

Zuid Bornerbroek partiele herziening Lange Voort

April 2009

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	4
Hoofdstuk 3 Beleidskader	6
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording	9
Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten	10
Hoofdstuk 6 Waterparagraaf	14
Hoofdstuk 7 Planuitgangspunten	15
Hoofdstuk 8 Planbeschrijving	16
Hoofdstuk 9 Juridisch bestuurlijke aspecten	17
Hoofdstuk 10 Economische uitvoerbaarheid	19
Hoofdstuk 11 Inspraak en vooroverleg	20
Bijlagen	21
Bijlage 1 Naam	22
Regels	23
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	24
Artikel 1 Begrippen	24
Artikel 2 Wijze van meten	27
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	28
Artikel 3 Tuin (T)	28
Artikel 4 Wonen-1 (W-1)	29
Artikel 5 Wonen-2 (W-2)	32
Artikel 6 Wonen - uit te werken (W-U)	35
Hoofdstuk 3 Algemene regels	38
Artikel 7 Antidubbeltelregel	38
Artikel 8 Algemene ontheffingsregels	39
Artikel 9 Algemene procedureregels	40
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	41
Artikel 10 Overgangsrecht	41
Artikel 11 Slotregel	42
Bijlagen	43
Bijlage 1 Naam	44

Toelichting

De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1	Inleiding
Hoofdstuk 2	De huidige situatie
Hoofdstuk 3	Beleidskader
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording
Hoofdstuk 5	Milieu-aspecten
Hoofdstuk 6	Waterparagraaf
Hoofdstuk 7	Planuitgangspunten
Hoofdstuk 8	Planbeschrijving
Hoofdstuk 9	Juridisch bestuurlijke aspecten
Hoofdstuk 10	Economische uitvoerbaarheid
Hoofdstuk 11	Inspraak en vooroverleg

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 5 juni 2008 is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het bouwen van een vrijstaande woning met garage en carport aan de Lange Voort, kadastraal bekend als Ambt Almelo, sectie O, nummer 426 te Bornerbroek. Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Het betreft hier een agrarische bestemming.

Het perceel ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Zuid Bornerbroek, die op het moment van schrijven ter goedkeuring ligt bij het college van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Binnen dit bestemmingsplan is opnieuw de agrarische bestemming opgenomen, aangezien het een conserverend plan betreft, waarin geen directe ontwikkelingen zijn opgenomen. Daarnaast is echter wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bedrijfs- en agrarische bestemmingen aan de noordzijde van de Lange Voort naar een woonbestemming.

Op dit moment is het niet mogelijk om bij recht een woonbestemming op te nemen voor de percelen ten noorden van de Lange Voort. Dit wegens milieuhygiënische belemmeringen van aanwezige boerderijen en de bedrijfsactiviteiten van Holtkamp. Echter voor de percelen met kadastraal nummer 431, 432 en 426 zijn geen milieuhygiënische belemmeringen.

Middels dit bestemmingsplan wordt voorzien in twee directe bouwtitels voor vrijstaande woningen aan de Lange Voort, kadastraal bekend als Ambt Almelo, sectie O, nummer 426 te Bornerbroek. De ruimtelijke ingreep voorziet in een wenselijke vestering van het dorp Bornerbroek voor woningbouw.

In de toelichting wordt nader ingegaan op de ruimtelijke ingreep. Hieruit blijkt dat er geen planologische, milieuhygiënische en/of verkeerskundige belemmeringen zijn.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

De onderhavige percelen zijn gelegen ten zuidwesten van het centrum van Bornerbroek. De Lange Voort betreft een doorgaande weg richting het Twentekanaal. Het betreft een onstluitingsweg van het agrarisch gebied. Het betreft geen hoofdverkeersader ter onstluiting van het centrum. Hiervoor is de Entersestaat en de Loohuisstraat.



Overzichtskartaal Lange Voort en omgeving

Op de percelen, kadastraal bekend als nummer Ambt Almelo, sectie O, nummer 431, 432, 433 en 436 zijn heden twee bedrijfshallen gevestigd, die worden gebruikt voor opslagactiviteiten.

Het kavel, kadastraal bekend als Ambt Almelo, sectie O, nummer 426 is als agrarisch bestemd, maar is heden niet in gebruik en is derhalve braakliggend.



Situatie aan de Lange Voort, ter hoogte van kavel 426

bestemmingsplan Zuid Bornerbroek partiele herziening Lange Voort



Situatie aan de Lange Voort, ter hoogte van kavel 431, 432, 433 en 436

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Nota Ruimte (2005)

In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om de inrichtingsvraagstukken die actueel zijn tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de Nota Ruimte worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol vervult. De nota kent vier algemene doelen:

1. Versterking van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
2. Krachtige steden en een vitaal platteland (bevorderen van de leefbaarheid en de economische vitaliteit in stad en land);
3. Waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
4. Vergroting van de veiligheid (het voorkomen van rampen);

“Ruimte voor ontwikkeling” is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook een belangrijk uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid, waarbij het Rijk meer vrijheid wil geven aan lagere overheden, (samen met) maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het Rijk wil zich echter meer dan voorheen focussen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Het project draagt met name bij aan het tweede hierboven beschreven doel.

Streekplan Overijssel 2000+

Uitgangspunt in het streekplan is dat de kwaliteit van kleine kernen als Bornerbroek overeind moet worden gehouden. De functie van deze kernen is voor de leefbaarheid van de kernen van groot belang. De toevoeging van twee woningen draagt hieraan bij.

Structuurplan Almelo

In het structuurplan Almelo, vastgesteld op partiele herziening 2006, is de toekomstige ruimtelijke structuur van Almelo geschetst. Op de bijgevoegde plankaart is het gebied rondom Bornerbroek, waaronder de onderhavige percelen, als wonen (bestaand) opgenomen.

Voor Bornerbroek geldt dat zij haar dorps karakter niet mag verliezen. Vooralsnog wordt niet geanticipeerd op grootschalige woningbouw, maar primair bouwen om in de eigen behoefte te voorzien. De taakstelling waarvoor Almelo wordt geplaatst en de beperkte ruimte binnen eigen grondgebied dwingen er echter toe om in een grotere uitbreiding van woningen te voorzien. Dit zal echter zeer zorgvuldig moeten plaatsvinden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin door de toevoeging van een tweetal bouwkavels in de lintbebouwing.

Masterplan Almelo

Het masterplan omvat geen projecten die betrekking hebben op de onderhavige percelen.

Dorpsvisie Bornerbroek

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

De ruimtelijke ontwikkeling doet geen afbreuk aan bovenstaande uitgangspunten/beleid en voorziet daarbij in een versterking van de leefbaarheid.

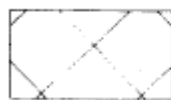
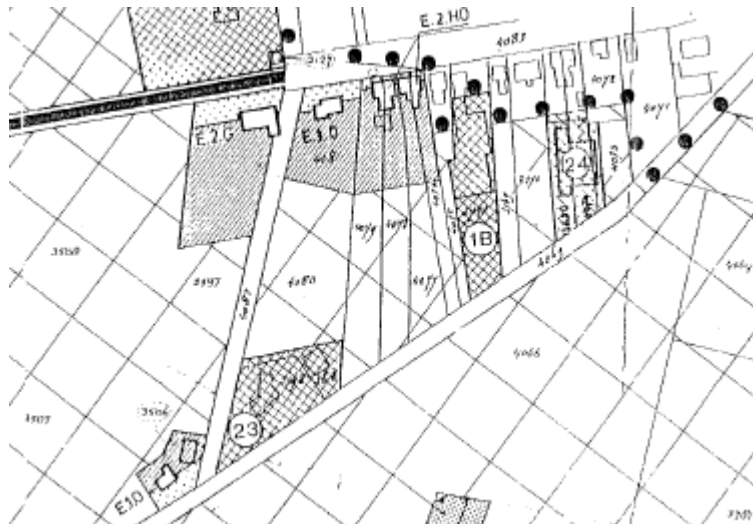
Planologische situatie

De percelen waar onderhavige partiele herziening van het bestemmingsplan op toeziet zijn gelegen

bestemmingsplan Zuid Bornerbroek partiele herziening Lange Voort

binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestemmingsplan is door de raad van Borne vastgesteld op 30 mei 1985 en door GS goedgekeurd per 29 juli 1986. Met de herindeling van de gemeenten zijn deze gronden toegevoegd aan het grondgebied van de gemeente Almelo.

De onderhavige percelen hebben conform dit bestemmingsplan de bestemming agrarisch en bedrijven (meubelwerkplaats). Binnen deze en de algemene bestemmingsplanvoorschriften is het niet mogelijk woningbouw te realiseren.



AGRARISCH GEBIED



BEDRIJVEN	1 Aannemersbedrijf (A) / (B)	7 Houtzagerij	13 Transportbedrijf kraai-verhuurt
	2 Veetransportbedrijf	8 Stukadoorsbedrijf	14 Autobedrijf/pl
	3 Bouwbedrijf	9 Bloemenhandel	15 Antiekhandel
	4 Vee-overslag- en laad-station	10 Transportbedrijf	
	5 Garagebedrijf	11 Maalderij	17 Zuivelhandel
	6 Pottenbakkerij	12 Paardenhandel	18 Opnamestudie



BEDRIJVENTERREIN 1.
2



MANEGE

19 Bouwmaterialen
20 Autoherstel in
21 Handelsonder
22 Kwekerij, ann
fruit- en zaadl
23 Plaatwerkerij
24 Meubelwerkpla

Voor de onderhavige percelen is tevens een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding in het kader van de algehele herziening bestemmingsplannen. Het betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin in principe geen nieuwe (bouw)ontwikkelingen zijn opgenomen. Voor de percelen aan de Lange Voort is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen. Het betreft het bestemmingsplan 'Zuid Bornerbroek', welke op dit moment nog niet onherroepelijk is.

bestemmingsplan Zuid Bornerbroek partiele herziening Lange Voort



BESTEMMINGEN

- | | | |
|-------|---|-----------------------------|
| art.3 |  | Agrarisch |
| art.4 |  | Bedrijf (milieucategorie 1) |

Om woningbouw mogelijk te maken kan medewerking worden verleend middels de wijzigingsbevoegdheid van laatsgenoemd bestemmingsplan of middels een nieuw op te stellen bestemmingsplan. Om de procedure te bespoedigen geniet het opstellen van een nieuw bestemmingsplan de voorkeur. Dit aangezien pas toepassing aan de wijzigingsbevoegdheid kan worden gegeven, opdat de beroepstermijn van het goedkeuringsbesluit is afgelopen. Na een eventueel ingesteld beroep wordt deze termijn nog verder vertraagd. Om deze reden wordt voor de onderhavige percelen een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het vestigen van een tweetal vrijstaande woningen aan de Lange Voort te Bornerbroek.

Het moment dat het bestemmingsplan Zuid-Bornerbroek in werking treedt is op zijn vroegst medio maart 2009. Indien toepassing wordt gegeven aan de hierin opgenomen wijzigingsbevoegdheid dient opnieuw een planologische procedure opgestart te worden. Hierop vooruitlopend kan reeds worden voorzien door een partiële herziening van het bestemmingsplan op te starten voor de gronden waarvoor geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. Hierdoor kan in totaal worden voorzien in de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Lange Voort, namelijk op het perceel kadastraal bekend als Ambt Almelo, sectie O, nummer 431, 432 en 426.

Voor de duidelijkheid is hieronder een kadastrale weergave opgenomen van het kadaster.



Op het perceel kadastraal bekend als Ambt Almelo, sectie O, nummer 431, 432 en 436, 433 en 436 zijn een tweetal bedrijfshallen aanwezig. De bedrijfsactiviteiten zijn hier minimaal, aangezien deze voornamelijk worden gebruikt als opslag. Indien tot woningbouw wordt overgegaan, zullen er beperkingen worden opgelegd aan de bedrijfsactiviteiten in de directe nabijheid, in die zin dat er geen nieuwe activiteiten kunnen worden ontplooid in de bestaande bedrijfshallen. Hiertoe is voor de westelijk gelegen gronden, waarop een bedrijfshal is gevestigd, een uit te werken woonbestemming met een bouwverbod opgenomen.

Voor de oostelijk gelegen loods is een uitvoeringsovereenkomst gesloten met de eigenaar van de loods op het perceel kadastraal bekend als Ambt Almelo, sectie O, nummer 432. De loods dient hiertoe gesloopt te worden en gesloopt te blijven binnen een periode van 6 maanden nadat het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Gevolg is immers dat een vrijstaande woning bij recht terug gebouwd kan worden.

Verkeer

Op het eigen terrein dient per bouwperceel minimaal ruimte aanwezig te zijn voor het parkeren van twee auto's.

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten

Algemeen

Onderzocht is of op milieuhygiënische gronden het mogelijk is om mee te werken aan de realisatie van woningbouw op de hiervoor bestemde gronden.

Uit onderstaande kan geconstateerd worden dat er milieuhygiënisch geen bezwaren zijn.

Omgeving

Onderzocht is of realisatie van woningbouw op dit kavel milieuhygiënisch inpasbaar is. Het gebied is te omschrijven als een randzone gelegen tussen dorpsbebouwing en landelijke omgeving.

Het is de bedoeling om de ruimtelijk relevante milieuhygiënische randvoorwaarden om te komen tot realisatie van dit plan, ook in relatie tot haar omgeving, te toetsen.

Wijze van onderzoek

Onderzoek is gedaan naar de te verwachten milieubelasting als gevolg van activiteiten gelegen rond dit plangebied. Hierbij is de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" als leidraad gehanteerd

Externe zonering /Omliggende bedrijvigheid

De handreiking "Bedrijven en milieuzonering" geeft een systematiek waarbij bedrijven en activiteiten in categorieën worden ingedeeld op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per bedrijfscategorie zijn hierbij afstandcriteria tot een (gevoelige) (woon)omgeving opgenomen die bij de planvorming bij voorkeur in acht dienen te worden genomen.

Onderverdeling milieucategorieën bedrijven en milieuzonering

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

In de plantoetsing gaan wij uit van bovengenoemd zoneringprincipe.

Huidige aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het plangebied

De aanwezige huidige bedrijvigheid rond dit plangebied is geïnventariseerd.

Rond het plangebied, binnen de afstanden zoals gesteld in de tabel, is alleen de bedrijfshal op het perceel kadastraal bekend als Ambt Almelo, sectie O, nummer 432 en 433 aanwezig als bedrijfsactiviteit. Gezien de feitelijke activiteiten (opslag) is deze bedrijfshal aan te merken als bedrijvigheid onder milieucategorie 1 met minimale hinder.

Gesteld kan worden dat in de directe omgeving van het plangebied zijn geen zodanige bedrijven of activiteiten gelegen met een relevante invloed op het plangebied. Met de ontwikkelende partij zijn afspraken gemaakt omtrentover het ontmantelen van de direct in westelijke richting naast het

plangebied gelegen bedrijfshal. Op deze wijze wordt de milieuhygiënische kwaliteit in de directe omgeving voldoende gewaarborgd.

Oordeel van inpasbaarheid

Gesteld kan worden dat er van uit goede ruimtelijk milieuhygiëne geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen planontwikkeling.

Wegverkeerslawaaï

De locatie is gelegen buiten binnen wettelijke geluidszone van de hoofdontsluitingswegen. De verkeersintensiteit op deze wegen is zodanig dat deze nader dient te worden beschouwd. De geluidbelasting tgv wegverkeer bedraagt op de onderhavige locaties 52 dB. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan Bornerbroek is voor deze locatie een hogere waarde procedure in het kader van de Wet geluidhinder gevoerd. Het besluit hiervoor is vastgesteld en zal met het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan Bornerbroek onherroepelijk worden. In de bouwvergunning zullen aanvullende eisen worden gesteld om het gewenste binnenniveau te garanderen.

Luchtkwaliteit

Bij elk ruimtelijk plan moet de luchtkwaliteit in acht worden genomen. In dit geval zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan zeer beperkt en is er sprake van wijziging van niet in betekenende mate NIBM zoals genoemd in de wet. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is om die redenen dan ook niet nodig.

Ook omdat de jaarlijkse rapportage in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit geen overschrijding van de grenswaarden in en om het plangebied gebied laat zien mag geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

Veehouderijen

Rond deze uitbreiding zijn agrarische bedrijven gelegen. Om deze reden heeft nader onderzoek plaatsgevonden na de geurbelasting op deze locatie welke het gevolg is van deze omliggende agrariërs.

Oordeel geurbelasting:

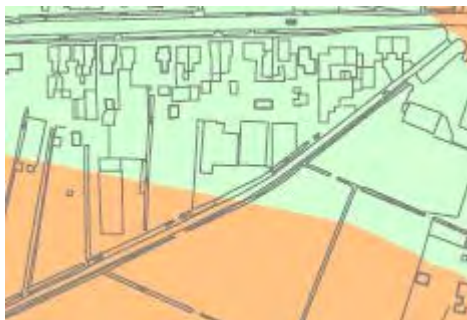
Uit onderzoek (memo nr 179644, oranjewoud 30 okt 2008) blijkt dat de optredende geurbelasting voor de te ontwikkelen locatie aanvaardbaar is. Tevens blijkt dat de omliggende agrariërs reeds door de aanwezigheid van andere woningen worden beperkt in de ontwikkelingen. De te realiseren woningen zullen voor de omliggende agrariërs hierin niet bepalend zijn. Het onderzoek is als bijlage 1 opgenomen.

Bodem






Voor de betreffende locatie is bodemonderzoek uitgevoerd, zie hiervoor het rapport van MOS Grondmechanica van 9 juli 2008. Het onderzoek is als bijlage 2 opgenomen. De resultaten van dit onderzoek geven aan dat er geen bezwaren zijn tegen de bouw van woningen. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik. Bij eventuele afvoer van grond van de locatie dient contact te worden opgenomen met de gemeente.

Archeologie

De archeologische verwachtingenkaart geeft voor de locatie een lage verwachtingswaarde. Om die reden is nader onderzoek niet nodig.



LEGENDA

-  Archeologisch monument, beschermd
-  Archeologische waarde
-  Hoge archeologische verwachting
-  Lage archeologische verwachting
-  Geen archeologische verwachting

Flora en Fauna

Door Aequator, groen en ruimte, zijn een tweetal flora- en fauna onderzoeken uitgevoerd (24 november 2008 en 28 november 2008). Deze onderzoeken zijn als bijlage 3 opgenomen. Uit de onderzoeken wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke ontwikkelingen niet een dusdanige impact hebben dat hier geen uitvoering aan kan worden gegeven.

Daarbij wordt het volgende opgemerkt:

- Door de ruimtelijke ontwikkeling gaat potentieel broedgelegenheid voor vogels verloren. Er is in de omgeving alternatief gebied aanwezig;
- De bouwwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen aan te vangen om mogelijke overtredingen van de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Flora en Faunawet te voorkomen. In grote lijnen loopt het broedseizoen van half maart tot half juli.
- Omdat de kans groot is dat er in de sloten enkele licht beschermde soorten amfibieën voorkomen dient het dempen van sloten bij voorkeur tussen 15 juli en 1 november te gebeuren;
- Het dempen dient vanaf 1 kant te beginnen, zodat dieren de mogelijkheden hebben uit te wijken naar een ander geschikt gebied.

Externe veiligheid

Algemeen

Planontwikkelingen dienen in het kader van goede ruimtelijke ordening te worden getoetst aan het aspect "externe veiligheid". Onderzocht is of de realisatie van dit plan vanuit externe veiligheids perspectief mogelijk is op de beoogde locatie. Het te ontwikkelen gebied dient te worden beoordeeld als een kwetsbaar gebied. Externe veiligheidsaspecten kunnen zich uitstrekken tot op grotere afstanden. Om deze reden is een voldoende grote afstand rond het plangebied meegenomen in het onderzoek.

De risico's, gevaarbronnen in de nabijheid van deze ontwikkeling zijn geïnventariseerd. Beoordeelde gevaarsbronnen kunnen bedrijven zijn maar ook transportroutes over de weg, rail of vaarwater en leidingroutes voor brandstoffen zoals gasleidingen.

Beoordeeld is of op de locatie van deze ontwikkeling kan worden voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden (individueel) risico en wat deze ontwikkelingen voor gevolg geeft voor de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Het besluit "Externe Veiligheid inrichtingen" (BEVI), de regeling externe veiligheid inrichtingen, de handreiking verantwoording groepsrisico zijn bij deze beoordeling toegepast. Bedrijven zoals geregistreerd in het "Risico Register Gevaarlijke Stoffen", het RRG, zijn in de beoordeling van het plaatsgebonden en groepsrisico voorzover aanwezig meegenomen.

Voor het beoordelen van transportrisico's is gebruik gemaakt van de circulaire "risico normering vervoer gevaarlijke stoffen" het RRG.

Concreet houdt dit in dat rond dit plangebied is onderzocht welke externe veiligheids risico's zich voordoen en dat is bekeken of deze beperkend zijn voor de geplande ontwikkeling. Voor de realiseerbaarheid van deze ontwikkeling het gebied beschouwd als een kwetsbaar gebied. Concreet houdt dit in dat er geen woningbouw mag plaatsvinden binnen de 10-6 contouren voor het plaatsgebonden risico.

Risicobedrijven in de directe omgeving van deze ontwikkeling plangebied

In de "ruime"omgeving van deze ontwikkeling, hierbij ook de grotere effectafstanden in ogenschouw

genomen zijn geen bedrijven aanwezig welke conform het BEVI zijn te beschouwen zijn als risicobedrijven.

Gezien het ontbreken van relevante risicobedrijven is een nadere beoordeling niet noodzakelijk is.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen rond het plangebied

Wegverkeer

Ten behoeve van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg is binnen de gemeentelijke grenzen van Almelo (en zoveel mogelijk aan de buitengrenzen van de stad) een route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Voor het doorgaande transport van gevaarlijke stoffen dient gebruik te worden gemaakt van de daarvoor vastgestelde route. In de directe relevante omgeving rond het plangebied is geen "route gevaarlijke stoffen" aanwezig zoals deze door de gemeente Almelo is vastgesteld.

Risico's tengevolge van transport van gevaarlijke stoffen worden dan ook niet nader beschouwd.

Railverkeer

Het plangebied is op zodanig ruime afstand van spoorlijnen gelegen dat nadere beoordeling niet noodzakelijk is.

Waterwegen

Het plangebied is op zodanig ruime afstand van waterwegen gelegen dat nadere beoordeling niet noodzakelijk is.

Gastransport

Het plangebied is op zodanig ruime afstand van hogedruk gastransportleidingen gelegen dat nadere beoordeling niet noodzakelijk is.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

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

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

In het betreffende gebied, Lange Voort Bornerbroek, is drukriolering aanwezig. Dit riool is uitsluitend bestemd voor de afvoer van afvalwater (DWA). Hemelwater (HWA) van daken of terreinverharding mag hier niet op worden aangesloten en dient te worden geïnfiltreerd in de bodem en/of worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor de aansluiting op de drukriolering dient een afzonderlijke vergunning te worden aangevraagd.

Hoofdstuk 7 Planuitgangspunten

In de afgelopen jaren heeft Bornerbroek zich vooral aan de noordkant van het dorp uitgebreid. Voor een evenwichtig ruimtelijke opbouw rond de dorpskern wordt gekeken naar bebouwingmogelijkheden langs de radialen ten zuiden de kern. De Lange Voort is één van de radialen van Bornerbroek. Voor de driehoek Lange Voort - Entersestraat - Muldersweg is op den duur woningbouw gewenst. Ook vanuit de dorpsvisie is dit een gewenste ontwikkeling. Deze planologische ontwikkeling is in het ontwerpbestemmingsplan Zuid-Bornerbroek ingepast door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de bedrijf- en agrarische bestemmingen aan de Lange Voort. Dit initiatief kan als eerste aanzet gezien worden om het gebied te laten 'verkleuren' naar woongebied.

In de tijd gezien zal de gehele ontwikkeling van de driehoek (Lange Voort, Entersestraat en de Muldersweg) niet in de nabije toekomst plaatsvinden, mede vanwege de eigendomssituatie. Ook qua woningbouwprogramma (resp. Maatkampslanden, Rabobanklocatie, Eiveko, Hoitink) is dit gebied nog niet (in zijn geheel) aan de orde. Echter deze eerste ontwikkelingsaanzet aan de Lange Voort zal geen afbreuk doen aan toekomstige ontwikkeling / visie.

Samengevat kan worden gezegd dat dit kleinschalige woningbouwinitiatief aansluit bij de toekomstige gewenste ontwikkeling van het gebied. Op voorwaarde dat de bedrijfshal op voorhand worden gesloopt (uitvoeringsovereenkomst). Voor de Op dit gedeelte kan (nog) niet gebouwd worden (milieucontour Holtkamp). Maar afbreken is gewenst om te benadrukken dat de bedrijfsgebouwen in het gebied (op termijn) worden vervangen door woningbouw en de woonvisie eerder verwezenlijkt kan worden doordat een extra belemmerend obstakel wordt weggenomen.

In het bestemmingsplan Zuid Bornerbroek is daarbij voor de gronden aan de Lange Voort reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen. Deze bevoegdheid is opgenomen in het kader van het bovenstaande.

Bij collegebesluit van 2 december 2004 is reeds door het college van B&W besloten om in te stemmen met de vervanging van de loods aan de Lange Voort door woningbouw. Onderhavige aanvraag voorziet in dezelfde woningbouwontwikkeling op deze locatie en het perceel ernaast gelegen met nummer 426.

Hoofdstuk 8 Planbeschrijving

Zie hiervoor Hoofdstuk 7 Planuitgangspunten

Hoofdstuk 9 Juridisch bestuurlijke aspecten

Algemeen

Het bestemmingsplan "Zuid Bornerbroek partiele herziening Lange Voort" bestaat uit een analoge verbeelding (plankaart), planregels en een plantoelichting. De analoge verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

Analoge verbeelding

Op de analoge verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien voor zover deze daaraan in de planregels wordt gegeven, zoals de classificatie van bouw- en goothoogtes. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de analoge verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die verbeelding (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

Planregels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Inleidende regels; met daarin een aantal bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de planregels in de overige hoofdstukken (begrippen en wijze van meten);
- Bestemmingsregels; waarin per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, ontheffing van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, ontheffing van de gebruiksregels, aanlegvergunning, sloopvergunning en wijzigingsbevoegdheid kunnen zijn opgenomen. Dit is afhankelijk van de bestemming;
- Algemene regels; waarin algemene geldende regels zijn opgenomen zoals bijv. algemene ontheffingsregels en algemene wijzigingsregels zijn opgenomen;
- Overgangs- en slotregels: waarin overgangsregels en slotregels zijn opgenomen.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze bestemmingsomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De ontheffingsregels en nadere eisen zijn gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel.

Uitwerkingsplicht

In het bestemmingsplan is een uit te werken bestemming opgenomen. Het betreft hier de uitwerkingsplicht als bedoeld in artikel 3.6 Wro. Voor deze gronden is tevens een bouwverbod opgenomen totdat de uitwerking onherroepelijk is geworden.

Toelichting op de bestemmingen

Binnen het bestemmingsplan zijn twee soorten bestemmingen opgenomen: enkelbestemmingen en uit te werken bestemmingen. Het betreffen daarbij een drietal bestemmingen voor wonen en een bestemming voor tuin.

Wonen A (W-A)

De tot 'Wonen B (W-A) ' bestemde gronden zijn bedoeld voor grondgebonden vrijstaande woningen met aan-, bij- en uitbouwen. De hoofdbebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het bouwvlak mag voor 100% worden volgebouwd.

Wonen B (W-B)

De tot 'Wonen B (W-B) ' bestemde gronden zijn bedoeld voor grondgebonden vrijstaande woningen met aan-, bij- en uitbouwen. De hoofdbebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij de bouwregels leidend zijn voor de oppervlakte en inhoud van de woning.

bestemmingsplan "Zuid Bornerbroek partiele herziening Lange Voort" (vastgesteld)

Wonen - uit te werken (W-U)

De bestemming 'Wonen - uit te werken' zijn de in het kader van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening nog uit te werken bestemming van wonen. Voor het gebied is geen concrete uitwerking opgenomen, omdat het niet mogelijk is bij recht een woonbestemming toe te kennen vanwege belemmeringen op grond van milieuhygiene (stankcirkel).

Hoofdstuk 10 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is in eerste instantie opgezet naar aanleiding van een particulier initiatief (aanvraag om bouwvergunning). Conform artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan op te stellen, indien het verhalen van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Bij dit bestemmingsplan is geen sprake van exploitatiekosten, in die zin dat de gemeente kosten niet zou kunnen verhalen op de ontwikkelaar. Er vinden geen ingrepen plaats in de openbare ruimte, anders dan het aanvragen van een in- en uitritvergunning op eigen terrein en de aansluiting op de al aanwezige riolering. Middels de legesverordening worden de kosten hiervan verhaald op de aanvrager, evenals de leges voor het opstellen en begeleiden van de bestemmingsplanprocedure.

Hoofdstuk 11 Inspraak en vooroverleg

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Geen inspraak wordt verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van eerder vastgesteld beleidsvoornemen. Mede gezien het feit dat het beleidsvoornemen reeds zijn grondslag vindt in het conserverende bestemmingsplan 'Zuid Bornerbroek' is geen inspraak verleend.

Het bestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1 Wro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties. De gemaakte opmerkingen zullen als bijlage worden bijgevoegd.

Bijlagen

Bijlage 1 Naam