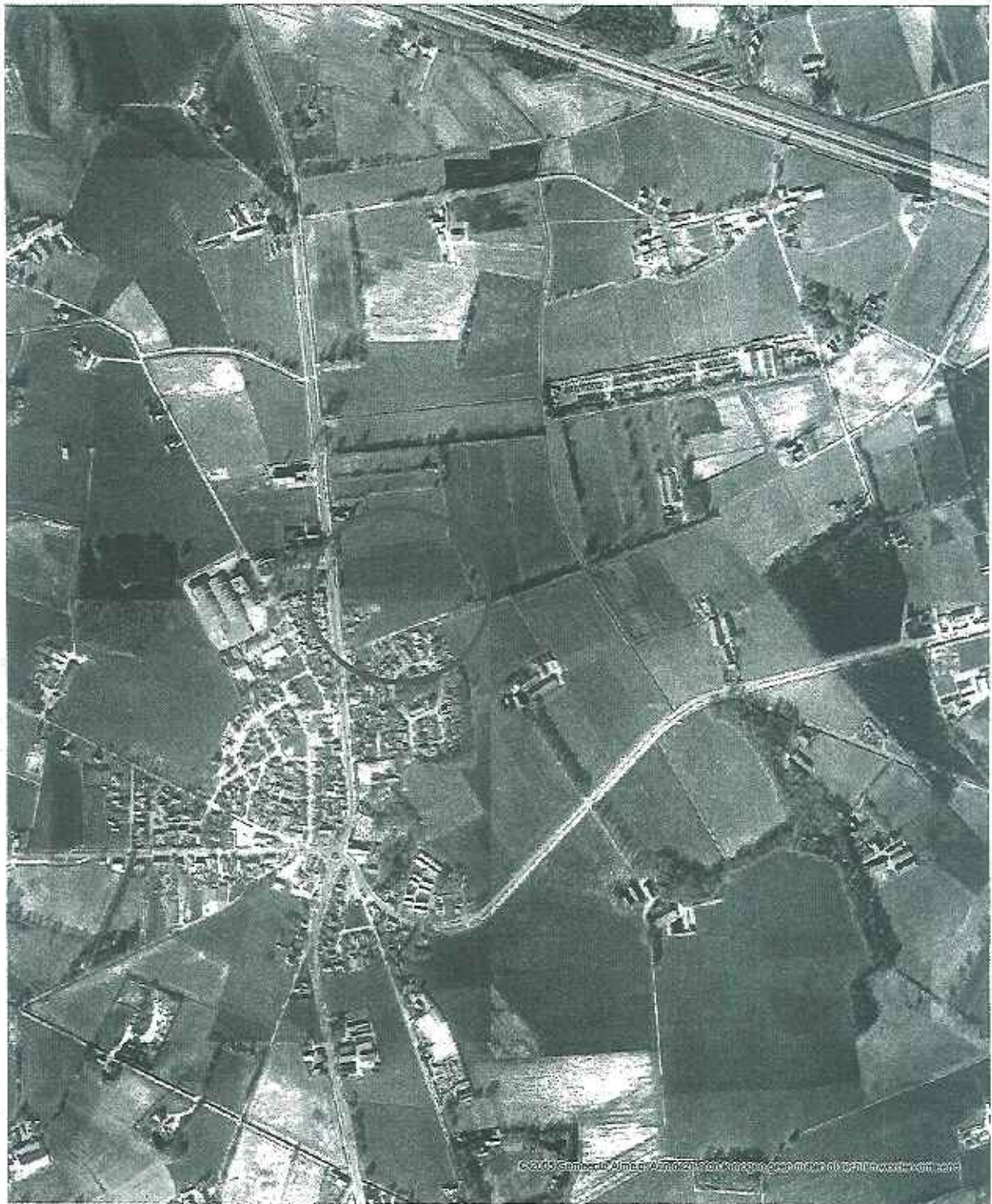


ROM SRO september 2005



Maatkampslanden plangebied en fotostandpunten.

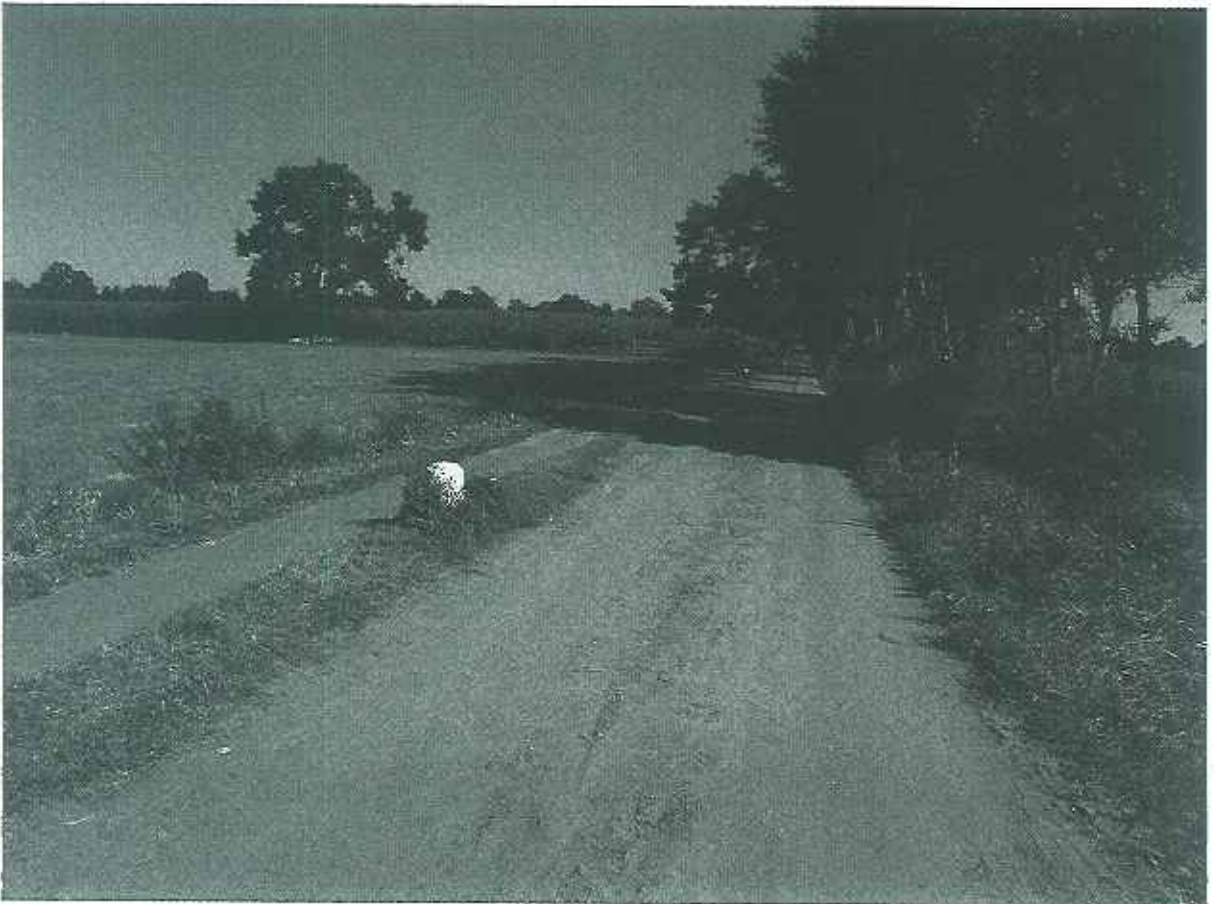




© 2005 Embroid Me! All rights reserved. www.embroid.com

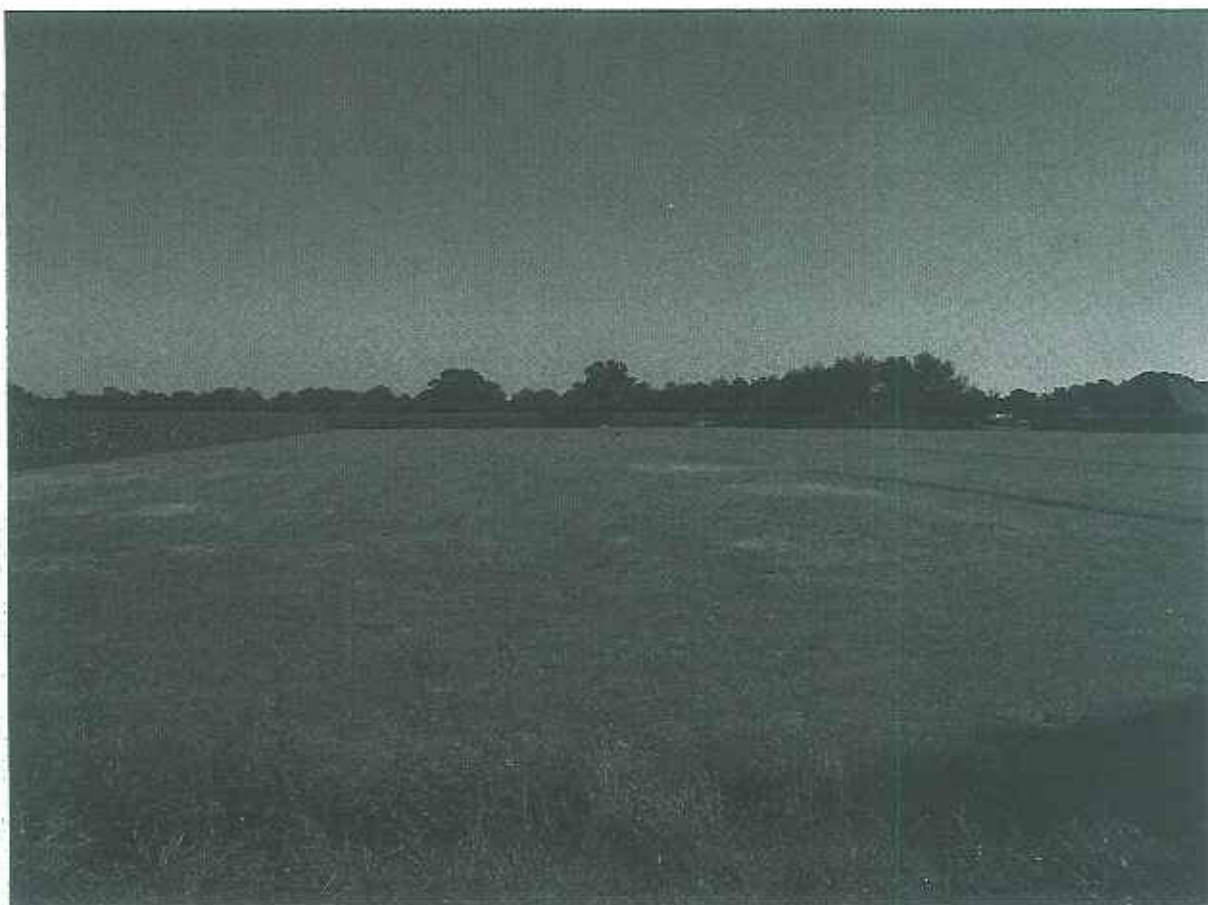


1.



2.



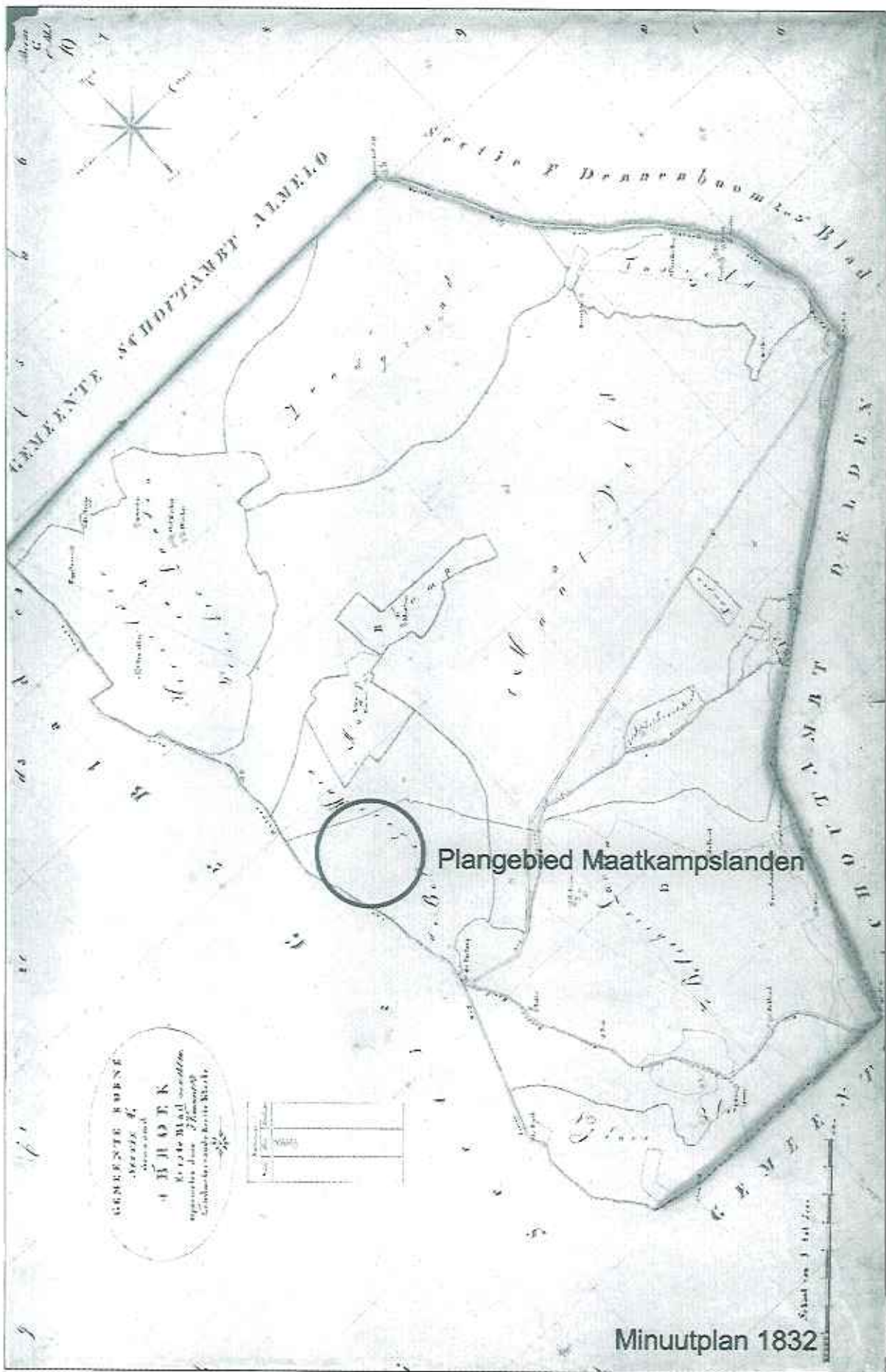


3. boven

4. onder







Minuutplan 1832





## Beschrijving

Het betreffende gebied maakt deel uit van een kampenlandschap. Het gebied was van oorsprong zeer nat en moerassig. Hoewel veel van deze broeklanden in de nabijheid van Bornerbroek gedurende de afgelopen eeuwen zijn drooggelegd, kan de benaming Bolschersmors van het gebied waarin het plangebied ligt erop duiden dat deze situatie op deze plek nog lang zo heeft bestaan. Zeker ook nog nadat het erve Bolscher, waaraan het gebied zijn naam ontleent, hier is gevestigd. Mors of mars (Tweents: mörs) betekent moeras. Beide schrijfwijzen worden gebruikt.

De topografische kaart van 1889 laat zien dat het toen in gebruik was als landbouwgrond en waren er ook afwateringssloten.

De oudste erven in Bornerbroek die in historische documenten worden vermeld dateren uit de 13<sup>e</sup> eeuw. Van oudere bewoning is niets bekend.

(Door het bureau Raab zijn vorig jaar bij werkzaamheden aan een aardgastransportleiding ten oosten van Bornerbroek vondsten gedaan uit de bronstijd. Dit rapport is nog niet openbaar.)

De dekzandvlakten waarin ook het betreffende gebied ligt zijn ontstaan in het midden van de Weichsel-ijstijd, toen de wind een dik pakket lemig zand afzette, het al eerder genoemde Oude Dekzand. Dit zand bestaat uit een opeenstapeling van dunne laagjes lemig en niet lemig zeer fijn zand. De grondwaterstanden in het oude-dekzandlandschap waren vrijwel overal hoog. De lemige, vochtige zandgronden van het oude-dekzandlandschap waren nauwelijks geschikt voor ontginning tot landbouwgrond. Oorspronkelijk hadden ze waarschijnlijk zelfs een venige bovengrond. De veldnamen in de vlakten van het oude-dekzandlandschap bevatten vrijwel steeds de bestanddelen veld, mars en heide.

Voor het betreffende gebied kan er dan ook van worden uitgegaan dat de archeologische waarden zeer laag zijn dan wel geheel niet aanwezig.

Hans Holtmann, september 2005



**BIJLAGE 9**

**INSPRAAKREACTIENOTA EN VOOROVERLEG**

## VERSLAG INLOOPMIDDAG VOORONTWERP MAATKAMPS LANDEN

2-11-2005, 16.00 – 19.00, Brookshuis te Bornerbroek

Aanwezig G. Bak, E. Hakvoort, F. Dirven, E. van Rijswijk, M. Maathuis (namens gem. Almelo)  
B. Pigge en andere vertegenwoordigers van St Dorpsbelangen Bornerbroek  
Ca. 50 – 70 geïnteresseerden

Op deze inloopmiddag is het voorontwerp bestemmingsplan Maatkamps Landen gepresenteerd. Dit voorontwerp ligt tot 29 november 2005 ter inzage bij het publieksbureau van de gemeente Almelo. Verschillende tekeningen, bestemmingsplankaarten en concept verkavelingen, de beschrijving van de r.o. procedure en informatie over kaveluitgifte konden worden ingezien. Een twintigtal mensen heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een kopie van het voorontwerp toegestuurd te krijgen.

### Procedurele opmerkingen :

De stichting Dorpsbelangen is van mening dat er een toezegging was gedaan dat er een informatie avond georganiseerd zou worden. Zij vinden een informatie avond een betere manier om een plan te presenteren dan een "informele" inloopmiddag. Van andere mensen hebben wij deze opmerking niet ontvangen, de informele sfeer werd door anderen juist als plezierig ervaren.

### Inhoudelijke opmerkingen :

Het voornaamste bezwaar dat werd geuit was de hoge grondprijs van 255 euro/m<sup>2</sup> ex BTW. Overigens een niet-ruimtelijk aspect dat niet in een bestemmingsplan geregeld wordt. Als gevolg van de hoge grondprijs vond men de kavelgroottes zoals deze indicatief op de concept verkaveling waren aangegeven te groot. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om flexibel met de verkaveling en het aantal te bouwen woningen om te gaan. Echter het beeld van de laatste uitbreiding van Bornerbroek (Korenkamp, Rammelhuiskamp, etc.), huizen te dicht op de straat en te dicht op elkaar, wordt ook niet gewaardeerd. Er moet dus wel een minimale kavelgrootte zijn.

Veelvuldig werd ook gewezen op de gevaarlijke aansluiting van de Maatkampsweg op de pastoor Ossestraat. Met name de hoge verkeersintensiteit en snelheid in de spits en het beperkte zicht verhogen hier het gevoel van verkeersonveiligheid. De vraag naar de mogelijkheden van een rotonde op de plek van de kruising Eierbaan – pastoor Ossestraat is reeds schriftelijk door de afd. Verkeer beantwoord.

Een aantal malen is het verzoek gekomen om het gedeelte van de Maatkampsweg dat zandpad is af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer omdat het als sluiproute gebruikt wordt en ook tevens de route voor langzaam verkeer naar de sportvelden is hetgeen samen een gevaarlijke situatie oplevert.

Stichting Dorpsbelangen informeerde naar het moment waarop de grote kavels die bedoeld zijn voor wijkers uit het RBT beschikbaar komen voor Bornerbroekers. Zij zijn bang dat als dit de datum van 1-1-2007 passeert de voorkeurpositie van Bornerbroek vervalt en de kavels verkocht worden aan mensen uit Almelo. Zij geven de voorkeur aan het voor deze datum herverkavelen van de grote kavels naar kleinere kavels en te koop aanbieden aan Bornerbroekers.



## BIJLAGE

### Resultaten inspraak

Op grond van het bepaalde in artikel 4, lid 2 van de Inspraakverordening heeft met ingang van 2 november 2005 tot en met 29 november 2005 het voorontwerpbestemmingsplan "Maatkamps Landen" voor inspraak ter inzage gelegen.

Tijdens de ter inzage legging zijn vijf schriftelijke inspraakreacties ingediend.

### *Inspraakreacties*

De heer H.J.M. Pigge, Maatkampsweg 25, 7627 PC BORNERBROEK; de heer L.J. ten Asbroek, Maatkampsweg 27, 7627 PC BORNERBROEK; de heer F.B.A. Holtkamp, De Mors 60, 7627 MB BORNERBROEK; de heer J.H.M. Kamphuis, De Mors 46, 7627 MB BORNERBROEK.

### *Bestemmingsplan*

Inspraakreactie: Het voorliggende gebied ligt in het bestemmingsplan Buitengebied en er is sprake van een agrarisch gebied met landschappelijke waarde. Mede door de komst van het RBT gaat veel van de landschappelijke waarde verloren.

Reactie gemeente: Het gebied heeft de bestemming "agrarisch gebied" en niet agrarische gebied met landschappelijke waarde.

Inspraakreactie: Het voorliggende plan komt niet overeen met de visie die in 1997-1998 door de gemeente Borne voor Bornerbroek is ontwikkeld. Hierin wordt gesproken over een te bouwen woonwijk tussen het verzorgingstehuis en de Bolschermors.

Reactie gemeente: De visie die in deze structuurschets ten aanzien van het wonen wordt gegeven, zijn in het plan Maatkamps Landen opgenomen, te weten: aansluiten op de historische structuur, versterken beeldbepalende structuren, fraaie omgeving aan de rand van het dorp benutten voor wandelmogelijkheden.

### *Verkeersstructuur*

Inspraakreactie: De extra belasting op de Pastoor Ossestraat via de Maatkampsweg is ontoelaatbaar. De nieuwe kruising van de Mors en de Maatkampsweg vraagt om problemen. Voorstel: geef de nieuwe wijk een eigen uitgang op de Pastoor Ossestraat door een rotonde ter hoogte van de Eierbaan aan te leggen.

Reactie gemeente:

### *Aantal autobewegingen*

Maatkampsweg: in de huidige situatie is er sprake van ca. 30 autobewegingen in een spitsuur; dat is één auto per twee minuten. Als de nieuwe wijk gereed is zal dit aantal minder zijn dan vijftig in een spitsuur; minder dan één auto per minuut op het drukste moment van de dag.  
Eierbaan: Voor de Eierbaan wordt het aantal autobewegingen voor een avondspitsuur op hooguit twintig geschat. Hierbij is een ruime marge aangehouden voor de aanwezige bedrijven. Dit betekent: een auto per drie minuten, op het drukste moment van de dag.

Pastoor Ossestraat: Volgens het vigerende VMK-model (cijfers van 2003) rijden er op het betreffende deel van de Pastoor Ossestraat (opgeteld voor beide richtingen) ca. 450 motorvoertuigen in een spitsuur. Op het drukste moment van de dag betekent dat: elke 4,5 tot 5 seconden een passerende auto.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er zowel op de Maatkampsweg als op de Eierbaan zeer weinig verkeer is. De Pastoor Ossestraat is daarentegen (zeker in de spits) zeer druk. Dat is een belangrijk argument om vooral de barrièrewerking van de Pastoor Ossestraat tegen te gaan door de aanleg van een middennaald ter hoogte van de Maatkampsweg (bij de Eierbaan ligt er al één). Met name het (kwetsbare) langzame verkeer kan dan in twee fases oversteken en door de aangepaste rijsnelheid op de Pastoor Ossestraat kan het kruisende verkeer vanaf (of naar) de Maatkampsweg beter inschatten wat het moment is om over te steken.

De aanleg van een rotonde ter hoogte van de Eierbaan is weinig zinvol, omdat er in de spits een constante verkeersstroom op de Pastoor Ossestraat is, waarbij het nagenoeg onmogelijk is om in te voegen van een weg met vrijwel geen verkeersaanbod.



### *Veiligheid*

Inspraakreactie: Doordat de Maatskampsweg als enige ontsluitingsweg voor de wijk zal worden gebruikt, wordt gevreesd voor een slechte bereikbaarheid van de wijk.

Reactie gemeente:

Voor de hulpverleningsdiensten is een goede ontsluiting van de wijk essentieel. Voor een gebied moeten minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk zijn. Maatkamps Landen voldoet hieraan omdat er ook sprake zal zijn van een hulpverleningsroute die op de plankaart staat aangegeven.

### *Watertoets*

Inspraakreactie

Een extra belasting op het afwateringsgebied kan gevolgen hebben voor de huidige woningen in de Bolschersmors.

Reactie gemeente:

Binnen het plan Maatkamps Landen wordt ruimte gereserveerd voor het vasthouden van regenwater en het op de plek infiltreren van water met behulp van wadi's. Hierdoor wordt zo weinig mogelijk water afgevoerd via het bestaande afwateringssysteem.

### *Flora en Fauna*

Inspraakreactie: Er wordt in twijfel getrokken dat zich in de kippenschuur achter het betreffende perceel aan de Pastoor Ossestraat geen vleermuizen bevinden.

Reactie gemeente: In opdracht van de gemeente is een grondig vleermuisonderzoek uitgevoerd.

De conclusie van dit onderzoek was dat het kippenhok geen vleermuizen als bewoners heeft en dat het kippenhok kan worden gesloopt.

### *Zandpad*

Inspraakreactie: Een deel van de percelen de Mors 46 en 60 in eigendom van resp. J.H.M. Kamphuis en F.B.A. Holtkamp, is onderdeel geworden van het onderliggende plan. Men is van mening dat deze percelen niet kunnen worden ingepast in het plan.

Reactie gemeente: De eigendomsgrens is uitgangspunt geweest voor de bestemmingsplangrens. De opmerkingen van de eigenaren van de bovengenoemde percelen zou kunnen betekenen dat een strook grond in gebruik is dat niet in eigendom is van deze bewoners.

### De heer E. ten Brummelhuis, De Mors 13, 7627 MC BORNERBROEK.

Inspraakreactie: Met betrekking tot de verkeersafwikkeling wordt gezegd dat de belasting op de Maatskampsweg te groot is. Waarom geen groter, veiliger kruispunt tegenover de Eierbaan.

Reactie gemeente: Korthedshalve verwijzen wij naar onze reactie van op de bovengenoemde inspraakreactie met betrekking tot de verkeersstructuur.

Inspraakreactie: Ten aanzien van het ontwerp wordt een aantal positieve punten genoemd en er wordt een aantal vraagtekens bij het plan gesteld. Deze betreffen:

1. een heldere structuur wordt gemist
2. te grote kavels, teveel vrijstaande woningen, waarom geen rijtjeswoningen
3. twee onder een kap woningen zouden niet meer van deze tijd zijn; de heer Brummelhuis is het hier niet mee eens.
4. De invulling van het tussengebied is nogal willekeurig.

Reactie gemeente:

1. de ruimtelijke structuur in Maatkamps landen heeft als basis een lus, met daaraan gekoppeld doorlopende woonstraatjes. In de basis is dat dezelfde structuur als de Mors
2. Landelijk wonen staat voor rust, ruimte, riant, groen en veiligheid. Bij deze sferen hoort een open, half-open bebouwing.  
Uit de enquête woningbouw 2005 Bornerbroek blijkt dat de grootste woningbehoefte in Bornerbroek bestaat uit vrijstaande en half-vrijstaande woningen. Op dit moment wordt onderzocht in hoeverre de verkaveling kan worden aangepast om kleinere kavels te kunnen uitgeven en toch de sferen van het landelijk wonen vast te houden.
3. Wij zijn ook van mening dat twee onder een kap woningen wel degelijk van deze tijd zijn. Dat is ook de reden dat er ca. 1/4 van de woningen in Maatkamps Landen halfvrijstaand is.



4. het gebied tussen de villa's aan de buitenrand en de vrijstaande woningen aan de Pastoor Ossestraat is eenvoudig van opzet. Een heldere, rechtlijnige structuur om het zich op het buitengebied te behouden. Door de beide groenstroken met wadi's in te richten, wordt het gevoel van ruimte versterkt. Daarnaast is hier gekozen voor een noord-zuid verkaveling om optimaal te profiteren van passieve zonne-energie.

Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek, secr. Mevr. T. Hondebrink, Derksweg 1, 7627 PV  
BORNERBROEK. Bezwaren op het voorontwerpbestemmingsplan

Inspraakreactie: Met dit plan is de basis gelegd voor een plan met grote kavels waarin geen rekening is gehouden met de behoefte van de inwoners van Bornerbroek. Uit een door de Stichting Dorpsbelangen enquête blijkt dat vraag anders is.

Reactie gemeente: Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast in die zin dat er meer twee onder een kap woningen mogelijk zijn in het plan.

*Voorschriften*

Inspraakreactie: met betrekking tot artikel 3, onder B.

Er is nu al een beperking opgenomen t.a.v. het aantal twee onder een kap woningen

Reactie gemeente: De kaart is aangepast, hierdoor kan het aantal twee onder een kap woningen worden vergroot;

Inspraakreactie: Het aantal uit te geven kavels moet kunnen worden aangepast aan de vraag.

Reactie gemeente: Op grond van artikel 3, onder C, lid 1, sub B, b kan vrijstelling worden verleend van het aantal te bouwen woningen minder dan wel meer bedraagt dan het aantal dat op de kaart is aangegeven.

Inspraakreactie: De afstand aan weerszijden van niet aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter. Dit betekent voor een woning dat er zes meter onbebouwd moet blijven;

Reactie gemeente: Dit geldt alleen voor hoofdgebouwen. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen kunnen wel tot in de perceelsgrenzen gebouwd worden. Een voorbeeld hiervan is het bestemmingsplan Boerenbond waar 2,5 m is aangegeven.

Inspraakreactie: Wanneer het oostelijk deel van het plan zal worden opgedeeld in kleinere kavels is een max. goothoogte van 4 m. te beperkt.

Reactie gemeente: een goothoogte van 4 m. in het oostelijk deel van het plan heeft een directe relatie met de ligging direct grenzend aan het landelijk gebied. Daarom is hier gekozen voor een landelijke typologie met lage goothoogte. Het is overigens goed mogelijk om ook op kleinere kavels met een goothoogte van 4 m te bouwen. Ook hier kan verwezen worden naar de laatste uitbreiding Boerenbond.

Inspraakreactie: de afstand van de voorgevel van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde ervan van 5 m. lijkt onnodig omdat in het plan veel ruimte voor groen en aan tuinen wordt gegeven.

Reactie gemeente: Hierdoor is er altijd voldoende ruimte om twee auto's op eigen terrein te stallen. Is er als gevolg van de situering van de woningen voldoende ruimte om 2 auto's op een andere wijze te stallen op eigen terrein dan is er voor dergelijke situaties eventueel vrijstelling mogelijk voor het bouwen van een bijgebouw op 1 m. achter de voorgevel van de woning.

Inspraakreactie: de toegestane hoogte van andere bouwwerken bedraagt 2 m. Dit is niet hoog genoeg voor een tuinhuis.

Reactie gemeente: Een tuinhuis is een bijgebouw. De bouwhoogte hiervan bedraagt 3.30m.

*Toelichting*

Hoofdstuk 1, 1.1. Algemeen

Inspraakreactie: Er wordt gesproken van 34 woningen terwijl het aantal niet vaststaat en dat hoofdstuk 5 en 6 ontbreken.

Reactie gemeente: Wordt aangepast in ontwerpplan.

Hoofdstuk 2. Onderzoek, 2.4. Uitgangspunten

Inspraakreactie: De meest ideale ontsluiting van de wijk zou een rotonde tegenover de Eierbaan.



Reactie gemeente: De aanleg van een rotonde ter hoogte van de Eierbaan heeft geen enkele zin, omdat er in de spits een constante verkeersstroom op de Pastoor Ossestraat is, waarbij het nagenoeg onmogelijk is om in te voegen van een weg met vrijwel geen verkeersaanbod.

Inspraakreactie: De gemeente wil een energieprestatie hanteren die 10% lager ligt dan wettelijk vastgesteld. Als de gemeente dit verplicht stelt, zal zijn hier een subsidie tegenover moeten stellen, of zij moet een advies geven en niet de verplichting stellen.

Reactie gemeente: Van gemeentewege zal geen verplichting aan particuliere bouwers in Maatkamps Landen opgelegd worden om 10 % energiezuiniger te bouwen. Er zal echter wel via diverse wegen, onder meer via de website [www. Almelo.nl](http://www.Almelo.nl), voorlichting aangeboden worden over comfortabel, gezond en kostenbewust zelf (laten) bouwen. Daarbij zal ook aangegeven worden welke keuzes particulieren kunnen maken, om onder andere energiezuiniger te bouwen dan de wettelijke eis van het Bouwbesluit. Immers het Bouwbesluit bevat slechts minimumeisen. In de praktijk zijn er al tal van voorbeelden die laten zien dat er meer mogelijk is.

#### Hoofdstuk 2. Onderzoek, 2.4. Geluid

Inspraakreactie: Verwacht wordt dat de verkeersintensiteit zal toenemen mede door de komst van het RBT. Als er geluidwerende voorzieningen getroffen moeten worden dan dient de gemeente dat te subsidiëren.

Reactie gemeente:

Het verkeersmodel en de verkeersmilieukaart zijn in op 25 november 2003 door het bureau Goudappel Coffeng geactualiseerd. Het verkeersmodel voor 2020 houdt rekening met de doortrekking van de rijkswegen 35 en 36. Het verkeersmodel houdt rekening met de realisatie van het RBT.

De Wet geluidhinder beschermt nieuwe woningen tegen teveel geluid. De wet vraagt eerst om bronmaatregelen (minder verkeer, stil asfalt e.d.) of afscherming. In dit geval zijn bronmaatregelen of afschermende maatregelen om financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige redenen niet acceptabel. Om die reden wordt bij de nieuwe woningen een hogere grenswaarde van 57 dB(A) aangevraagd en is geluidsisolatie van de woningen noodzakelijk om een binnenniveau van 35 dB(A) te waarborgen.

De Wet geluidhinder probeert bestaande knelpunten op te lossen. Als een bestaande woning een hogere geluidsbelasting heeft dan 55 dB(A) is er sprake van een te saneren situatie. Voor een bestaande woning geldt een acceptabel binnenniveau van 45 dB(A). Langs de Pastoor Ossestraat hebben de meeste woningen een werkelijke geluidbelasting die ongeveer 62 dB(A) bedraagt ( $57 + 5 = 62$ ). Een bestaande gevel heeft een geluidsisolatie van ongeveer 20 dB(A). Die geluidsisolatie is voldoende om een binnenniveau van 45 dB(A) te garanderen ( $62 - 20 = 42$ ). De conclusie is dat de bestaande woningen niet geïsoleerd hoeven te worden.

#### Hoofdstuk 2. Onderzoek, 2.5. en 2.6. t.a.v. afkoppeling HWA

Inspraakreactie: Wanneer het afkoppelen van het hemelwater niet goed gaat, moet er een mogelijkheid zijn om terug te vallen op een gescheiden rioleringsstelsel, met normale afvoer van hemelwater.

Reactie gemeente:

- In de winterperiode vallen veelal kleine buien. Op de grens van vorst-dooi wordt het "dooiwater" vanaf de daken vertraagd afgevoerd. Door ervoor te zorgen dat dit water niet rechtstreeks over straat wordt afgevoerd kan het bevriezen van dit water op straat worden voorkomen. Bij het ontwerpen van het regenwaterafvoersysteem van particuliere grond naar de openbare weg kan hier rekening mee gehouden worden. Een oplossing zou kunnen zijn om enkele mm's berging te creëren op particuliere grond door middel van een grindkoffer, infiltratiekrat, regenton, etc. Verschillende oplossingen hiervoor zijn al met succes toegepast in Almelo.
- Voor het transporteren van het regenwater vanaf de regenpijp tot aan de erfgrans zijn verschillende oplossingen mogelijk, bv. Via een goot of via een buis onder de grond naar een overstortputje op de erfgrans, waarna het regenwater zichtbaar overstort op straat. Verschillende oplossingen hiervan zijn al met succes toegepast in Almelo, bv. In het Nijrees.
- Bij het vaststellen van de nieuwe maaiveldhoogte wordt rekening gehouden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Uitgaande van deze waarde wordt een minimale ontwateringsdiepte voor de cunetten gehanteerd van ca. 0.70m.



Voor het bergen van regenwater bij hevige stortbuien wordt voldoende berging gecreëerd binnen het plangebied zodat er minimaal overlast ontstaat voor de bewoners, te weten: voldoende berging om een bui van 40mm in 75 minuten binnen het gebied te kunnen opvangen. Uit ervaring is gebleken dat dit een goed uitgangspunt is en is tevens door het waterschap Regge en Dinkel vastgesteld.

Om de infiltratie van het regenwater te waarborgen worden de volgende maatregelen genomen:

- o zorgdragen voor voldoende doorlatendheid van de ondergrond, indien benodigd wordt er grondverbetering toegepast en de doorlatendheid verbeterd;
  - o infiltratie voorziening wordt boven de GHG gesitueerd, waardoor regenwater altijd kan infiltreren;
  - o Overstortmogelijkheid op oppervlaktewater, zodat overtollig water adequaat kan worden afgevoerd.
- Bij de dimensionering van het waterhuishoudingssysteem wordt de overstortvoorziening op oppervlaktewater zodanig bepaald, zodat overtollig grond c.q. regenwater onder vrij verval wordt afgevoerd.
- Door het waterschap Regge en Dinkel zijn nieuwe peilen berekend n.a.v. de aanleg van de Doorbraak. Aan de hand van deze gegevens worden de definitieve nieuwe maaiveldhoogten binnen het plangebied bepaald, rekening houdend met voldoende drooglegging en ontwateringdiepte. Hierdoor zal er geen wateroverlast ontstaan binnen het plangebied t.g.v. de aanleg van de Doorbraak.
- Kosten van de grondprijzen zijn vastgesteld binnen de gemeente Almelo. De aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel i.p.v. wadi's heeft hierop geen invloed. Ophogen van het bestaande maaiveld is noodzakelijk om voldoende drooglegging en ontwateringdiepte te creëren voor een woonlocatie.

#### Hoofdstuk 2. Onderzoek, 2.10 Behoeftes aan woningbouw in Bornerbroek

Inpraakreactie: Er wordt geen rekening gehouden met de wensen van de inwoners van Bornerbroek zoals kenbaar gemaakt naar aanleiding van het onderzoek van de Stichting Dorpsbelangen.

Reactie gemeente: Bij de verkaveling wordt rekening gehouden met de wensen van de inwoners van Bornerbroek.

#### Hoofdstuk 3. Uitgangspunten, 3.2. Stedenbouwkundige visie

Inpraakreactie: Er moet rekening worden gehouden met de sociale binding in dorpen als Bornerbroek en de mogelijkheid moet worden geschapen deze te handhaven nu en in de toekomst.

Reactie gemeente: Het Masterplan gaat ervan uit dat voor Bornerbroek een passende ruimtelijk structuur wordt gekozen. Conform de wens van het de Bornerbroekers zal de dorpskern worden versterkt waarmee het dorpse karakter wordt behouden. De toelichting geeft de betekenis hiervan aan voor de hoofdstructuur van Maatkamps Landen.

#### Hoofdstuk 3. Uitgangspunten, 3.2. stedenbouwkundige visie, bebouwing.

Inpraakreactie: Er wordt gesproken over een vast aantal woningen, terwijl er ook gezegd is dat er in de voorschriften de mogelijkheid wordt geboden om meer dan wel minder woningen te bouwen.

Reactie gemeente: op grond van de voorschriften kan het college vrijstelling verlenen voor het bouwen van meer dan wel minder woningen dan het aantal dat op de kaart is aangegeven.

#### Hoofdstuk 3. Uitgangspunten, 3.5. Veiligheid en hulpverlening, bereikbaarheid.

Inpraakreactie: de hulpverleningsroute zou niet nodig zijn als er een ontsluiting wordt gemaakt tegenover de Eierbaan.

Reactie gemeente: Uitgangspunt is dat een gebied minimaal via twee ontsluitingswegen bereikbaar moet zijn.

#### Hoofdstuk 4. Juridische opzet, 4.3. Beschrijving per bestemming



Inspraakreactie: Er wordt gesproken over veertien bestemmingen terwijl er maar vijf bestemmingen in het plan zijn opgenomen.

Reactie gemeente: Dit is een terechte opmerking. In het ontwerpbestemmingsplan is er sprake van vier bestemmingen en er zijn zonevoorschriften opgenomen ten behoeve van de geluidzone RBT.

#### *Plankaart*

Inspraakreactie: Opnieuw wordt benadrukt dat de ontsluiting tegenover de Eierbaan zou moeten plaatsvinden en dat er een weg moet komen parallel aan de bestemming water omdat de kavels alleen vanaf de op de kaart aangegeven wegen worden ontsloten.

Reactie gemeente: Ontsluiting op de Pastoor Ossestraat ter hoogte van de Eierbaan is niet aan de orde. Hiervoor is in het bovenstaande reeds een motivering gegeven. De kavels zullen in alle gevallen op de in het plangebied aangegeven wegen worden ontsloten.

Inspraakreactie: De gemeente moet rekening houden met de op de kaart aangegeven 50 dB(A) contour van het RBT ingeval van opsplitsing in kleinere kavels.

Reactie gemeente: Uiteraard zal in dat geval de kavelindeling zodanig worden dat op elke kavel een woning gebouwd kan worden rekening houdend met de genoemde geluidcontour.

#### Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek, secr. Mevr. T. Hondebrink, Derksweg 1, 7627 PV BORNERBROEK. Bezwaar met betrekking tot ontsluiting.

Inspraakreactie: Bezwaar wordt gemaakt tegen de ontsluiting van het uitbreidingsplan.

Ontsluiting via de Maatskampsweg is geen goede zaak omdat de ontsluiting van de Bolschermors via deze weg nu al tot gevaarlijke situaties leidt. Een optie zou een rotonde op de Pastoor Ossestraat zijn ter hoogte van de Eierbaan.

Reactie gemeente:

Het aantal verkeersbewegingen naar en van beide woonwijken is beperkt. Maatregelen voor een veiliger oversteek op de Pastoor Ossestraat op de kruising Maatskampsweg – Pastoor Ossestraat zouden wenselijk zijn.

Met de provincie Overijssel is als eigenaar van de weg is op dit moment overleg gaande omtrent eventuele maatregelen.

De aanleg van een rotonde ter hoogte van de Eierbaan is weinig zinvol, omdat er in de spits een constante verkeersstroom op de Pastoor Ossestraat is, waarbij het nagenoeg onmogelijk is om in te voegen van een weg met vrijwel geen verkeersaanbod. Daarnaast merken wij op dat de kosten voor de aanleg van een rotonde zeer hoog zijn.

#### De heer H. Lohuis, Bornsestraat 21, 7627 NS BORNERBROEK.

Inspraakreactie: Gelet op het toenemend aantal verkeersbewegingen op de Pastoor Ossestraat is het wenselijk dat er zo weinig mogelijk uitritten worden gesitueerd op de Pastoor Ossestraat. De ontsluiting van twee binnen het plan op de Pastoor Ossestraat is dan ook ongewenst.

Reactie gemeente:

De bedoelde twee inritten voor maximaal vier woningen dragen nauwelijks bij aan het totale aantal verkeersbewegingen op de Pastoor Ossestraat. Bovendien passen deze inritten prima in de verkeersstructuur, omdat de omliggende woonpercelen ook met inritten worden ontsloten op de Pastoor Ossestraat.

Hoed  
Oes

Aan het college van Burgemeester en  
Wethouders van de gemeente Almelo  
Postbus 5100  
7600 GC Almelo

N.V. Nederlandse Gasunie  
Gebied Deventer  
Kantoor Deventer  
Postbus 162  
7400 AD Deventer  
Zutphenseweg 51023  
T (0570) 69 69 11  
F (0570) 69 64 11  
E communicatie@gasunie.nl  
BTW NL007239348801  
Handelsregister Groningen 02029700  
www.gasunie.nl

Datum  
2 januari 2006  
Ons kenmerk  
TOGO 06.B.0004

Doorkiesnummer  
(0570) 69 62 09

Uw kenmerk

Onderwerp  
Voorontwerp-bestemmingsplan "Maatkamps Landen"

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 21 december 2005, waarmee u ons bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat in dit plangebied geen leidingen of stations van ons bedrijf aanwezig zijn.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het ontwerp-bestemmingsplan.

Hoogachtend,



G. Nijhoff-van Vliet

Bijlage: als genoemd

GEMEENTE ALMELO	
Reg.nr. 06/389	
Afd. ROM/RO	Kopie aan:
- 4 JAN 2006	
Ambt.:	Afgedaan:
Ontvangstbevestiging	JA/NEEN



D. Oegema



Burgemeester en wethouders van de  
gemeente Almelo; afdeling ROM/RO  
t.a.v. dhr/mw D. Oegema  
Postbus 5100  
7600 GC ALMELO

GEMEENTE ALMELO	
Reg.nr:	06/2273
Afd. ROM/RO	Kopie aan:
23 JAN 2006	
Ambt.:	Afgedaan:
Ontvangstbevestiging	

Vitens Overijssel

Oude Veerweg 1  
8019 BE Zwolle  
Postbus 10005  
8000 GA Zwolle  
Telefoon (038) 427 61 11  
Fax (038) 427 62 76  
www.vitens.nl

Behandeld door	Ing. J.A. Vogd	Datum	19 januari 2006
Doorkiesnummer	(038) 42 76 280	Uw kenmerk	2005/40760 dd. 20dec05
Ons kenmerk	05Vogd-8863_Alm	Email	jan.vogd@vitens.nl
Onderwerp	voorontwerp bestemmingsplan "Maatkampslanden, Bornerbroek"; vooroverleg art. 10 Bro		

Geacht college,

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening ontvingen wij het voorontwerpbestemmingsplan 'Maatkampslanden' te Bornerbroek.

De toegezonden informatie is tegenstrijdigheid te zien met de afspraken die in contacten van onze afdeling Infra met de werkvoorbereiding van uw gemeente zijn gemaakt.

De plankaart geeft aan dat de transportleiding onder de bestrating door de nieuwe wijk wordt gelegd. Volgens de informatie van onze Afdeling Infra zal de leiding echter buiten om de nieuwbouw worden gelegd. Het tracé is niet verder aangeduid.

Wij nemen aan dat het de bedoeling is de juiste informatie op de plankaart te vermelden.

Nader overleg en eventueel aanpassing van de plankaart zal daarvoor wellicht nodig zijn. Voor overleg daarover kunt u contact opnemen met de heer A. Veneman van onze Afdeling Infra te Zwolle, telefoon 038 - 42 76 167 of mobiel 06 51 18 94 40.

Vitens stelt het bijzonder op prijs te worden betrokken in het vooroverleg conform artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Met dank voor de toezending en de geboden gelegenheid tot commentaar,

Hoogachtend,  
Vitens N.V.,

ing. J.A. Vogd  
Bedrijfsbureau Overijssel

Koolkersweg 1  
7609 PZ Almelo  
Postbus 5006  
7600 GA Almelo  
Telefoon 0546-832525  
Fax 0546-821176  
E-mail info@ wrd.nl



GEMEENTE ALMELO	
Reg.nr. 06/2762	
Afd. ROM/RO	Kopie aan:
26 JAN 2006	
Ambt.:	Afgedaan:
Ontvangstbevestiging	
Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo	
Postbus 5100 7600 GC ALMELO	

.07.2

<b>Uw brief van:</b> 21 december 2005	<b>Uw kenmerk:</b> 2005/40760	<b>Ons kenmerk:</b> 158720	<b>Datum:</b> 24 januari 2006
<b>Behandeld door:</b> Ing. C.J.M. Bader	<b>Doorkiesnummer:</b> 832671	<b>Bijlagen:</b>	<b>Verzonden:</b> 25 JAN. 2006

**Onderwerp:**  
Reactie art. 10 voorontwerpbestemmingsplan "Maatkamps Landen"

Geacht College,

Het door u in het kader van het vooroverleg artikel 10 BRO toegezonden voorontwerpbestemmingsplan "Maatkamps Landen" geeft ons aanleiding tot de volgende opmerkingen:

- In het plangebied liggen geen watergangen van onze legger.
- Aangegeven is dat de verdere afvoer van water uit het plangebied geschiedt via de Bornerbroekse waterleiding naar de Natte Doorbraak. Dit is niet helemaal juist. Via gemeentelijke watergangen wordt het water afgevoerd naar de Bornerbroekse waterleiding, die deel uitmaakt van de Natte Doorbraak.
- De omgang met hemelwater en afvalwater geschiedt conform het vigerend beleid van het Waterschap Regge en Dinkel.

13/2/06  
opgenomen  
in Suiker  
do

Een afschrift van deze brief is tevens verzonden aan de eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid van de Provincie Overijssel.

Hoogachtend,

Het dagelijks bestuur van het waterschap Regge en Dinkel, voor deze, de senior medewerker plannen derden en keur/legger van de afdeling beleid en beheer watersysteem

ir. A. Tempelman-Bobbink

D. Oeffner



Ministerie van Verkeer en Waterstaat

Rijkswaterstaat

Gemeente Almelo  
t.a.v. de heer W.G. Bekke  
Postbus 5100  
7600 GC ALMELO

GEMEENTE ALMELO	
Reg.nr. 06/3948	
Afd. ROM/RO	Kopie aan:
- 7 FEB 2006	
Ambt.:	Afgegaan:
Ontvangstbevestiging	JA/NEEN

ro

Contactpersoon  
mw. M. Dengerink  
Datum  
31 januari 2006  
Ons kenmerk  
WVR 905


Doorkiesnummer  
(026) 368 84 39  
Bijlage(n)  
-  
Lw kenmerk  
2005/40760  
Datum verzending  
06. FEB 2006

Onderwerp  
Voorontwerp bestemmingsplan "Maatkamps Landen".

Geachte heer Bekke,

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in art. 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, heeft u mij het Voorontwerp bestemmingsplan "Maatkamps Landen" toegezonden. Dit plan geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,  
DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,  
namens deze,  
DE HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR,  
namens deze,  
het hoofd van de afdeling Strategie, Milieu en Planologie,

  
mr. ir. E.A. Rebel

Rijkswaterstaat Oost-Nederland  
Postbus 9070, 6800 ED Arnhem  
Gildemeestersplein 1, 6826 LL Arnhem

Telefoon (026) 368 89 11  
Fax 026-3688655  
E-mail m. dengerink@don.rws.minvenw.nl



Burgemeester en Wethouders  
van de van de gemeente Almelo  
Postbus 5100  
7600 GC ALMELO

<b>GEMEENTE ALMELO</b>		
Reg.nr. <i>06/12410</i>		www.overijssel.nl
Afd. <i>ROM/90</i>	Kopie aan:	Postadres Provincie Overijssel Postbus 10078 8000 GB Zwolle
<b>26 APR 2006</b>		
Ambt.:	Afgedaan:	Telefoon 038 425 25 25 Telefax 038 425 48 30
Ontvangstbevestiging	<i>JAM/EN</i>	

Uw kenmerk 2005/40727	Uw brief 22 12 05	Ons kenmerk RWB/2005/4181	Datum 18 04 2006
Bijlagen	Doorkiesnummer 425 16 01	Inlichtingen bij hr. D. de Jong	

**Onderwerp**

Voorontwerpbestemmingsplan "Maatkampslanden". Het plan heeft betrekking op het realiseren van ongeveer 35 woningen aan de noordzijde van Bornerbroek.

Geacht college,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft uw college de provinciale eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het voorontwerp bestemmingsplan "Maatkampslanden". Mede namens de andere provinciale eenheden berichten wij u het volgende.

**Planopzet**

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van ongeveer 35 woningen aan de noordzijde van Bornerbroek. Het plan moet ondermeer bouwmogelijkheden bieden voor huishoudens die gedwongen moeten verplaatsen in verband met de aanleg van het Regionaal Bedrijven Terrein (RBT).

**Planbeoordeling**

De beoordeling van dit plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Woningbouw

In de plantoelichting geeft u aan dat onderzoek is verricht naar de woningbouwbehoefte in Bornerbroek. Wij gaan ervan uit dat de resultaten van dit onderzoek als basis hebben gediend voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat hiermee invulling wordt gegeven aan de vraaggestuurde onderbouwing van de woningbouwbehoefte zoals wij hebben aangegeven in de partiële streekplan herziening Wonen.

Wet Geluidhinder

Wij hebben met instemming kennis genomen van uw conclusies ten aanzien van zowel wegverkeerslawaai als industrielawaai. Wij merken op dat wij de op de plankaart aangegeven geluidszone van het RBT als een gegeven beschouwen en constateren dat u de bebouwingsgrens op deze geluidszone heeft aangepast.

RABO Zwolle 3973.41.121  
Bezoekadres  
Luttenbergstraat 2 Zwolle  
Rechterland 1 Zwolle

Tijdens de renovatie van het provinciehuis is een deel van de organisatie gehuisvest op kantoorlocatie Rechterland 1 te Zwolle. Zie voor meer informatie [www.prv-overijssel.nl/adres](http://www.prv-overijssel.nl/adres)

In de plantoelichting wordt aangegeven dat als gevolg van wegverkeerslawaaï afkomstig van wegen buiten het plangebied, voor verschillende nieuwe woningen een hogere grenswaarde aangevraagd zal moeten worden. **Wellicht ten overvloede merken wij op dat deze hogere grenswaarden moeten zijn vastgesteld voor de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan, danwel het verlenen van vrijstelling van het geldende plan. (cat.I)**

#### Besluit Luchtkwaliteit

In de plantoelichting wordt aandacht besteed aan de luchtkwaliteit, waarbij wordt geconcludeerd dat in 2010 geen van de normen voor de luchtkwaliteit wordt overschreden. Wij merken op dat duidelijk dient te zijn dat wordt voldaan aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en dat hierin normen worden genoemd waar ook al voor 2010 aan voldaan dient te worden. Wij vragen u dan ook om de plantoelichting op dit punt aan te vullen. Het vastgestelde bestemmingsplan moet specifiek inzicht bieden in de huidige luchtkwaliteit binnen het betreffende plangebied. Vervolgens dient aangegeven te worden wat de invloed is van de ontwikkelingen uit het nieuwe bestemmingsplan op de luchtkwaliteit. Door de huidige en de verwachte toekomstige situatie met elkaar te vergelijken moet duidelijk worden of het vaststellen van het nieuwe plan in overeenstemming is met het Besluit Luchtkwaliteit 2005. **Wij verzoeken u om aan te tonen dat vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Besluit Luchtkwaliteit 2005. (cat.II)**

#### Bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende vormen van bedrijvigheid aanwezig. In de plantoelichting geeft u aan dat deze bestaande en nieuw geprojecteerde bedrijvigheid als basis heeft gediend voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Wij nemen aan dat u de belemmeringen die deze vormen van bedrijvigheid opwerpen voor het realiseren van woningbouw op een correcte wijze heeft vertaald in dit bestemmingsplan.

#### Advies

**Gelet op het bovenstaande constateren wij dat het thans voorliggende voorontwerp bestemmingsplan op hoofdlijnen past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Wij verzoeken u bij de verdere besluitvorming over het plan rekening te houden met dit advies.**

Met inachtneming van het vorenstaande kan dit plan voor uw college 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 over dit bestemmingsplan.

Dit is in overeenstemming met het door het college van Gedeputeerde Staten geformuleerde (aangepaste) vrijstellingenbeleid zoals dit is vastgelegd op 12 december 2005, RWB/2005/3581.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

 K. de Groot

hoofd eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid.

**BIJLAGE 10**

**ZIENSWIJZENNOTA**



## **ZIENSWIJZENNOTA**

### **Ontwerpbestemmingsplan 'Maatkamps Landen'**

**Ter inzage van 15 maart 2006 tot en met 25 april 2006.**

---

*Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek, t.a.v. mevr. T. Hondebrink, Derksweg 1, 7627 PV  
BORNERBROEK*

#### **Zienswijze mbt planeconomische randvoorwaarden:**

1. de volgorde van uitgifte van de kavels zou moeten worden aangepast;
2. de grondprijs voor Maatkamps Landen is veel te hoog. In vergelijking met Kollenveld is het voorzieningenniveau veel lager; de afstand tot de binnenstad is groter; slechte openbaar vervoersverbindingen; waardevermindering van de woningen door de komst van het RBT; lagere marktwaarde in verband met ligging in een dorp; in Bornerbroek is geen goedkoper aanbod voor starters.
3. door de hoge grondprijs zullen veel starters Bornerbroek verlaten. De gemeente zou een regeling moeten treffen waarbij de mogelijkheid ontstaat dat starters eerst een deel van de grondprijs betaald en daarna jaarlijks betaald.

#### **Reactie gemeente:**

1. Bij de volgorde van uitgifte is onterecht het idee ontstaan dat het bij gegadigden uit het RBT gaat om de nieuwe ondernemers uit het RBT. Bedoeld wordt echter dat de zgn. "wijkers" uit het RBT voorrang krijgen bij kaveltoewijzing.  
Bij hfdstk 5, 5.2
2. De doelgroep voor het plan Maatkamps Landen zijn gegadigden die kiezen voor landelijk en dorps wonen; lees rustig wonen.  
De kwaliteit hiervan komt tot uitdrukking door de aspecten rust, ruimte, riant, groen, veiligheid in het stedenbouwkundige plan te verwerken.  
Voor deze groep zijn stedelijke voorzieningen en openbaar vervoer van ondergeschikt belang.  
De ruime buffer van groen en water tussen het RBT en het plan Maatkamps Landen voegen juist een kwaliteit aan het plan toe. Deze afscheiding maakt dat de nabijheid van het RBT nauwelijks wordt ervaren.  
Op grond van voornoemde aspecten zijn wij van mening dat de marktwaarde voor deze kavels een prijs van € 255,-/m<sup>2</sup> excl. BTW rechtvaardigt.
3. Hoewel hiervoor nog geen concrete plannen zijn; zullen voor Bornerbroek de komende jaren ook voor starters met de smallere beurs en het middensegment plannen ontwikkeld worden.  
Hierover zal te zijner tijd worden gecommuniceerd.

Het grondprijsbeleid van de gemeente Almelo voorziet niet in mogelijkheid van "gespreide" betaling. De rente- en de administratieve lasten van een dergelijk systeem staan niet verhouding tot de voordelen.

Op dit punt kan niet aan de wensen tegemoet worden gekomen.

#### **Zienswijze mbt Milieuaspecten:**

##### **Geluid:**

1. Er komen twee verschillende aantallen motorvoertuigen per etmaal voor in de toelichting. Welke is correct?
2. Kan de koper van een kavel in de geluidgevoelige zone (57 dB(A)) te maken krijgen met hogere bouwkosten i.v.m. geluidsisolatie en komt de gemeente in dat geval tegemoet in de kosten?

#### **Reactie gemeente:**

1. Het betreft 9.300 motorvoertuigen per etmaal in 2020 (zie hiervoor de onderzoeken in bijlagen 3 en 4.



2. De koper c.q. aannemer die een dergelijke kavel koopt zal, op grond van het Bouwbesluit, een zodanig geluidisolatie moeten realiseren dat een binnenniveau van maximaal 35 dB(A) wordt gegarandeerd. De kosten van het onderzoek naar en het aanbrengen van de maatregelen worden niet door de gemeente vergoed.

**Afval:**

Worden er in dit gebied ondergrondse containers geplaatst en is de locatie hiervan al bekend?

**Reactie gemeente:**

Voor laagbouw wordt gekozen voor containers per woning.

**Water:**

Er wordt een hogere grondwaterstand verwacht door de bewoners van De Mors.

**Reactie gemeente:**

De bestaande sloot tussen de Maatkampsweg en de Maatkampslanden wordt gehandhaafd en opgeschoond. Bij hoge grondwaterstanden heeft de sloot een drainerende werking en wordt overtollig (grond) water afgevoerd.

**Verkeersstructuur:**

1. Een middengeleider op de Pastoor Ossestraat past niet
2. Een rotonde ter plaatse van de Eierbaan zou de oplossing zijn.

**Reactie gemeente:**

**bezwaar SDB, 23 april 2006:**

n.a.v. 3.6, verkeersstructuur:

Wanneer er een rotonde ligt ter hoogte van de Eierbaan, dan zal de doorstroming in de spits op deze plek - bij de huidige intensiteiten - echter veel moelzamer gaan op de Pastoor Ossestraat dan bij de huidige verkeerssituatie met een vrij brede middennaald. Het gevolg is dat de vrijwel constante verkeersstroom de geringe instroom vanaf de Eierbaan vrijwel "afknijpt". Het is wel degelijk mogelijk om een middengeleider aan te leggen op de Pastoor Ossestraat, ter hoogte van de maatkampsweg. Deze heeft dan een tweeledig doel:

- het langzame verkeer kan hier in twee fases oversteken;
- het naderende autoverkeer op de Pastoor Ossestraat wordt er door afgeremd, zodat de automobilist, komende uit de Maatkampsweg beter in kan schatten wanneer er veilig ingevoegd kan worden op de Pastoor Ossestraat.

Om toch enigszins aan de opmerkingen tegemoet te komen is op de plankaart en in de voorschriften van het bestemmingsplan voor een gedeelte de bestemming "Groen" aan de noordkant van het plan een wijzigingsbevoegdheid naar "Verkeersdoeleinden" opgenomen. Hiermee wordt aangegeven dat wanneer er aanleiding zou ontstaan om Maatkamps Landen ter plaatse van de Eierbaan te ontsluiten, het bestemmingsplan met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan worden gewijzigd.

*Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek, t.a.v. mevr. T. Hondebrink, Derksweg 1, 7627 PV  
BORNERBROEK*

**Zienswijze met betrekking tot de ontsluiting**

1. Ontsluiting van Maatkamps Landen via de Maatkampsweg is geen goede zaak.
2. Een oplossing zou een kruising of een rotonde ter hoogte van de Eierbaan zijn. Dit is ook als zodanig in de Dorpsvisie opgenomen.
3. Het is kortzichtig dat alleen gekeken wordt naar datgene dat past binnen de grenzen van financiële mogelijkheden in het kader van 'ruimte voor ruimte'.
4. Er bestaat geen bezwaar tegen om van de noodontsluiting de hoofdontsluiting te maken. De Maatkampsweg kan dan voor calamiteiten beschikbaar blijven.



5. voorstel om de plangrens aan de westkant te verleggen tot over de Pastoor Ossestraat. Hiervoor zou het project om de Pastoor Ossestraat te renoveren en veiliger te maken aan dit project gekoppeld moeten worden.
6. In het voorontwerpplan wordt gerekend met cijfers uit 2003. Er zou moeten worden uitgegaan van een visie voor de toekomst waarbij ook het RBT is meegenomen.
7. de aanleg van een rotonde ter hoogte van de Eierbaan moet objectief worden onderzocht.

#### **Reactie gemeente**

geen nieuwe inzichten in dit bezwaarschrift:

De gevaarlijke situatie bij het oprijden van de Pastoor Ossestraat vanaf de Bolschersmos is genoegzaam bekend bij de gemeente Almelo. Om die reden heeft de gemeente i.o.m. de Provincie Overijssel (de wegbeheerder) een plan uitgewerkt om deze aansluiting veiliger te maken. Zowel de Provincie als de gemeente zijn bereid in dit plan te investeren onder de voorwaarde dat de Regio Twente ook bijdraagt aan dit voorstel.

Er wordt gesteld "dat er op dit moment gelden beschikbaar zijn om de Pastoor Ossestraat te renoveren en veiliger te maken".

Voor de gemeente is niet duidelijk welke gelden bedoeld worden.

Ofschoon de gemeente Almelo onderkent dat rotondes in bepaalde situaties verkeersveiliger kunnen zijn dan traditionele kruisingen is de aanleg van een rotonde op de Pastoor Ossestraat, ter hoogte van de Eierbaan, niet aan de orde. In een eerdere reactie is dit voldoende beargumenteerd.

De bedoelde noodontsluiting van de wijk Maatkamps Landen, tegenover de Eierbaan, betreft een pad, dat in geval van nood door hulpdiensten gebruikt kan worden. Om ruimtelijke en verkeerskundige redenen is het niet reëel om te stellen dat "het dus geen groot bezwaar" is "om van deze noodontsluiting een de hoofdontsluiting te maken voor zowel de Maatkamps Landen en de Mors".

Verder heeft de gemeente heeft in een eerdere reactie verkeersgegevens uit 2003 aangehaald om de verhouding aan te geven tussen de verkeersstromen op enerzijds de Pastoor Ossestraat en anderszijds de Maatkampsweg en de Eierbaan. In dat verband is het gerechtvaardigd om relatief recente gegevens uit 2003 te gebruiken.

De vergelijking van de bestaande rotonde in Bornerbroek met een eventuele nieuwe rotonde ter hoogte van de Eierbaan is niet zo relevant, omdat op de bestaande rotonde min of meer gelijkwaardige (stroom)wegen aansluiten, terwijl het bij de Eierbaan gaat om de kruising van een stroomweg met twee wegen van een veel lagere orde.

Voor overige reacties ten aanzien van de verkeersontsluiting verwijzen wij korthedshalve naar de gegeven reactie op de hierboven vermelde zienswijze, eveneens van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek.

#### *Buurtbewoners van het plangebied – 47x een gelijklopende zienswijze.*

#### **Zienswijze met betrekking tot de ontsluiting**

1. Door het ontsluiten van de wijk Maatkamps Landen op de Maatkampsweg zullen de bestaande problemen met betrekking tot de verkeersontwikkeling alleen nog maar toenemen. Wanneer de in aanbouw zijnde sportzaal in gebruik zal worden genomen zal, doordat de parkeervakken langs de rijbaan regelmatig gebruikt zullen worden, het zicht nog meer verslechteren.
2. Door de komst van het RBT bestaat een reële kans op nog meer autoverkeer.
3. de middennaald zal geen oplossing bieden aan de verkeersonveiligheid.
4. voorgesteld wordt om de Maatkampsweg af te sluiten voor autoverkeer en deze te handhaven als fietspad en wandelpad.



## **Reactie gemeente**

### ***1. ontsluiting:***

Door het aanleggen van een middengeleider op de Pastoor Ossestraat wordt de snelheid zodanig afgeremd, dat het verkeer uit de Maatkampsweg beter in kan schatten wanneer er veilig overgestoken kan worden. Het zichtprobleem wordt nadrukkelijk meegenomen in het ontwerp.

Er is relatief veel parkeerruimte langs de Pastoor Ossestraat beschikbaar. In het ontwerp voor de middengeleider bij de Maatkampsweg wordt rekening gehouden met het verbeteren van de zichtsituatie.

De middennaald bij de Maatkampsweg biedt inderdaad niet voldoende ruimte voor de auto; wel zorgtv de naald er voor dat het autoverkeer op de Pastoor Ossestraat langzamer moet rijden ter hoogte van de Maatkampsweg. Daardoor verbetert de verkeersveiligheid ter plaatse wel degelijk.

### ***2. afsluiting Maatkampsweg:***

De geringe hoeveelheid autoverkeer op de Maatkampsweg vormt geen bedreiging voor de fietsroute, die over de Maatkampsweg loopt. Op het onverharde deel van de Maatkampsweg worden reeds palen geplaatst om het halfverharde fietspad af te scheiden van het naast liggende zandpad. Daarmee wordt deze sluiproute voor de auto reeds minder aantrekkelijk gemaakt.

### Verkeersintensiteit

De verkeersmilieukaart voor het jaar 2020 geeft op dit deel van de Pastoor Ossestraat een verkeersintensiteit van 9.300 motorvoertuigen per etmaal.

Deze verkeersintensiteit is toegepast in de onderzoeken voor geluid en lucht in de bijlagen 3 en 4.

### **Zienswijze met betrekking tot de wateroverlast**

In verband met de lage ligging hebben veel bewoners van de wijk De Mors problemen gehad met de waterstand. Gevraagd wordt om alle mogelijke maatregelen te treffen om toekomstige wateroverlast te voorkomen.

## **Reactie gemeente**

Binnen het plan Maatkampslanden wordt voldoende ruimte gereserveerd om regenwater vast te houden om zo het regenwater niet af te wentelen op de omliggende percelen. Tevens wordt de bestaande greppels en sloten zoveel mogelijk gehandhaafd, om overtollig (grond)water adequaat af te voeren.

Na overleg met het waterschap en ook tijdens de inloopmiddag van het waterschap in Bornerbroek over de Doorbraak is gebleken dat de Doorbraak geen grondwaterstandsverhoging in Bornerbroek tot gevolg heeft.