

Bestemmingsplan Oost

Kollenveld

Raadsbesluit 13-juli-2000
63 quade 12-dec-2000

tek 20334
21-10-1998



~~Henschoop~~
december 1999
januari 2003

December 1999

Toelichting

INHOUD TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. Algemeen	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	1
1.3. De situering van het plangebied	2
1.4. De opzet van het plan	2

HOOFDSTUK 2 ONDERZOEK

2.1. Algemeen	3
2.2. Ruimtelijke beleidskader	4
2.3 Bestaande situatie	5
2.4. Milieu-aspecten	8

HOOFDSTUK 3 Uitgangspunten en planbeschrijving

3.1. Algemeen	14
3.2. Stedelijke structuur	14
3.3. Plancapaciteit woningbouw	15
3.4. Capaciteit en invulling van het dienstengebied	15
3.5. Randvoorwaarden voor een stedenbouwkundig ontwerp	15
3.6. Verkeer en vervoer	16
3.7. Groenvoorzieningen	16
3.8. Duurzaam bouwen	17
3.9 Sociale veiligheid	19

HOOFDSTUK 4 Juridische planopzet

4.1. Juridische plankaart	20
4.2. Toelichting op de voorschriften	20

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1. Algemeen	26
5.2. De financieel-economische uitvoerbaarheid	26
5.3. De maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

HOOFDSTUK 6 Vooroverleg

6.1. Provinciale Planologische Commissie	27
6.2. Waterschap Regge en Dinkel	31

HOOFDSTUK 7 Inspraak.	32
------------------------------	-----------

HOOFDSTUK 1. INLEIDING.

1.1. Algemeen.

Het bestemmingsplan "Oost, Kollenveld" is in hoofdzaak opgesteld teneinde de continuïteit van de woningbouw in Almelo te waarborgen. Woningbouw in de Windmolenbroek is nagenoeg afgerond.

Het plan Nijrees, met een capaciteit van circa 800 woningen, is onlangs grotendeels bouwrijp gemaakt.

Met woningbouw in het gebied is reeds gestart.

Het gebied Kollenveld voorziet deels in de woningbehoefte in de jaren 2000-2004.

In deze toelichting zal op diverse aspecten nader worden ingegaan. De toelichting is ingedeeld in een aantal hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 wordt nog na deze inleiding ingegaan op de onderdelen van het bestemmingsplan, de situering van het plangebied en de planopzet.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het onderzoek.

Aandacht wordt geschonken aan het (ruimtelijk) beleidskader, de huidige situatie en de milieu-aspecten.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige planopzet.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de juridische planopzet. Tevens wordt een nadere toelichting op de voorschriften gegeven.

In hoofdstuk 5 wordt aandacht geschonken aan de uitvoerbaarheid van het plan. Tenslotte wordt in hoofdstukken 6 en 7 ingegaan op respectievelijk de resultaten van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening en de resultaten van de inspraakprocedure.

1.2. De bij het plan behorende stukken.

Het bestemmingsplan "Oost, Kollenveld" bestaat uit de volgende stukken:

- plankaart, schaal 1 : 1.000 (tek.no. 20334 S.U.O.)
- artikel 13, lid 1 WRO-kaart (tek.no. 20470 S.U.O.)
- 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 juiste ontwikkeling van het plan.

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.

Op een afzonderlijk kaartblad zijn de zogenaamde artikel 13 lid 1 W.R.O.-gronden aangegeven. Dit is gebeurd omdat de ontsluitingsweg in het als zodanig aangegeven gebied op korte termijn gerealiseerd dient te worden.

1.3. De situering van het plangebied.

Het plangebied wordt begrensd door de Van Rechteren Limpurgsingel, het plangebied van het bestemmingsplan "Kollenveld noord-oost" (vastgesteld op 17 september 1992, goedgekeurd op 8 december 1992), de Oude Windslaan, de Schreeuwersbeek/de afgebogen Sportlaan en het Paradijsbos.

Op tekening I is de situering van het plangebied in beeld gebracht.

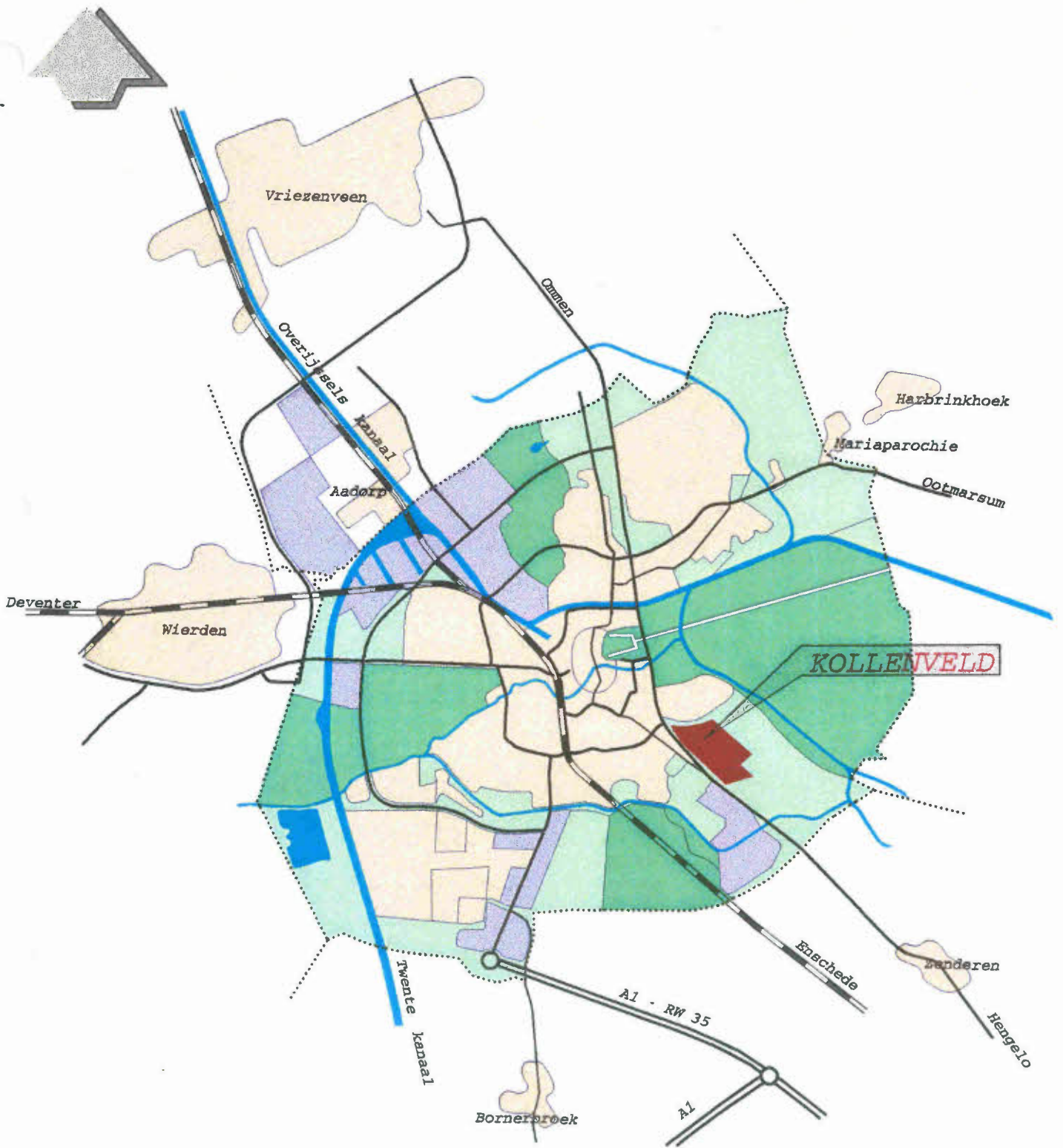
1.4. De opzet van het plan.

Juridisch gezien bestaat het bestemmingsplan "Oost, Kollenveld" uit twee gedeelten, te weten een gedetailleerd en een globaal deel.

Het gedetailleerde deel heeft betrekking op de bedrijven/dienstenstrook langs de Van Rechteren Limpurgsingel, de sportaccommodatie van A.V.C. Heracles, de bestaande en te handhaven woonbebouwing alsmede het gebied tussen het toekomstige woongebied en het Paradijsbos.

Het deel met de globale bestemming heeft betrekking op het toekomstige woongebied binnen het plangebied. Door burgemeester en wethouders zal de globale bestemming 'woondoeleinden' in één of meer uitwerkingsplan(nen) worden uitgewerkt.

Door deze wijze van bestemmen kan worden ingespeeld op zich wijzigende omstandigheden met betrekking tot stedenbouwkundige situaties en opvattingen.



BESTEMMINGSPLAN

KOLLENVELD OOST

SITUERING PLANGEBIED

KAART I

HOOFDSTUK 2. ONDERZOEK.

2.1. Algemeen.

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 achtereenvolgens worden ingegaan op het (ruimtelijk) beleidskader, de bestaande situatie en de milieu-aspecten.

2.2. (Ruimtelijk) beleidskader.

2.2.1. Algemeen.

Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen is het noodzakelijk deze in een vroegtijdig stadium af te wegen tegen bestaand beleid. Getracht moet worden de plannen in overeenstemming te brengen met het bestaande beleid. Indien er sprake is van strijd met het bestaande beleid moet worden bezien in hoeverre het beleid moet worden bijgesteld danwel plannen moeten worden aangepast.

Voor wat betreft rijksbeleid zijn met name de Vierde Nota Ruimtelijke ordening extra (VINEX) en het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV II) van belang.

Voor wat betreft het provinciaal beleid zijn met name het Streekplan Twente (1990) en het Partiële herziening Stadsgewest Twente (1996) van belang.

Het relevante gemeentelijke beleid is onder meer vastgelegd in het (ontwerp) structuurplan "Symbiose tussen stad en land" en het basispakket "Duurzaam bouwen en verbouwen".

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bestaande beleid en de gevolgen ervan voor het onderhavige bestemmingsplan.

2.2.2. VINEX / SVV II

Locatiebeleid

Als gevolg van de groei van mobiliteit komt de bereikbaarheid van bedrijven en instellingen in de knel en staat het milieu onder druk. Het beleid is gericht op het geleiden van mobiliteit.

Zoals is aangegeven in de Vierde nota over de ruimtelijke ordening en het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer is daarvoor een gezamenlijke beleidsinspanning van rijk, provincie en gemeente nodig.

In het kader van het Regionaal Verkeers- en Vervoersplan is voor de Vervoerregio Twente een "Plan van Aanpak locatiebeleid" vastgesteld. Uitgegaan wordt van bereikbaarheids- en mobiliteitsprofielen voor bedrijfslocaties en bedrijven.

Het bereikbaarheidsprofiel van de locatie geeft de kwaliteit aan van de bereikbaarheid per openbaar vervoer, per auto en per fiets. Er worden drie locaties onderscheiden, te weten A, B en C-locaties.

A-locaties zijn bijzonder goed bereikbaar per openbaar vervoer. Een snelle aansluiting op het landelijk openbaar vervoersnet is gewaarborgd. Goede bereikbaarheid voor auto's is van minder belang.

B-locaties liggen dicht bij openbaar-vervoerslijnen op stedelijk niveau en doorgaans aan een stedelijke hoofdweg of nabij de afslag van een autosnelweg. Voor lang parkeren is relatief weinig plaats. Het parkeren is afgestemd op de bedrijven en voorzieningen die matig auto-afhankelijk zijn.

C-locaties stellen geen eisen aan het openbaar vervoer. C-locaties liggen in de directe nabijheid van een afslag van een autosnelweg. Het parkeren is afgestemd op bedrijven met een relatief gering aantal werknemers.

Het locatiebeleid is van toepassing op het in het plan vervatte bedrijfengebied. Het bedrijfengebied heeft een C-bereikbaarheidsprofiel.

Op C-locaties, die goed bereikbaar zijn per auto, passen bedrijven en voorzieningen die relatief weinig werknemers hebben en sterk afhankelijk zijn van de auto.

In de voorschriften is, conform vast rijks- en provinciaal beleid, vastgelegd dat zich binnen het plangebied uitsluitend bedrijven met het volgende mobiliteitsprofiel gevestigd mogen worden:

- bedrijven met weinig werknemers; >100 m²/werknemer
- bedrijven met weinig bezoekers; Incidenteel bezoekers
- personeel is auto-afhankelijk; meer dan 30% van de werknemers
- grote omvang goederentransport

Vinex-convenant

In het in april 1995 ondertekende vinex-convenant met de rijksoverheid verplicht Almelo zich in de periode 1995 - 2005 tot de toevoeging van 3400 woningen aan de voorraad waarvan 950 binnen het bestaand stedelijk gebied. Woningbouw op de locatie Kollenveld maakt deel uit van dit convenant.

Met woningbouw in dit gebied is bij de ondertekening van het convenant expliciet rekening gehouden.

2.2.3. Streekplan Twente 1990/Partiële herziening Streekplan.

In het Streekplan Twente zijn de hoofdlijnen van de toekomstige (gewenste) ontwikkelingen voor Twente aangegeven. In dit Streekplan is slechts globaal aangegeven waar de uitbreiding van stedelijk gebied een plaats zou moeten krijgen.

In de in december 1996 vastgestelde partiële streekplanherziening stadsgewest Twente wordt vooral ingegaan op het vraagstuk van locatiekeuze voor wonen en/of bedrijfsterreinen. De provincie streeft naar het terugdringen van de groei van de mobiliteit alsmede het tegengaan van versnippering en aantasting van het landelijk gebied. In dat kader wordt gekozen voor een beleid van bundeling van wonen en werken in de grote steden.

Er wordt een duidelijke keuze gemaakt met betrekking tot onder meer de locaties voor het wonen. Aangegeven wordt welke locaties naar het oordeel van de provincie ontwikkeld moeten worden om in de behoefte aan woningen te kunnen voorzien. De locatie 'Kollenveld' is concreet als toekomstige woningbouwlocatie in het streekplan genoemd. De locatiekeuze is dan ook in overeenstemming met het provinciale beleid terzake.

2.2.4. Milieu-effectrapportage Stadsgewest Twente.

Mede gelet op de uit de Wet Milieubeheer voortvloeiende verplichtingen is voor de woon- en werklocaties in het Stadsgewest Twente een milieu-effectrapportage (januari 1995) opgesteld. De studie is opgedeeld in twee delen van het Stadsgewest. In de deelstudie Almelo is ook de locatie

"Kollenveld" betrokken. De locatie komt als een meest geschikte woningbouwlocatie naar voren.

2.2.5. Ontwerp-structuurplan Almelo 'Symbiose tussen stad en land'.

De gemeenteraad heeft in maart 1994 als stap 1 van het structuurplan Almelo de stadscontour vastgesteld. Hiermee werd de vliedervormige hoofdstructuur van de stad bevestigd alsmede de mogelijkheden voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad bepaald.

In het ontwerp-structuurplan "Symbiose tussen stad en land" wordt de in 1994 gekozen hoofdstructuur als uitgangspunt genomen. Aangegeven is dat het in april 1995 ondertekende Vinex-convenant met de rijksoverheid Almelo verplicht tot toevoeging van 3.400 woningen aan de woningvoorraad in de periode 1995-2005. De locatie 'Kollenveld' is vermeld als één van de locaties waarin woningbouw kan plaatsvinden. Uitgegaan is van 280 woningen.

2.2.6. Convenant basispakket Duurzaam bouwen en verbouwen.

De gemeente Almelo heeft zich door ondertekening van het VINEX-convenant bereid verklaard duurzaam bouwen in het ontwikkelingsproces te betrekken.

Hieraan is onder meer uitvoering gegeven door onderschrijving van het "Convenant Duurzaam Bouwen Twente". Op basis van dit convenant is op 11 december 1997 een convenant "Duurzaam Bouwen en Verbouwen Almelo" gesloten. Het convenant is ondertekend door het Nederlands Verbond van Ondernemers in de Bouwnijverheid (N.V.O.B.), gewest Twente/Flevoland, de beide plaatselijke woningbouwcorporaties, de Cogas en de gemeente Almelo.

Het Almeloise convenant bevat ook een gemeentelijke inspanningsverplichting bij uitbreidingsplannen. Dit betreft concreet een pakket maatregelen die bij het ontwerpen en uitvoeren van gemeentelijke uitbreidingsplannen in acht moet worden genomen. Bij de ontwikkeling van het gebied Kollenveld zal hiermee nadrukkelijk rekening worden gehouden.

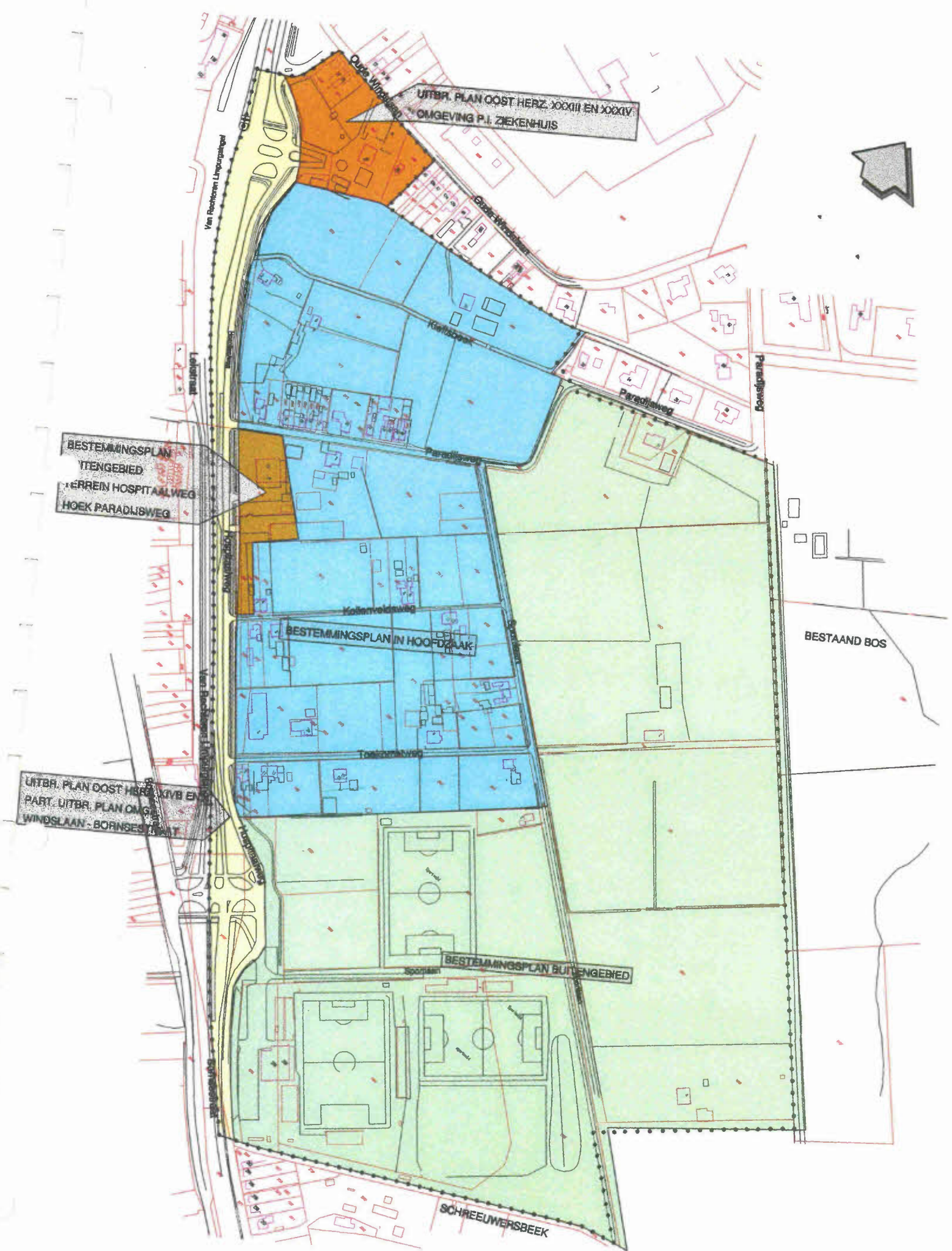
2.3. Bestaande situatie.

2.3.1. Huidig planologisch regime.

Het plangebied is thans geregeld in de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Buitengebied;
vastgesteld op 11 oktober 1984, goedgekeurd op 25 maart 1986;
- Bestemmingsplan in Hoofdzaak;
vastgesteld op 19 november 1953, goedgekeurd op 4 december 1954;
- Uitbreidingsplan Oost, herzieningen XXXIII en XXXIV, omgeving P.I. ziekenhuis;
vastgesteld op 10 maart 1960, goedgekeurd op 21 maart 1961;
- Bestemmingsplan Buitengebied, terrein Hospitaalweg, hoek Paradijsweg
vastgesteld op 7 mei 1987, goedgekeurd op 19 oktober 1987;
- Uitbreidingsplan Oost, herziening XIV B en partieel uitbreidingsplan omgeving Windslaan-
Bornsestraat;
vastgesteld op 17 mei 1956, goedgekeurd op 30 oktober 1956

Op tekening II is een en ander in beeld gebracht.



VIGERENDE PLANREGELINGEN

BESTEMMINGSPLAN
KOLLENVELD OOST
KAART II

2.3.2. Huidig gebruik in relatie tot toekomstige bestemmingen.

Het gebied Kollenveld dat grofweg 450 bij 800 meter meet, vormt op dit moment een landelijk gebied bestaande uit kleinschalige agrarische bedrijvigheid, verspreide woningen, een hoveniersbedrijf, handels- en reparatiebedrijven en sportcomplexen.

De huidige functies binnen het woongebied leveren, behoudens een tweetal bedrijven, geen problemen op voor woningbouw.

De twee bedrijven die onverenigbaar zijn met de toekomstige woningbouw betreffen een autoherstelinrichting op het perceel Paradijsweg 34 en hoveniersbedrijf annex kwekerij op het perceel Toekomstweg 4. Met de eigenaren van deze bedrijven zijn reeds contacten gelegd teneinde te bewerkstelligen dat deze bedrijven worden verplaatst danwel worden beëindigd. Voordat woningbouw in het gebied plaatsvindt, zullen de activiteiten van de betrokken bedrijven moeten zijn beëindigd.

De woning op het perceel Paradijsweg 34 kan overigens worden gehandhaafd. De opstallen op het perceel Toekomstweg 4 kunnen, voorzover thans kan worden overzien, niet worden ingepast in een stedenbouwkundig plan en zijn derhalve wegbestemd.

In het woongebied is voorts de woning Toekomstweg 2 wegbestemd. Dit betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Dit perceel is onlangs aangekocht door een projectontwikkelaar die de gronden wenst te gebruiken voor woningbouw. De bestaande opstallen, in een slechte toestand verkerend, zullen worden afgebroken.

Op het perceel Paradijsweg 11 is uitsluitend de woonboerderij positief bestemd. Het bijbehorende erf is opgenomen in de globale bestemming 'woondoeleinden'. Bij het uitwerkingsplan kan de begrenzing van de betreffende gronden nader worden bepaald.

De bedrijvenstrook langs de Hospitaalweg zal worden uitgebreid.

Dit heeft gevolgen voor de woningen die thans in de toekomstige bedrijvenstrook zijn gelegen.

Een aantal woningen is in het geheel wegbestemd. Deze woningen zullen, voorzover deze woningen nog geen eigendom van de gemeente zijn, door de gemeente worden verworven. Na verwerving zullen deze woningen worden geamoveerd.

Het betreffen de woningen:

- **Hospitaalweg 2;**
deze, in matige staat verkerende, woning is reeds eigendom van de gemeente Almelo; de woning is midden in de bedrijvenstrook gelegen; handhaving van de woning staat een doelmatige planopzet in de weg;
- **Kollenveldsweg 2 en 4;**
handhaving van deze woningen heeft, vanuit oogpunt van milieuzonering, grote gevolgen voor de toekomstige bedrijvigheid; inpassing van de woningen als bedrijfswoningen behoort, gelet op de afmetingen van de percelen, redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden; bovendien zijn de woningen gelegen op korte afstand van de Kollenveldsweg en vormen een beletsel voor de aanpassing van het profiel van deze weg; dit brengt met zich mee dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt tegen handhaving van de woningen ook overwegende bezwaren bestaan;
- **Kollenveldsweg 1;**
deze woning is eveneens in de bedrijvenstrook gelegen en vormt derhalve een blokkade voor een doelmatige ontwikkeling van de bedrijvenstrook;
- **Toekomstweg 7 en 9;**
deze woningen zijn gelegen op zeer korte afstand van de Hospitaalweg; handhaving van deze woning stuit stedenbouwkundig gezien op grote bezwaren terwijl een wijziging van het gebruik van de woning in bedrijfswoning, gelet op de afmetingen van de percelen, niet mogelijk is.

Daarnaast is in de toekomstige bedrijvenstrook een aantal woningen gelegen waartegen handhaving ervan, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, geen overwegende bezwaren bestaan. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezien vormen deze woningen echter een grote blokkade voor een doelmatige ontwikkeling van de bedrijvenstrook.

Uitgangspunt is in beginsel verwerving van deze woningen door de gemeente. Getracht zal worden deze woningen in te passen als bedrijfswoningen behorende bij de toekomstige bedrijvigheid.

Indien dit niet mogelijk blijkt, zullen de woningen worden geamoveerd.

Handhaving als burgerwoningen is echter zonder meer uitgesloten.

2.4. Milieu-aspecten.

2.4.1 Inleiding.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien beide beleidsvelden naar elkaar toe. De Vierde Nota over de ruimtelijke ordening noemt als elementen in de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening:

- een schoon milieu maakt bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk;
- ruimtelijke maatregelen kunnen een bijdrage leveren aan de verbetering van de milieukwaliteit;
- milieubeleid kan beperkingen opleggen aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

De milieukwaliteit vormt derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieu-aspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (o.m. werken) ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies (o.m. wonen).

Onder dit punt zal worden ingegaan op de milieu-aspecten: bedrijven en milieuzonering, wegverkeerslawaaï en bodemkwaliteit. Onder punt 3.8. (Duurzaam bouwen) zal nader worden ingegaan op een aantal aspecten die verband houden met duurzaam bouwen.

2.4.2 Bedrijven en milieuzonering.

2.4.2.1. Algemeen

Milieuzonering.

Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de door de VNG opgestelde Basiszoneringlijst (Bedrijven en milieuzonering, geheel herziene uitgave, VNG, Den Haag, 1999). In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" worden bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Dit betreft een indicatieve indeling, die is gebaseerd op een tweeledige invalshoek, te weten: in de eerste plaats is uitgegaan van emissies die zich laten vertalen in een ruimtelijke maat, te weten emissies van geur, geluid, stof en gevaar;

in de tweede plaats is de indeling gebaseerd op een index die de kans weergeeft op het optreden van emissies naar de compartimenten lucht en bodem en de kans op het optreden van verkeersoverlast en visuele effecten.

Hoewel de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een veel gebruikte systematiek is om de afstand te bepalen tussen bepaalde bedrijfstypen en een rustige woonwijk, wordt er met nadruk op gewezen dat de afstanden in het rapport slechts indicatieve informatie verschaffen en zeker niet als normen of richtlijnen zijn bedoeld. Afdoende milieutechnische maatregelen kunnen een kortere afstand mogelijk maken.

Basiszoneringslijst

De indeling van de bedrijven is vastgelegd in de Basiszoneringslijst, waarin de diverse aspecten van de bedrijven in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze lijst kan men een beleidsmatige selectie maken van de op een terrein toe te laten bedrijfsactiviteiten. Bij deze selectie dienen milieu-overwegingen immers een belangrijke rol te spelen.

De bedrijven zijn op basis van de SBI-code in deze Basiszoneringslijst opgenomen. Per bedrijf wordt een waardering gegeven op de bovengenoemde aspecten en wordt aangegeven wat de minimale gewenste afstand tot woongebieden is. Deze gegevens met de op de diverse aspecten genoemde afstanden leiden vervolgens tot de indeling in een milieucategorie van de betreffende bedrijfsactiviteit.

Deze milieucategorieën zijn als volgt opgebouwd:

- categorie 1 : gewenste afstand 10 m;
- categorie 2 : gewenste afstand 30 m;
- categorie 3 : gewenste afstanden 50 en 100 m;
- categorie 4 : gewenste afstanden 200 en 300 m;
- categorie 5 : gewenste afstanden 500, 700 en 1000 m;
- categorie 6 : gewenste afstand 1500 m.

De genoemde afstanden betreffen de gewenste afstand tot een rustige woonwijk.

Op basis van de klasse-indeling kunnen globaal de volgende soorten bedrijventerreinen worden onderscheiden:

1. terreinen voor lichte industrie, verweven met woonbebouwing of aan de rand van een woongebied (categorieën 1 en 2);
2. terreinen voor (lichte en) middelzware industrie, aan de rand of op enige afstand van woongebieden (categorieën 1, 2 en 3);
3. terreinen met gunstige infrastructurele voorzieningen voor (zware) industrie op ruime afstand van woonbebouwing (categorieën 4, 5 en 6).

2.4.2.2. Indeling in milieucategorieën in het plangebied.

In het plangebied is een bedrijvengebiedje opgenomen langs de Van Rechteren Limpurgsingel/Hospitaalweg.

Om te beoordelen welke milieucategorieën op een bedrijventerrein toegestaan kunnen worden, is op de eerste plaats de afstand van dit gebied tot het woongebied maatgevend.

De afstand van de plandelen met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' tot bestaande als (burger)woning bestemde panden bedraagt in alle gevallen minimaal 15 meter.

De afstand van de plandelen met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' tot de geprojecteerde woningbouw bedraagt nagenoeg overal minimaal 15 meter.

De tussenvolgende ruimte fungeert als bufferstrook. Binnen deze strook zijn bedrijfsactiviteiten uitgesloten. Wel mogen binnen deze strook bedrijfswoningen worden gerealiseerd. Deze woningen versterken de bufferfunctie.

Deze relatief korte afstanden betekenen een beperking van de bedrijvigheid binnen het gebied tot uitsluitend bedrijven vermeld in de categorieën 1 en 2.

Gelet op het feit dat de bedrijfsgebouwen in het bedrijvengebied uitsluitend bereikbaar zijn vanaf de Hospitaalweg wordt de vermelde afstand voldoende geacht. Dit geldt temeer nu de bedrijven die, ondanks de indeling in categorie-2, een risico van een aantasting van een goed woonmilieu kunnen betekenen, niet in de bij het plan behorende Basiszoneringslijst zijn opgenomen.

Daarbij komt dat de bedrijvenstrook, vanwege de ligging aan een belangrijke invalsweg van Almelo, een goede uitstraling moet hebben. Dit zal, naast de criteria die samenhangen met het locatiebeleid en de milieuzonering, een belangrijk criterium zijn bij de uitgifte van gronden. Bij de invulling van de strook wordt gedacht aan de vestiging van kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van (tandtechnische) laboratoria, praktijkruimten, (kleding)ateliers, groothandelsbedrijven en (ambachtelijke) reparatiebedrijven.

De reeds aanwezige vestiging van de Almelose tentenhandel kan daarbij als een referentiekader dienen.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb.1993, 50), de vroegere 'A-inrichtingen', expliciet zijn uitgesloten.

Op een perceel op de hoek Hospitaalweg/Laan van Kortrijk, ten noord-oosten van de bestaande kruising Van Rechteren Limpurgsingel-Berkelstraat-Hospitaalweg, is nieuwe bebouwing vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst. De minimumafstand tot bestaande en geprojecteerde woningbouw van 15 meter wordt echter niet gehaald. In verband hiermee zijn de toegestane bedrijvigheid/voorzieningen beperkt tot dienstverlenende bedrijven vermeld in categorie I van de Basiszoneringslijst alsmede maatschappelijke doeleinden.

Hiermee wordt in voldoende mate aan de eisen voortvloeiende uit de milieuzonering voldaan.

De thans in het gebied aanwezige bedrijven vormen geen beperking voor de geprojecteerde woongebied.

De Tentenhandel Almelo op het perceel Toekomstweg 2 betreft een inrichting waarin naast de verkoop van voortenten voor caravans ook een atelier aanwezig is voor de productie en reparatie van tenten. Het betreft een kleinschalige inrichting, die is te vergelijken met de categorie-I bedrijven uit de bij het plan behorende basiszoneringslijst.

Bij All Caravans op het perceel Hospitaalweg 4 ligt de nadruk op de verkoop van caravans en aanverwante artikelen. De uitstraling hiervan op het toekomstige woongebied is, mede gelet op de ontsluiting van het bedrijf op de Hospitaalweg, gering.

~~Naast verkoop vindt ter plaatse ook het onderhoud en de reparatie van caravans plaats. Dit geschiedt in een werkplaats die centraal op het perceel is gelegen.~~

Gelet op de aard van deze activiteiten kunnen deze activiteiten gelijk worden gesteld met de activiteiten van autoreparatiebedrijven zoals vermeld in de bij het plan behorende Basiszoneringslijst. Dergelijke bedrijven zijn aangemerkt als categorie-2 bedrijven waarbij een minimumafstand van 30 meter tot milieugevoelige objecten wordt geadviseerd.

De afstand van de werkplaats van All caravans tot het toekomstige woongebied bedraagt op de meeste plaatsen meer dan 30 meter. Daar waar de afstand kleiner is dan 30 meter wordt het terrein door een gesloten, relatief jonge, showruimte afgescheiden van het toekomstige woongebied. Overigens wordt benadrukt dat door op de plankaart aangegeven bouwgrenzen wordt voorkomen dat de afstand van de werkplaats tot het woongebied in de toekomst kan worden verkleind.

Het autobedrijf van Jac. Scheepers op het perceel Paradijsweg 7/7a betreft een categorie-2 inrichting. De kortste afstand tot het toekomstige woongebied bedraagt omstreeks 50 meter. De aanwezigheid van dit bedrijf levert geen beperkingen op voor het toekomstige woongebied.

Met betrekking tot toekomstige activiteiten van vermelde bedrijven wordt opgemerkt dat de nieuwe activiteiten zullen worden getoetst aan de voorschriften van het onderhavige bestemmingsplan. Gelet op de beperking in de toegestane bedrijvsvormen (uitsluitend categorie I en II) geeft dit voldoende waarborgen voor een goed woonklimaat in het toekomstige woongebied.

Sportcomplex binnen het plangebied.

In het plangebied is tevens het sportterrein van A.V.C. Heracles opgenomen.

Op basis van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" wordt een afstand tot gevoelige bebouwing geadviseerd van 50 meter. Dit advies is gebaseerd op het aspect 'geluid'.

Het aanhouden van deze afstand is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanwege efficiënt ruimtegebruik ongewenst.

Hoewel een accommodatie van een sportvereniging zich duidelijk onderscheidt van milieuhinderlijke bedrijvigheid en een sportaccommodatie zich vanwege de maatschappelijke en sociale functie ervan ten principale verdraagt met een woongebied, is aan de hand van een akoestisch onderzoek bezien in hoeverre aanvullende geluidbeperkende voorzieningen noodzakelijk zijn.

Uit dit onderzoek is gebleken dat, gelet op de omvang van de activiteiten op het terrein, geen akoestische maatregelen nodig zijn.

In de voorschriften met betrekking tot de bestemming 'sportieve recreatie' is bepaald dat de hoogte van andere-bouwwerken maximaal 4 meter mag bedragen. Van deze maximumhoogte kan onder meer vrijstelling worden verleend voor de plaatsing van lichtmasten. Gelet op de mogelijke hinderlijke uitstraling van lichtmasten is nader bepaald dat uitsluitend vrijstelling kan worden verleend voor de plaatsing van lichtmasten binnen een nader op de plankaart aangegeven zone. Deze zone is op ruime afstand (minimaal 50 meter) gelegen van het toekomstige woongebied.

Hiermee worden, mede in relatie tot de voorschriften die voortvloeien uit het 'Besluit Horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen Wet Milieubeheer', voldoende waarborgen gegeven voor het behoud van een goed woonmilieu binnen het toekomstige woongebied.

2.4.2.3. Bedrijven buiten het plangebied.

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van bedrijvigheid buiten het plangebied die van invloed kan zijn op het toekomstige woongebied.

Uit deze inventarisatie is het volgende gebleken.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen met een stankcirkel die tot in het plangebied reikt.

Aan de Bornsestraat is een aantal bedrijven gevestigd. Het betreft een aantal autobedrijven, horecabedrijven, een transportbedrijf en een ketelbouwbedrijf.

Deze bedrijven zijn thans reeds gelegen in een woonomgeving en milieuhygiënisch ingepast.

Ten noorden van het plangebied is het uitgaanscentrum Preston Palace gelegen. De milieuvergunning van dit bedrijf is, voor wat betreft geur en geluid, afgestemd, op de omliggende woningen.

Het toekomstig woongebied is op geruime afstand van de inrichting gelegen.

Geconcludeerd wordt dat de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied geen beletsel vormt voor de realisering van de toekomstige woningbouwlocatie.

2.4.3. Wegverkeerslawaai.

De Wet geluidhinder (Wgh) brengt met zich mee dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien in het plangebied geluidsgevoelige functies (zoals woningen) voorkomen binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai.

Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt;
- wegen waar op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m vanuit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Van invloed op het plangebied is de Van Rechteren Limpurgsingel/Bornsestraat en de Hospitaalweg. Er is een onderzoek verricht naar de akoestische gevolgen van deze wegen voor het toekomstige woongebied.

In het onderzoeksrapport, dat als separate bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, zijn de 50 dB(A)- en 55 dB(A)-contouren van de vermelde wegen aangegeven. Gelet op de verkeersintensiteit van de Van Rechteren Limpurgsingel/Bornsestraat ten opzichte van de Hospitaalweg en de ligging van de Hospitaalweg pal naast de Van Rechteren Limpurgsingel is met name de invloed van de laatstvermelde weg van belang.

Uit het onderzoek blijkt dat de 50 dB(A) en 55 dB(A)-contouren, uitgaande van het vrije veld, liggen op respectievelijk 145 en 75 meter vanuit het hart van de weg.

Indien wordt uitgegaan van de toepassing van 'zeer open asfaltbeton' in samenhang met een geluidwerende voorziening met een hoogte van 4 meter liggen beide contouren op een afstand van 25 meter.

Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat er geen geluidwerende voorziening wordt aangebracht.

De grens van het woongebied is gelegen op een afstand van 70 meter uit de Van Rechteren Limpurgsingel. Verwacht wordt dat de afscherpende werking van de te realiseren bedrijfsbebouwing langs de Hospitaalweg zodanig is dat de geluidsbelasting op de gevels van de realiseren woningen beneden de voorkeursgrenswaarde blijft.

In deze fase (het bedrijvengebiedje is nog niet geheel voltooid) kan de te realiseren bebouwing slechts worden ingeschat. Omdat de werkelijke situatie bepalend is voor de te verwachten geluidsbelasting aan de woningen zal bij de uitwerking van de globale bestemming 'woondoeleinden' een nader akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Uitgangspunt hierbij is dat de woningen zodanig zullen worden geprojecteerd dat de geluidsbelasting aan de gevels ten gevolge van het wegverkeer niet meer bedraagt dan 50 dB(A). Een en ander is vastgelegd in de door burgemeester en wethouders in acht te nemen uitwerkingsregels.

De overige wegen in het plangebied worden ingericht als 30 km-wegen. Dit schept voldoende waarborgen voor een beperking van mogelijke geluidhinder als gevolg van het wegverkeer.

2.4.4. Bodemkwaliteit.

Voor de beoordeling van de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen is de bodemkwaliteit op ontwikkelingslocaties een belangrijk punt van aandacht. Voor deze locaties is een bodemonderzoek noodzakelijk om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem en het grondwater.

De resultaten van dit onderzoek zullen in de plantoelichting moeten worden opgenomen.

Bestemmingsplannen voor nieuw te ontwikkelen locaties worden in het algemeen in de loop van een aantal jaren ingevuld. Het is in veel gevallen dan ook niet zinvol het gehele bestemmingsplan volgens de geldende norm (NVN 5740) te bemonsteren en te analyseren. Veelal wordt een historisch onderzoek voldoende geacht.

Voor een groot deel van het plangebied van dit bestemmingsplan is een bodemonderzoek verricht conform de gestelde norm (NVN 5740) met dien verstande dat de strategie conform de 'hypothese onverdacht' (eerste druk, september 1991) is gevolgd.

Dit onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Ter eerste indicatie van de milieuhygiënische toestand van de grond en grondwater is het terrein op basis van de 'onderzoeksstrategie 25 procent NVN-5740' onderzocht, dat wil zeggen dat 25 procent van de verrichtingen zoals deze in de NVN-5740 zijn vermeld, zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het veldonderzoek heeft een historisch onderzoek plaatsgevonden.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van licht verhoogde PAK-gehaltenes. Dit wordt vermoedelijk veroorzaakt door de in de bovengrond aangetroffen puindeeltjes. Gezien de geringe overschrijding van de streefwaarde wordt in dit stadium geen nader onderzoek naar deze verhoogde gehaltenes noodzakelijk geacht.

Met betrekking tot de licht verhoogde gehaltenes zware metalen in het grondwater wordt opgemerkt dat deze in relatie met de lage pH van het grondwater, vaker in Almelo en omgeving wordt aangetroffen. In verband hiermee wordt nader onderzoek op dit punt in dit stadium niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van het niet bemonsterde deel van het plangebied is in dit stadium volstaan met een historisch onderzoek. Het betreffende deel van het plangebied is grotendeels reeds jaren in gebruik als sportvelden. Uit oud kaartmateriaal is gebleken dat het gebied voordien voor agrarische doeleinden werd gebruikt.

In het gebied zijn voor het overige drie percelen gelegen waarop bebouwing aanwezig is. Deze percelen betreffen Toekomstweg 15 en 17 en Sportlaan 4. Op deze percelen hebben, voorzover bekend, geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

Op grond van het vorenstaande zijn er in dit stadium geen beletselen voor de ontwikkeling van een woningbouwlocaties.

Uiteraard zal te zijner tijd bij de uitwerking van de globale bestemming "woondoeleinden" in uitwerkingsplannen de bodem worden onderzocht volgens de NVN 5740.

HOOFDSTUK 3. UITGANGSPUNTEN EN PLANBESCHRIJVING.

3.1. Algemeen.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de woon- en werklocatie Kollenveld zoals deze naar verwachting zal worden gerealiseerd.

3.2. Stedelijke structuur.

Een goede inpassing van de locatie in de bestaande en gewenste stedelijke structuur is van groot belang.

Zoals reeds onder punt 2.2.5. is vermeld, heeft de gemeenteraad in 1994 als stap 1 van het structuurplan Almelo de stadscontour vastgesteld. Hiermee werd de vliedervormige hoofdstructuur van de stad bevestigd en zijn de mogelijkheden voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad bepaald.

In het vliedervormmodel wordt een afwisseling van groene en bebouwde gebieden voorgestaan. Nieuwe uitbreidingen vinden plaats in het verlengde van de vleugels.

Het gebied Kollenveld ligt in de zuidoostvleugel van de stad. Deze "vleugel" wordt begrensd door de oostelijke en zuidelijke groene long.

De Bornsestraat-Van Rechteren Limpurgsingel vormt de centrale infrastructurele drager van dit deel van de stad. Het betreft één van de uitvalswegen, met een profiel van allure (bomenrijen, parallelwegen en begeleidende bebouwing), die de identiteit van de stad mede bepalen.

Het gebied Kollenveld bestaat op dit moment uit een gebied met een landelijk karakter met kleinschalige agrarische bedrijvigheid, verspreide woningen, een hoveniersbedrijf, handels- en reparatiebedrijven en sportcomplexen.

Naast het Kollenveld maken het Paradijs, het Weggeler en de Drienemanslanden (industrieterrein Bornsestraat) deel uit van de zuidoostelijke stadsvleugel.

In maart 1994 besloot de raad van Almelo opnieuw het aangrenzende gebied Bolkshoek niet binnen de stadscontour op te nemen. Door dit besluit is stedelijke ontwikkeling van de Bolkshoek uitgesloten. Inmiddels is dit cultuurhistorisch waardevolle landschap aangewezen als een beschermd gebied in het kader van de gemeentelijke monumentenverordening. Voor het gebied Drienemanslanden is onder de naam Bedrijventerrein Bornsestraat een uitbreiding van het industrieterrein in procedure gebracht.

De gemeenteraad heeft zich uitgesproken voor de aanleg van de Nijreessingel.

Deze singel, die het sluitstuk vormt voor het interwijkwegstelsel van de stad, doorsnijdt deels de zuidoostvleugel en sluit aan op de Bornsestraat ter hoogte van het voormalig stadion van SC Heracles Almelo.

In 1989 heeft het college van burgemeester en wethouders een voorlopige visie voor het gebied 'Kollenveld' vastgesteld. Deze visie ging uit van het handhaven van de bestaande voetbalaccommodatie, het handhaven van het aan de oostelijke groene long grenzende Paradijsbos, bedrijfsbebouwing in een lage milieucategorie langs de Bornsestraat en woonbebouwing tussen deze bedrijvenzone en het bos. Op basis van deze visie werd het bestemmingsplan Kollenveld noord-oost (ca. 15 grote vrije sectorkavels aan bestaande wegen in het noord-oostelijk deel van het gebied) vastgesteld en uitgevoerd. Tevens werden een bestaand caravanbedrijf uitgebreid en een tentenhandel gebouwd. De verdere ontwikkeling van het gebied is betrokken bij het structuurplan voor Almelo.

Inmiddels is het voetbalstadion van S.C. Heracles Almelo verplaatst naar een locatie aan de Weezebeeksingel.

Hierdoor kan de accommodatie van de A(mateur) (V)oetbal (C)lub Heracles worden verplaatst naar het huidige terrein van S.C. Heracles Almelo. De hierdoor beschikbaar komende ruimte in het Kollenveld heeft, mede als kostendrager van het nieuwe stadion, een woningbouwbestemming gekregen.

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige bestemmingsplan in overeenstemming is met de gemeentelijke ruimtelijke visie met betrekking tot de stedelijke structuur.

3.3. Plancapaciteit woningbouw.

In april 1995 is in het kader van de Vinex een convenant gesloten met de rijksoverheid. Zoals reeds is vermeld, heeft Almelo zich verplicht in de periode 1995 - 2005 3400 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen waarvan 950 binnen het bestaand stedelijk gebied. Het gebied Kollenveld maakt deel uit van de locaties die nodig zijn voor deze taakstelling.

Door de ontwikkelingen op de woningmarkt (meer vrijstaande en halfvrijstaande woningen in de vrije sector in Windmolenbroek) is voor het genoemde aantal woningen in Almelo-zuid meer ruimte nodig dan is voorzien. Door de benutting van de ruimte die is ontstaan door de verplaatsing van het stadion van S.C. Heracles Almelo kan het aantal woningen in het Kollenveld worden verhoogd van 280 naar ruim 400 woningen. Hierdoor wordt een verlies in woningaantal in Windmolenbroek gecompenseerd zonder dat de stedelijke structuur wordt aangetast c.q. moet worden bijgesteld.

Het woningbouwprogramma voor dit gebied is opgebouwd uit het oorspronkelijke vinex programma te weten 280 woningen vermeerderd met 140 woningen in de marktsector ten gevolge van de gebiedsvergroting door de vrijkomende voetbalvelden.

Dit resulteert in een totaal programma van circa 420 nieuw te bouwen woningen waarvan circa 75 woningen in de sociale sector (huur en koop) en circa 345 woningen in de marktsector.

3.4. Capaciteit en invulling van het bedrijfengebied.

Zoals reeds onder punt 2.4.3. is vermeld is er als gevolg van de bepalingen van de Wet geluidhinder in beginsel geen grootschalige woningbouw gewenst in de zone parallel aan de Van Rechteren Limpurgsingel.

In deze strook is thans reeds een aantal bedrijven gevestigd. In aansluiting hierop wordt deze strook met een bebouwbare diepte van ca. 50 meter bestemd voor bedrijven met eventueel bijbehorende dienstwoningen.

Ter plekke van het huidige caravanbedrijf is, gelet op de bestaande situatie, een grotere terreindiepte opgenomen.

De totale oppervlakte van het bedrijfengebied bedraagt ruim 3 hectare.

~~De bedrijfsactiviteiten beperken zich vanwege de relatie met het woongebied tot maximaal milieucategorie 2. De bedrijven worden rechtstreeks vanaf de Hospitaalweg ontsloten.~~

Uitgangspunt is de vestiging van bedrijven die zich representeren naar de singel daarbij kan onder meer gedacht worden aan (tandtechnische) laboratoria, praktijkruimten, (kleding)ateliers, groothandelsbedrijven en ambachtelijke bedrijven.

3.5. Randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig ontwerp.

Voor het stedenbouwkundig ontwerp gelden de volgende randvoorwaarden:

- in de zuid-oost hoek is de grens van het plangebied, in verband met de natuurlijke en landschappelijke waarde van het gebied, niet op de Schreeuwersbeek gelegd maar op de (afgebogen) Sportlaan;
- langs het bos wordt een strook vrij gehouden van bebouwing; op deze wijze wordt het vrije zicht op het bos gerespecteerd en ontstaat gelijktijdig een zone die ingericht wordt ten behoeve van de waterberging (schoon waterberging); om ruimtelijke en daarmee samenhangende exploitatie redenen is voor deze locatie gekozen; de breedte van de strook is voorsnog vastgesteld op 50 meter. Het kan echter om planeconomische redenen noodzakelijk de uitgiftegrens te projecteren in de bufferstrook; hierdoor kan een deel van de bufferstrook als tuin worden ingericht; als minimumbreedte van de bufferstrook geldt echter 25 meter; Om een verantwoorde overgang naar het bos te garanderen, is een goede inrichting van de bufferstrook van groot belang; de voor de waterberging noodzakelijke voorzieningen zullen op een zorgvuldige wijze worden ingepast;
- nu de verplaatsing van het stadion van S.C. Heracles Almelo naar de nieuwe locatie aan de Weezebeeksingel een feit is, wordt de amateurclub AVC Heracles gehuisvest op de locatie van het huidige stadioncomplex; in verband met mogelijke hinderlijke lichtuitstraling zijn nadere eisen gesteld ten aanzien van de locatie van de lichtmasten; een en ander is in de voorschriften vastgelegd;
- inrichting van het woongebied als 30 km-gebied (duurzaam veilig);

- handhaving van waardevolle groenelementen;
- helder en inzichtelijke planopzet in verband met sociale veiligheid;

3.6. Verkeer en vervoer.

Verkeer.

Er zal sprake zijn van een tweetal centrale ontsluitingen,

Voor een adequate ontsluiting en vanwege veiligheidsaspecten, mede gelet op de omvang van het plangebied, zijn twee hoofdontsluitingen vereist, één op de Bornsestraat ter hoogte van de voormalige Heraclesstadion en één op de Van Rechteren Limpurgsingel ter hoogte van de Kieftsbeek.

Gelet op de route naar de binnenstad en de aanwezigheid van de bestaande infrastructurale voorzieningen, ligt de realisering van één van de ontsluitingen van het plangebied op het stedelijk wegennet ter hoogte van de bestaande kruising voor de hand.

Vanuit verkeerskundig oogpunt is het niet wenselijk de aansluiting van de Hospitaalweg op de Van Rechteren Limpurgsingel in de huidige vormgeving te handhaven. Vanwege de toename van het verkeer als gevolg van de nieuwe woonwijk en de uitbouw van de bedrijvenstrook, zal bij handhaving van de huidige aansluiting van een vlotte afwikkeling van het verkeer vanuit de toekomstige wijk geen sprake kunnen zijn. Het kruispunt zal tussen de verkeerslichtsessies door onvoldoende snel ontruimd zijn. Hierdoor komt ook de doorstroming van het verkeer op het stedelijke hoofdwegennet, i.c. de Van Rechteren Limpurgsingel, in het gedrang.

Een en ander brengt met zich mee dat voor de ontsluiting van het plangebied een reconstructie van de verkeerssituatie noodzakelijk is en wel zodanig dat een vlotte verkeersafwikkeling is gewaarborgd. Hiervoor is de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg noodzakelijk die aansluit op de bestaande kruising Berkelstraat/Van Rechteren Limpurgsingel/Hospitaalweg.

De nieuwe ontsluitingsweg kan, vanwege de aansluiting op en de ligging van het bestaande kruispunt en met inachtneming van de verkeerstechnische eisen, niet anders worden geprojecteerd.

De huidige Sportlaan, Toekomstweg, Kollenveldsweg en Paradijsweg zullen worden gehandhaafd. Voor deze wegen heeft de bestaande Hospitaalweg een verdeelfunctie.

Op deze wijze ontstaat, met eventueel nog te ontwerpen verfijningen, een matrixachtige ontsluitingsstructuur, waarvoor (uitgezonderd de Hospitaalweg) de inrichting wordt afgestemd op een 30 km. regime.

De Toekomstweg, ruimtelijk doorgetrokken tot aan het Paradijsbos vormt een centrale ruimtelijke as in het gebied. De ruimtelijke werking van de as zal door wijkgroen worden versterkt.

Openbaar vervoer.

De gemeente Almelo heeft in 1995 in het kader van het VINEX-convenant het project "doorstroommassen in de Bandstad" opgesteld. Onderdeel hiervan is het uitvoeringsproject Almelo. Dit plan voorziet in een forse verbetering van de infrastructuur, waardoor het mogelijk wordt met het bestaande exploitatiebudget, een kwaliteitsimpuls aan het openbaar vervoer te geven. De voor de uitvoering van dit plan benodigde rijkssubsidie is inmiddels beschikbaar. Het plan is reeds in uitvoering.

Het nieuwe openbaar-vervoer-concept leidt tot de vervanging van het bestaande openbaar vervoer door drie nieuwe producttypes, te weten hoogwaardig openbaar vervoer, servicelijnen en vervoer op maat. De Van Rechteren Limpurgsingel/Bornsestraat is onderdeel van de doorstroomas Zuid-oost. Ter hoogte van het plangebied zullen aan de Van Rechteren Limpurgsingel extra halteplaatsen worden gerealiseerd.

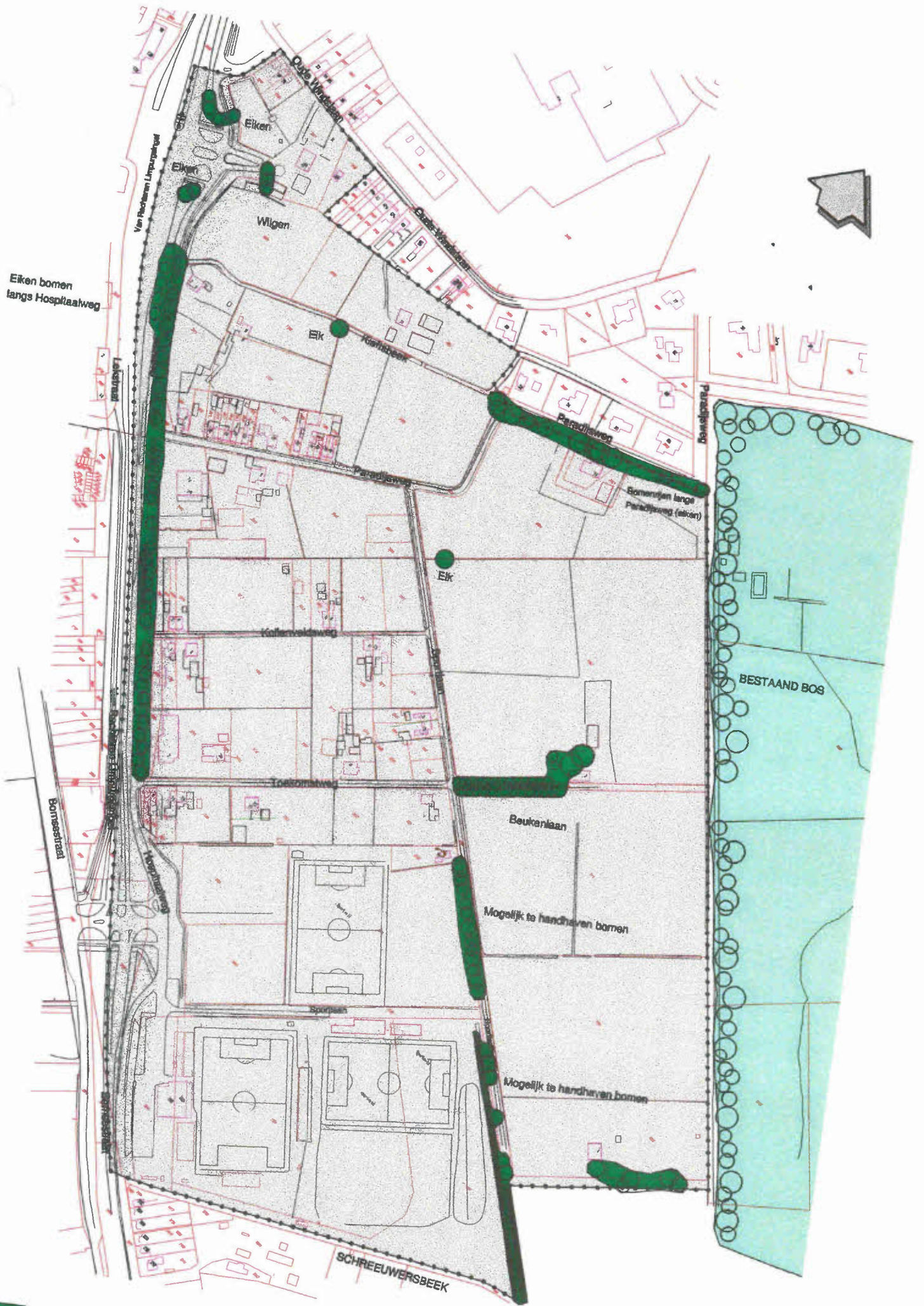
Servicelijnen worden ingesteld daar waar de vraag naar vervoer onvoldoende is voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer.

Voor de instelling van servicelijnen in Almelo is een aantal varianten opgesteld. Bezien wordt nog of de locatie Kollenveld in het traject kan worden betrokken.

3.7. Groenvoorzieningen.

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de groene elementen binnen en in de directe nabijheid van het plangebied.

Uit deze inventarisatie is gebleken dat het Kollenveld een aantal groene structurerende elementen kent die in het op te stellen stedenbouwkundige plan een belangrijke rol kunnen spelen.



INVENTARISATIE BESTAANDE GROENSTRUCTUUR

BESTEMMINGSPLAN
KOLLENVELD OOST
KAART III

Deze waardevolle groene elementen zijn op tekening III nader aangegeven.

Het betreffen:

- het Paradijsbos;
- de bomenrij langs de Van Rechteren Limpurgsingel;
- de open ruimte van het aangrenzende cultuurhistorisch waardevolle gebied Bolkshoek;
- een beukenlaantje in het verlengde van de Toekomstweg richting Paradijsbos;
- de bomen nabij het erf van de woonboerderij op het perceel Sportlaan 4;
- de bomenrij langs de Paradijsweg;
- de op de kaart aangegeven bomen langs de Sportlaan;
- een aantal solitaire bomen op diverse plaatsen in het plangebied.

Het spreekt voor zich dat met deze elementen in het stedenbouwkundig plan zoveel mogelijk rekening wordt gehouden.

Opgemerkt wordt echter dat, zoals onder punt 3.8.5. is vermeld, binnen het plangebied een geohydrologisch onderzoek is verricht. Uit dit onderzoek is gebleken dat, ongeacht de wijze van bouwrijp maken en ongeacht de keuze van het waterafvoersysteem, de grondwaterstand binnen het plangebied zal stijgen. Dit kan, zonder het treffen van maatregelen, drastische gevolgen hebben voor de bestaande groene elementen.

Nader onderzoek bepalen per boomsoort de inpassings- en handhavingsmogelijkheden van waardevolle bomen.

Waar mogelijk en noodzakelijk worden speciale voorzieningen getroffen rond de te handhaven bomen. Het moet echter niet worden uitgesloten dat, ondanks het feit dat handhaving gewenst is, handhaving van bepaalde waardevolle groene elementen niet mogelijk is.

De aanwezige groene elementen zullen worden aangevuld met nieuw openbaar groen.

3.8. Duurzaam bouwen.

3.8.1. Algemeen.

De basisgedachte achter maatregelen voor duurzaam bouwen is ingegeven vanuit de overtuiging dat ook in het totale bouwproces een bijdrage moet worden geleverd aan de leefbaarheid.

In dat kader worden op grote schaal afspraken gemaakt tussen diverse partijen om duurzaam bouwen in het proces te betrekken.

De gemeente Almelo heeft zich door ondertekening van het VINEX-convenant bereid verklaard duurzaam bouwen in haar planontwikkeling te betrekken.

De Regio Twente heeft op basis van het "Nationaal pakket duurzaam bouwen" een "Convenant Duurzaam Bouwen Twente" opgesteld dat ook door de gemeente Almelo is onderschreven.

De maatregelen van het Twentse convenant zijn integraal overgenomen in een convenant "Duurzaam Bouwen en Verbouwen Almelo". Dit convenant is op 11 december 1997 ondertekend door het Nederlands Verbond van Ondernemers in de Bouwnijverheid (N.V.O.B.), gewest Twente/Flevoland, de beide plaatselijke woningbouwcorporaties, de Cogas en de gemeente Almelo.

Het Almelose convenant is ten opzichte van het Twentse convenant onder meer aangevuld met een gemeentelijke inspanningsverplichting bij uitbreidingsplannen. Dit betreft concreet een pakket maatregelen die bij het ontwerpen en uitvoeren van gemeentelijke uitbreidingsplannen in acht moet worden genomen.

Dit vanuit de gedachte dat de basis van duurzaam bouwen ligt in de stedenbouwkundige ontwikkelingsfase. Er zal vanuit het stedenbouwkundig ontwerp een klimaat moeten worden geschapen om bepaalde milieu-maatregelen in de uitvoeringsfase te kunnen effectueren.

Het spreekt voor zich dat het "Basispakket Duurzaam Bouwen en Verbouwen" ook bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie "Kollenveld" als uitgangspunt is genomen.

De volgende aspecten zullen nadrukkelijk bij het stedenbouwkundig ontwerp worden betrokken: flora, fauna, landschap, bodem, verkeerssysteem, het watersysteem en het woonmilieu.

Benadrukt wordt dat het geenszins een uitputtende lijst betreft. Aanvullende maatregelen in het kader van duurzaam bouwen worden bij de verdere uitwerking van het plan nadrukkelijk niet uitgesloten.

Voorts spreekt het voor zich dat het in het convenant besloten pakket maatregelen ook in de uitvoeringsfase in het proces zal worden betrokken.

3.8.2. Flora, fauna en landschap.

Zoals reeds onder punt 3.7. is gesteld, zal, waar mogelijk worden uitgegaan van handhaving van de aanwezige waardevolle groene elementen. Deze elementen zullen op een zorgvuldige wijze in het stedenbouwkundig plan worden ingepast en waar nodig en mogelijk worden versterkt.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp zal voorts worden uitgegaan van de thans aanwezige structuren en patronen in het landschap. Indien dit gevolgen heeft voor de zonoriëntatie zal bij de uitvoering van het plan worden bevorderd dat bij het ontwerp van de woningen het gebruik van actieve en passieve zonne-energie een nadrukkelijke plaats krijgt.

3.8.3. Bodem.

Voorkomen moet worden dat het plangebied drastisch wordt opgehoogd. In verband hiermee wordt in beginsel uitgegaan van een gesloten grondbalans, kruipruimteloos bouwen en het uitsluitend waar dit strikt noodzakelijk is selectief ophogen van gronden.

3.8.4. Verkeerssysteem.

De aspecten verkeer en vervoer worden nadrukkelijk in het planontwerp betrokken. Door onder meer het ontwerp van goede fietsroutes, het autoluw maken van de woonwijk (30 km-zones) alsmede stimulering van het openbaar vervoer zal worden getracht het autogebruik te verminderen en de verkeersveiligheid te bevorderen.

3.8.5. Watersysteem.

Er is binnen het plangebied een geohydrologisch onderzoek verricht.

In het onderzoeksrapport ("Waterhuishouding Kollenveld, Tauw Deventer, 22/4/97, projectnummer 70225.57) is een eindbeeld geschetst. Dit beeld omvat de volgende punten:

- een wadisysteem;
~~reden hiervoor is dat dan minder regenwater naar de RWZI wordt afgevoerd, hetgeen een positief effect heeft op het rendement van de RWZI; daarnaast worden de piekafvoeren sterk beperkt; met het wadisysteem wordt invulling gegeven aan het streven naar een duurzame ontwikkeling van het waterbeheer;~~
- regenwater zal bovengronds naar de Wadi's afgevoerd; dit bevordert de betrokkenheid van de burgers bij het waterbeheer;
- kruipruimteloos bouwen met cunetdrainage om enerzijds grondwateroverlast te voorkomen en anderzijds de mate van ophogen te beperken.

Benadrukt wordt dat dit een globaal veld is dat nader kan worden ingevuld en geoptimaliseerd op basis van een nog nader op te stellen stedenbouwkundig plan.

3.8.6. Energiesysteem.

Hoewel de energiebehoefte en het effect van energiebesparende maatregelen eerst in de bouwplanfase volledig inzichtelijk is, is het van belang de energie-systemen in een vroegtijdig stadium in de planvorming te betrekken. Leidraad hierbij is de, in het uitvoeringsprogramma van het milieubeleidsplan opgenomen, "methodiek ter bepaling van optimale energievoorziening nieuwbouwlocaties".

Vanuit het gebruik van passieve zonne-energie is een oriëntatie van de woningen op het zuiden gewenst (tussen zuidoost en zuidwest). Zoals reeds onder punt 3.8.2. is vermeld wordt de verkavelingsrichting mede bepaald door de bestaande (infra)structuur en de in het bestaande landschap aanwezige richtingen.

Dit maakt verkavelingsrichtingen zuidwest-noordoost mogelijk. De gegeven landschappelijke richting maakt een optimale zonoriëntatie niet mogelijk.

In verband hiermee verdient actieve en passieve zonne-energie met name in de bouwplanfase een nadrukkelijke plaats. Met het toe te passen woningtype en de situering van de intensief gebruikte verblijfsruimten binnen een woning alsmede de kaprichting kan met de actieve en passieve zonne-energie rekening worden gehouden.

Er wordt gestreefd naar een energie-efficiency van nieuwbouwwoningen die 10% lager ligt dan de geldende Energie-Prestatie-Norm. Aan de toepassing van zonnecollectoren zal bij de architectuur van de woningen dan ook ruime aandacht worden besteed. Ook zal het gebruik van zonneboilers worden gestimuleerd.

Ten aanzien van de openbare verlichting wordt gestreefd naar een energie-efficiency die minimaal 10% is verbeterd ten opzichte van de energie-efficiency in 1989.

Ter uitvoering hiervan is voor onder meer de locatie Kollenveld een studie verricht naar de mogelijkheden. Doel van de studie is een breed gedragen energievisie. De energievisie presenteert samenhangende concepten die bestaan uit maatregelen op stedenbouwkundig niveau, de energie-infrastructuur en maatregelen binnen de woning.

Bij de energie visie zijn, naast de gemeente, betrokken:

- het energiebedrijf Cogas
- de Novem
- Thomassen Dura, projectontwikkelaar.

Ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan was het eindrapport nog niet gereed. In de conceptrapportage van mei 1999 zijn, samengevat weergegeven, de volgende conclusies opgenomen:

Infrastructuur

Vanwege de lage woningdichtheid is warmtelevering minder goed toe te passen; gaslevering ligt voor de hand. Voor kleine woningbouwprojecten in het gebied kan worden bezien of warmtelevering door het energiebedrijf tot de mogelijkheden behoort.

Woningniveau

- een EPC verlaging van 10% onder het vastgestelde niveau is goed mogelijk door toepassing van een zonneboiler of HR ventilatie.
- bij de kleinschalige projecten met warmtelevering volstaat een goede bouwkundige schil om aan de gestelde EPC doelstelling te voldoen.

Apparatuur

De werkelijke energievraag van de woningen wordt steeds meer bepaald door het gedrag van de bewoner en de keuze van de apparatuur.

In dat kader wordt gewezen op door het energiebedrijf geïnitieerde stimuleringsregelingen voor energiezuinige apparatuur.

Het is wenselijk voor deze apparatuur voorzieningen in de woning te treffen zoals een gasleiding naar de opstelplaats van de wasdroger of een warmwateraansluiting voor de vaatwasmachine.

3.8.7. Verbetering van het woonmilieu.

In het stedenbouwkundig ontwerp zal, voorzover mogelijk en met inachtneming van de overige doelstellingen en de gewenste planopzet, met het oog op duurzaam bouwen onder meer rekening worden gehouden met de wens tot compact bouwen en de beperking van het verharde oppervlakte.

3.9. Sociale veiligheid.

Reeds in het stedenbouwkundig ontwerp zal rekening worden gehouden met het streven naar een optimaal woon- en leefmilieu. Het aspect sociale veiligheid speelt daarbij een grote rol.

Uitgegaan wordt van een heldere planopzet. Gestreefd wordt onder meer naar een duidelijke scheiding tussen openbare en privéruimten. De openbare ruimte zal zodanig in het ontwerp worden opgenomen dat vanuit woningen zicht is op deze ruimte. Ook bij de invulling van de openbare ruimten wordt hiermee rekening gehouden.

Er zal voorts sprake zijn van een adequaat verlichtingsniveau terwijl er voldoende hondenuitlaatgelegenheden zullen worden gecreëerd. Daarnaast zal ruime aandacht worden besteed aan de bestrijding van de negatieve invloeden, als graffiti.

HOOFDSTUK 4. JURIDISCHE PLANOPZET.

4.1. Juridische plankaart.

De juridische plankaart bestaat globaal uit vier hoofdonderdelen:

- het globaal bestemde woongebied;
- het gedetailleerd bestemde bedrijven/dienstengebied (inclusief een afzonderlijke strook voor bedrijfswoningen) alsmede een deel van een hoofdonstluitingsweg;
- het gedetailleerd bestemde groene gebied tussen het woongebied en het Paradijsbos;
- het gedetailleerd bestemde sportterrein.

De woningbouwlocatie zal voorin in de volgende eeuw worden gerealiseerd. Teneinde te kunnen inspelen op de zich wijzigende omstandigheden is gekozen voor globale bestemming 'woondoelinden'. Deze bestemming zal te zijner tijd moeten worden uitgewerkt. In de toelichting op de voorschriften wordt hierop nader ingegaan.

Het bedrijven/dienstengebied is gedetailleerd bestemd. Middels bestemmingsvlakken is aangegeven welke gronden mogen worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten. Door middel van bouwvlakken is aangegeven waar bedrijfsbebouwing mag worden opgericht. Tevens is een strook opgenomen waarbinnen uitsluitend bedrijfswoningen mogen worden gerealiseerd. Deze strook fungeert als buffer tussen het dienstengebied en het woongebied.

Randvoorwaarde voor het stedenbouwkundig ontwerp is handhaving van een strook grond tussen het woongebied en het Paradijsbos. Deze strook heeft tevens een functie in het kader van de waterberging en infiltratie. In verband hiermee is dit plandeel gedetailleerd bestemd en wel tot 'groen en water'.

Ook de ligging en omvang van de accommodatie van A.V.C. Heracles is exact bekend. In verband hiermee is deze voorziening gedetailleerd bestemd.

Voorts zijn de bestaande te handhaven woningen in het plan positief bestemd.

4.2. Toelichting op de voorschriften.

4.2.1. Inleiding.

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en hoe er gebouwd mag worden.

Getracht is het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen dat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in concrete situaties voorkomen dat afwijking van de gestelde norm wenselijk is. Hiertoe zijn in het plan enkele vrijstellingsbepalingen opgenomen.

Artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt de mogelijkheid om globale kaders aan te geven die op een later tijdstip kunnen worden uitgewerkt. Het voordeel van een dergelijke regeling is dat voor kort voor de realisering - binnen de gegeven marges - ruimte kan worden geboden aan gewijzigde inzichten.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in een drietal paragrafen, waarbij één paragraaf weer is onderverdeeld in een a- en b-gedeelte. De indeling is als volgt:

- I. Definities
- IIa. Gedetailleerde bestemmingen
- IIb. Globale bestemming
- III. Algemene bepalingen

In paragraaf I wordt een aantal in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In paragraaf IIa worden de op de kaart aangegeven gedetailleerde bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Paragraaf IIb bevat de globale, nog nader uit te werken bestemming "woondoeleinden". In deze voorschriften zijn de voorwaarden gegeven waaraan de uitwerkingsplannen zullen moeten voldoen.

Paragraaf III bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat uit praktische overwegingen de voorkeur bestaat deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

4.2.2. Nadere toelichting.

Bedrijfsdoeleinden

Deze bestemming omvat de bedrijvigheid in de strook grond parallel aan de Hospitaalweg.

In de doeleindenomschrijving is aangegeven welke bedrijven zich kunnen vestigen. Uitgegaan wordt van bedrijven uit de in de Basiszoneringslijst opgenomen milieucategorieën 1 en 2.

Naast de bedrijven zijn de gronden tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen alsmede voorzieningen van openbaar nut.

Daarnaast is een mogelijkheid opgenomen bedrijfswoningen op te richten op de daarvoor op de plankaart aangegeven locaties binnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. Deze mogelijkheid berust niet zozeer op de eerder aangegeven gewenste afstand tussen 'wonen' en 'werken' maar houdt verband met de aanwezigheid van een aantal bestaande in kwalitatief opzicht goede woningen binnen de bedrijvenstrook. Hoewel handhaving van deze woningen als burgerwoning, vanuit oogpunt van milieuzonering, niet (meer) mogelijk is, bestaat tegen het gebruik van deze woningen als bedrijfswoning geen overwegende bezwaren. Door handhaving van de woningen als bedrijfswoning wordt een forse kapitaalvernietiging voorkomen.

Met betrekking tot deze woningen zijn in de voorschriften afzonderlijke bouwvoorschriften opgenomen.

Binnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' zijn niet toegelaten:

- geluidzoneringsplichtige inrichtingen (vroegere A-inrichtingen);
- de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- bedrijven en voorzieningen die niet voldoen aan het gestelde mobiliteitsprofiel;
- bedrijven met open opslag;
- detailhandel, met uitzondering van detailhandel in het ter plaatse vervaardigde en/of geproduceerde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteiten en de perifere detailhandel in auto's, boten, caravans/tenten en aanhangwagens waarvoor vrijstelling is verleend.

Bouwvoorschriften bedrijfsgebouwen.

Ten aanzien van de bebouwing is bepaald dat de gebouwen binnen de bouwvlakken gebouwd dienen te worden. De hoogte van de bebouwing is bepaald op maximaal 10 meter.

Vanwege het feit dat de bedrijfsbebouwing tevens een functie hebben ter wering van geluidhinder, is een minimumhoogte van 4 meter opgenomen.

Wat betreft de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een onderscheid aangebracht tussen de maximale hoogte van bouwwerken die binnen danwel buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Er is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor onder meer de verhoging van de maximaal toegestane hoogte en het bebouwingspercentage.

Als bebouwingspercentage wordt voor het gehele gebied uitgegaan van 75%. Dit percentage wordt berekend over het bouwperceel van het bedrijf. Afhankelijk van de benodigde ruimte voor de bedrijfsvoering kan vrijstelling worden verleend voor een hoger bebouwingspercentage.

De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen moet ten minste 3 meter bedragen. Vrijstelling is mogelijk ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrenzen. Met deze bevoegdheid dient echter zorgvuldig te worden omgegaan.

Bij een verzoek tot vrijstelling dient onder meer te worden beoordeeld of het bouwplan voldoet aan eisen van brand- en rampenbestrijding.

Detailhandel.

Het bedrijvengebiedje is niet geschikt voor alle vormen van detailhandel.

Daarom is in dit bestemmingsplan detailhandel in eerste aanleg verboden, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of geproduceerde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteiten.

Onderkend wordt echter dat er detailhandelsactiviteiten zijn die uitstekend in het gebied passen. Het betreft hier de perifere detailhandel in auto's, boten, caravans/tenten en aanhangwagens. Deze detailhandelsbedrijven kunnen na vrijstelling worden toegelaten.

Diensten.

Op een perceel op de hoek Hospitaalweg/Laan van Kortrijk, ten noord-oosten van de bestaande kruising Van Rechteren Limpurgsingel-Berkelstraat-Hospitaalweg wordt de minimumafstand tot bestaande en geprojecteerde woningbouw van 15 meter niet gehaald. In verband hiermee zijn de toegestane bedrijvigheid/voorzieningen beperkt tot dienstverlenende bedrijven vermeld in categorie I van de Basiszoneringslijst alsmede maatschappelijke doeleinden.

De voorschriften zijn nagenoeg gelijk aan de voorschriften met betrekking tot de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'.

Bedrijfswoningen.

Zoals reeds onder punt 2.4.2.2. is gesteld, is vanuit oogpunt van milieuzonering, een buffer gewenst tussen het bedrijvengebied en het toekomstige woongebied. Gelet echter op het feit dat er slechts relatief lichte bedrijvigheid is toegestaan, leent deze bufferstrook zich uitstekend voor de bouw van bedrijfswoningen. In verband hiermee is een mogelijk geschapen in de bufferstrook bedrijfswoningen te realiseren. Gelet op het feit dat andere functies nagenoeg zijn uitgesloten is de bufferstrook bestemd tot 'bedrijfswoningen'.

De in de voorschriften opgenomen bouwvoorschriften spreken voor zich.

Benadrukt wordt dat in de bufferstrook geen bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden. In verband hiermee is in de gebruiksbepalingen expliciet bepaald dat het gebruik van de gronden in de bufferstrook ten behoeve van bedrijfsdoeleinden niet is toegestaan.

Woonhuizen

Deze bestemmingen hebben betrekking op de bestaande te handhaven woningen alsmede de toevoeging van een tweetal woningen in het plangebied.

Met de voorschriften is aansluiting gezocht bij andere bestemmingsplannen voor stedelijk gebied.

De voorschriften spreken voor zich.

Sportieve recreatie.

De accommodatie van A.V.C. Heracles is bestemd tot "sportieve recreatie".

Binnen deze bestemming kunnen alle voor sport en spel noodzakelijke voorzieningen worden gerealiseerd. Benadrukt wordt dat voor de omgeving hinderlijke vormen van sport en spel zijn uitgesloten.

Uitgegaan is van een flexibele bestemmingsregeling. Teneinde ongewenste ontwikkelingen echter te voorkomen, is voor burgemeester en wethouders een bevoegdheid opgenomen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van de bebouwing.

Een aspect dat aandacht verdient is de plaatsing van lichtmasten. Gelet op de relatief kleine afstand tot het toekomstige woongebied is het niet aanvaardbaar dat binnen het gehele bestemmingsvlak lichtmasten kunnen worden geplaatst.

Gelet op mogelijke hinderlijke lichtuitstraling is het gebied waarin medewerking kan worden verleend aan de plaatsing van lichtmasten gelimiteerd. Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend vrijstelling verlenen voor de plaatsing van lichtmasten in een nader op de plankaart aangegeven gebied. Dit gebied is gelegen op ruime afstand van het toekomstige woongebied.

Groen en water.

De bebouwing in deze zone beperkt zich tot andere-bouwwerken.

Artikel 15 van de voorschriften voorziet in de mogelijkheid de bestemming 'groen en water' te wijzigen in de bestemming 'tuin'.

Deze wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toepasbaar in een nader op de plankaart aangegeven zone. Achtergrond hiervan is dat mogelijkheid wordt geboden in te spelen op wijzigende inzichten ten aanzien van de planopzet zonder dat de functie van de bufferstrook op onverantwoorde wijze geweld wordt aangedaan.

In verband hiermee wordt benadrukt dat op grond van de voorschriften behorende bij de bestemming 'tuin' uitsluitend andere-bouwwerken zijn toegestaan.

Woondoeleinden

Op grond van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening geeft een bestemmingsplan dat op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nader moet worden uitgewerkt op zodanige wijze de doelstellingen voor de uit te werken bestemming aan dat voldoende inzicht wordt verkregen in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van het plangebied.

In de voorschriften is hieraan invulling gegeven door nadere uitwerkingsregels te stellen met betrekking tot onder meer de te bouwen woningen (aard, aantal en afmetingen), de ontsluitingsstructuur, het wegenpatroon en de groenvoorzieningen.

Er is in dit verband gekozen voor enerzijds een beschrijving in hoofdlijnen waarin in hoofdlijnen is beschreven op welke wijze de aan de gronden toegekende doeleinden zullen worden nagestreefd. De beschrijving in hoofdlijnen bevat op een aantal aspecten een duidelijke inspanningsverplichting voor burgemeester en wethouders ten aanzien van diverse aspecten die bij de uitwerking aan bod komen. Anderzijds is gekozen duidelijke uitwerkingsregels waarmee bij de uitwerking van het plan nadrukkelijk rekening moet worden gehouden.

De beschrijving in hoofdlijnen en de uitwerkingsregels geven voldoende inzicht in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van het woongebied.

De globale bestemming regelt de gronden die voor een belangrijk deel zijn bestemd voor de woningbouw en de daarbij behorende voorzieningen.

~~Er wordt, mede geleid op de Vinex taakstelling, uitgegaan van een capaciteit van 325 tot 450 woningen.~~

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor groen- en verkeersvoorzieningen.

Burgemeester en wethouders dienen deze globale bestemming te zijner tijd nader uit te werken binnen de daarvoor opgenomen regels in één of meerdere uitwerkingsplannen.

Vanwege de 'beschrijving in hoofdlijnen' zijn de uitwerkingsregels beperkt gehouden.

De voorschriften kunnen echter bij de uitwerking nog worden gedifferentieerd. Zo kan de gothoogtebepaling worden uitgesplitst in verschillende maximale gothoogtes bij recht en bij vrijstelling. De dakhellingsregeling kan op gelijke wijze worden geregeld.

In de uitwerkingsplannen behoeft voorts niet alle door de uitwerkingsregels gegeven ruimte te worden benut.

Naast differentiëren van de uitwerkingsregels is het ook mogelijk om deze bij de uitwerking aan te vullen: zo kan in de uitwerkingsplannen nog de bepaling worden opgenomen dat de hoofdgebouwen in het bouwvlak moet worden opgericht. Ook een minimale dakhelling kan worden voorgeschreven.

Het is gebruikelijk om ten aanzien van een uit te werken bestemming een voorlopig bouwverbod op te nemen. Aangegeven is dat het bouwverbod geldt zolang en voorzover de uitwerking(en) niet onherroepelijk zijn.

Op het voorlopig bouwverbod kan een uitzondering worden gemaakt als een bouwplan in overeenstemming is met het (ontwerp)uitwerkingsplan. Een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten is een vereiste tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-wijzigingsplan zijn ingebracht. Daarnaast zijn meldingsplichtige bouwwerken van het bouwverbod uitgezonderd. Voor deze bouwwerken geldt namelijk geen aanhoudingsplicht bij planherzieningen.

Algemene vrijstellingsbevoegdheden.

In dit artikel is een aantal regels opgenomen die het mogelijk maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Ook kleine afwijkingen (tot 10%) van de in voorschriften opgenomen, danwel op de kaart opgenomen maten, kunnen op grond van dit artikel mogelijk worden gemaakt.

Tevens kunnen krachtens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van de nutsbedrijven worden toegestaan.

Met het oog op de noodzaak eventuele geringe overschrijdingen van de bouwgrens mogelijk te maken, is een, voor met name genoemde delen van een bouwwerk, vrijstellingsbevoegdheid opgenomen tot een overschrijding van de bouwgrens met maximaal 1,5 meter.

Wijzigingsbevoegdheden.

In dit artikel is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders opgenomen om een nader aangegeven deel van de gronden met de bestemming 'groen en water' te wijzigen in de bestemming 'tuin'.

De wijziging zal moeten plaatsvinden met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In artikel 19 zijn procedure bepalingen opgenomen ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid. ook deze zullen door burgemeester en wethouders in acht moeten worden genomen.

Algemene gebruiksvoorschriften.

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

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met het bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan mag worden voortgezet. Wijziging van het strijdig gebruik is uitsluitend mogelijk indien de afwijking niet wordt vergroot. Het bepaalde in lid 4 (de zogenaamde 'toverformule') is, ondanks het subjectieve karakter ervan, in de voorschriften opgenomen omdat constante jurisprudentie dat vereist.

Overgangsbepalingen voor bouwwerken.

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

Anti-dubbeltelbepaling.

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

Procedurevoorschriften uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheden.

In dit artikel zijn de procedurebepalingen opgenomen ten aanzien van de uitwerkingsplicht als bedoeld in artikel 13 en de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 15.

Versnelde verwerking ex artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (artikel 20).

Op basis van dit artikel is een bespoediging van de onteigeningsprocedure mogelijk.

Dit is vooral gelegen in de omstandigheid dat met de vaststelling van het bestemmingsplan de gemeenteraad tevens besluit om tot onteigening over te gaan, zonder dat daaraan een voorlopig goedgekeurd onteigeningsplan aan voorafgaat. Met deze procedure wordt voorkomen dat nadat in het bestemmingsplan de vraag omtrent de urgentie is beantwoord, deze vraag opnieuw dient te worden beantwoord in het kader van de onteigeningsprocedure.

Voor de toepassing van artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke ordening is gekozen omdat een goede ontsluiting van het plangebied groot belang is.

Gelet op het feit dat de locatie 'Kollenveld' voorziet in de woningbehoefte in de jaren 2000-2004 is de aanleg van de weg urgent. Dit geldt temeer nu reeds in de fase van het bouwrijpmaken een goede bereikbaarheid van de binnen het plangebied gelegen gronden is vereist.

Gezien het feit dat het tot nu gevoerde overleg met de eigenaren van een bepaald perceel geen resultaat heeft opgeleverd, mag redelijkerwijs niet worden verwacht dat vervolgbesprekingen over minnelijke verwerving van de voor de aanleg van de weg benodigde grond spoedig tot resultaat zullen leiden. In verband hiermee en gelet op urgentie van de aanleg van de weg is de toepassing van artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gerechtvaardigd.

De aanwijzing van de gronden is beperkt gebleven tot de ondergrond van de nieuwe ontsluitingsweg voorzover het grond betreft die in eigendom behoort van reclamanten. Voor de aanwijzing van de overige voor de aanleg van de weg benodigde gronden in het plangebied bestaat geen noodzaak nu uit besprekingen met de eigenaren van deze gronden blijkt dat overeenstemming over minnelijke verwerving van deze gronden binnen handbereik ligt.

Strafbepaling.

Het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbepaling is, op grond van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, strafbaar gesteld. Strafrechtelijke sancties zijn hierdoor mogelijk.

HOOFDSTUK 5. UITVOERBAARHEID.

5.1. Algemeen.

Bij het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft dan zowel de financieel-economische uitvoerbaarheid als de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2. De financieel-economische uitvoerbaarheid.

Uitgegaan wordt van een sluitende exploitatie. Een planeconomische berekening is als separate bijlage bijgevoegd.

5.3. De maatschappelijke uitvoerbaarheid.

In het kader van de inspraak ex artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is een inspraakprocedure gevolgd.

Het verslag en de resultaten hiervan is opgenomen in hoofdstuk 7.

HOOFDSTUK 6.

VOOROVERLEG.

6.1. Provinciale Planologische Commissie.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Oost, Kollenveld" is behandeld in de vergadering van het Klein beraad van de Provinciale Planologische Commissie van 31 augustus 1998. Het ontwerp-plan heeft aanleiding gegeven tot een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen zijn hieronder, voorzien van een reactie van de gemeente, weergegeven.

ALGEMEEN

Planopzet.

De commissie constateert dat langs de Hospitaalweg een bedrijvenzone is geprojecteerd. Hoewel een dergelijke zone om onder meer milieuhygiënische redenen aantrekkelijk kan zijn, wordt het geprojecteerde woongebied volledig afgeschermd.

De commissie stelt om stedenbouwkundige redenen voor om na te gaan of en in hoeverre het mogelijk is om het plan zodanig aan te passen dat het woongebied op enkele plaatsen, bijvoorbeeld bij de entrees, ook vanaf de Van Rechteren Limpurgsingel zichtbaar is.

Reactie gemeente:

Hoewel het toekomstige woongebied grotendeels achter de bedrijvenstrook is gelegen, is het woongebied vanaf de Van Rechteren Limpurgsingel niet geheel afgeschermd. De toegangswegen tot het toekomstig woongebied zijn zodanig ruim van opzet dat doorkijken naar het achtergelegen gebied ontstaan.

Daarbij komt dat een deel van de bestaande woningen in de bedrijvenstrook als dienstwoning zal worden gehandhaafd. Hierdoor zal er, in visueel opzicht, geen sprake zijn van een geheel gesloten front terwijl de te handhaven woningen als 'vooruitgeschoven posten' van het achtergelegen woongebied fungeren.

De commissie acht het van belang dat de geprojecteerde bedrijvenzone, gelet op de ligging langs één van de hoofdwegen, een goede uitstraling krijgt. Rekeninghoudend met de toegestane bedrijfstvormen vraagt de commissie zich af hoe de gewenste uitstraling kan worden gegarandeerd. De commissie vraagt hiervoor aandacht.

Reactie gemeente:

In de plantoelichting is, vanuit oogpunt van milieuzonering en locatiebeleid, reeds ingegaan op de toegestane bedrijfstvormen. De plantoelichting is aangevuld met een toelichting op de gewenste uitstraling van de bedrijven en de wijze waarop tot deze uitstraling kan worden gekomen.

Woningen.

Een aantal bestaande woningen zijn niet als zodanig bestemd.

De commissie acht het van belang dat hieraan in de toelichting aandacht wordt besteed.

Reactie gemeente:

De plantoelichting is op dit punt aangevuld.

Waardevolle groene elementen.

De commissie acht handhaving van de waardevolle groene elementen van groot belang. De commissie acht het dan ook juist dat handhaving ervan als randvoorwaarde voor het stedenbouwkundig plan is opgenomen. In het plan zijn de elementen niet duidelijk vastgelegd. De commissie acht het in dit verband van belang dat het plan wordt gecomplementeerd met een duidelijke groen inventarisatie.

Reactie gemeente:

De plantoelichting is aangevuld met een inventarisatie van de groene elementen. Voorts wordt in een aanvulling van de plantoelichting ingegaan op de gewenste handhaving van de waardevolle groene elementen in relatie tot gevolgen van de wijzigingen in de waterhuishouding binnen het plangebied.

Groene zone.

Tussen het Paradijsbos en de geprojecteerde woningbouw is een strook vrijgelaten van 50 meter breed. Om een verantwoorde overgang naar het bos te garanderen acht de commissie een goede inrichting van groot belang. Het plan geeft hieromtrent weinig inzicht. De commissie acht het van belang dat hierover meer duidelijkheid wordt verstrekt.

Reactie gemeente:

Een uitgewerkt plan voor de bufferstrook is nog niet voor handen.

Dit houdt in belangrijke mate verband met het feit dat een uitwerkingsplan voor de woningbouwlocatie nog niet beschikbaar is waardoor een berekening van de noodzakelijke bergingscapaciteit van de retentievijvers nog niet mogelijk is.

Zoals reeds uit de doeleindenomschrijving blijkt heeft de bewuste strook een dubbelfunctie. De strook is, behalve voor groenvoorzieningen, bestemd voor de waterhuishouding en waterberging.

Gelet op de landschappelijke functie van de strook is een zorgvuldige inpassing van de voorzieningen in de strook gewenst. De plantoelichting op dit punt is aangevuld.

Overigens wordt opgemerkt dat bij de bepaling van de breedte van de bufferstrook een aantal aspecten een rol speelt, waaronder de capaciteit van de retentievijvers, de ecologische en landschappelijke omstandigheden en planeconomische aspecten.

Hoewel in het voorontwerp-plan is uitgegaan van een breedte van 50 meter, kan het om planeconomische redenen noodzakelijk zijn de bufferstrook te versmallen.

Als minimumbreedte geldt echter 25 meter.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal de exacte breedte van de strook, met inachtneming van alle genoemde aspecten, worden bepaald. Vooralsnog wordt echter uitgegaan van een breedte van 50 meter.

Het versmallen van de strook is mogelijk doordat in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen op grond waarvan de bestemmingen 'groen en water' kan worden gewijzigd in de bestemming 'tuin'.

Uitgangspunt hierbij is het bebouwingsvrij houden van dit deel van de bufferzone.

Hydrologisch onderzoek.

In de plantoelichting wordt onvoldoende aandacht besteed aan het hydrologisch onderzoek. De commissie acht een aanpassing van de toelichting op dit punt gewenst.

Reactie gemeente:

De wijzigingen in de waterhuishouding binnen het plangebied kunnen direct gevolgen hebben voor het handhaven van de waardevolle groenvoorzieningen. Voorts is het hydrologisch onderzoek van belang voor de aspecten die verband houden met duurzaam bouwen.

Het hydrologisch onderzoek is dan ook van belang voor de planopzet. De plantoelichting is op dit punt aangevuld waarbij een relatie is gelegd met de waardevolle groene elementen.

MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN.

Bedrijven.

De commissie constateert dat tussen het woongebied en het werkgebied een bufferstrook is geprojecteerd met een breedte van minimaal 15 meter teneinde voldoende waarborgen te scheppen voor een goed woonklimaat. Deze strook moet vrij blijven van bedrijfsactiviteiten.

De commissie constateert dat de bufferstrook op enkele plaatsen ontbreekt.

Bedrijfsactiviteiten binnen de bedoelde strook zijn echter niet uitgesloten terwijl het plan een vrijstellingsbepaling bevat dit het bouwen buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlakken mogelijk maakt. De commissie is van mening dat het plan niet geheel aansluit bij de toelichting. Een aanpassing wordt van belang geacht.

Reactie gemeente:

Op plaatsen waar dit vanuit oogpunt van milieuzonering noodzakelijk is, zijn de ontbrekende bufferstroken op de plankaart aangebracht.

De voorschriften zijn gewijzigd met dien verstande dat vorenbedoelde bufferstrook uitsluitend mag worden gebruikt voor de realisering van bedrijfswoningen. De vrijstellingsbepaling op grond waarvan medewerking kan worden verleend aan de overschrijding van bouwvlakken door bebouwing is eveneens uit de voorschriften verwijderd.

Bij de uitgifte van gronden zal nadrukkelijk met het bestemmingsplan rekening worden gehouden.

De gronden zullen bij voorkeur worden uitgegeven aan bedrijven die voornemens zijn bij het bedrijf een bedrijfswoning te realiseren.

In de plantoelichting wordt aangegeven dat de thans aanwezige bedrijven binnen de bedrijvenstrook geen beperking vormt voor de geprojecteerde woningbouw. Inzicht in de bestaande danwel de te verwachten hinder wordt echter niet verschaft. De commissie acht het noodzakelijk dat de toelichting op dat punt wordt aangevuld. Voorts ontbreekt informatie over de eventuele bedrijven die buiten de plangrens zijn gelegen.

Reactie gemeente:

De plantoelichting is op dit punt aangevuld.

Sportcomplex.

Op een afstand van 10 meter van een sportcomplex is de bestemming 'woondoeleinden' geprojecteerd. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gaat uit van een gewenste afstand van 50 meter.

De commissie is van mening dat door het aanbrengen van een voorziening in de vorm van een wal of scherm de voorgestelde afstand kan worden verkleind. Het is echter noodzakelijk dat voldoende inzicht wordt gegeven in de te treffen maatregelen en de daaraan verbonden kosten en dat wordt aangegeven op welke wijze die kosten worden gedekt.

Reactie gemeente:

Uit een akoestisch onderzoek blijkt dat aanvullende geluidwerende voorzieningen niet noodzakelijk zijn. In de toelichting wordt hierop nader ingegaan.

De voorschriften zijn op dit punt gewijzigd in die zin dat in de uitwerkingsregels met betrekking tot de globale bestemming 'woondoeleinden' is vastgelegd dat de etmaalwaarde van de activiteiten op het sportcomplex niet meer mag bedragen dan 50 dB(A).

Nu geluidwerende voorzieningen niet noodzakelijk blijken, is aanpassing van de exploitatieberekening op dit punt achterwege gelaten.

VOORSCHRIFTEN.

Artikel 3, lid A sub 1.

De commissie acht het van belang dat bedrijven die niet zijn vermeld in de bedrijvenlijst maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de wel vermelde bedrijven, niet bij recht maar bij vrijstelling worden toegestaan.

Reactie gemeente:

De voorschriften zijn dienovereenkomstig gewijzigd.

Artikel 10, lid B - Duurzaam Bouwen.

Om een duurzame ontwikkeling te garanderen, dient in de voorschriften concreter te worden aangegeven met welke maatregelen in het voorliggende plan rekening wordt gehouden.

Reactie gemeente:

De vermelde lijst van maatregelen is voldoende concreet.

De voorschriften zijn gewijzigd in die zin dat de vermelde lijst van maatregelen als bijlage onderdeel uitmaakt van de beschrijving in hoofdlijnen. Er is in dat opzicht sprake van een inspanningsverplichting.

Artikel 10, lid C.

In de uitwerkingsregels wordt ten onrechte geen inhoud gegeven aan de aanduiding 'ontsluitings-structuur'. Voorts ontbreekt in de uitwerkingsregels een bepaling die is gericht op handhaving van de waardevolle groene elementen. De commissie acht een aanpassing van de voorschriften op deze punten gewenst.

Reactie gemeente:

De bepalingen met de verkeersvoorzieningen zijn gewijzigd in die zin dat de ontsluitingsstructuur in de voorschriften is opgenomen. De op de plankaart aangegeven ontsluitingsstructuur heeft hierdoor een bindend karakter.

De gemeente heeft een inspanningsverplichting ten aanzien van de handhaving van de waardevolle groene elementen. In verband daarmee is dit aspect ook opgenomen in de 'beschrijving in hoofdlijnen' in artikel 11. Op dit moment is nog niet bekend of alle in de inventarisatie opgenomen waardevolle elementen zonder meer gehandhaafd kunnen worden. Stedenbouwkundige redenen kunnen in bepaalde gevallen aanleiding geven een enkel groenelement niet te handhaven.

Bovendien geeft het geohydrologisch onderzoek aan dat de grondwaterstand zal wijzigen. Dit kan ernstige gevolgen hebben voor de bestaande groene elementen. De concrete gevolgen zijn op dit moment nog niet bekend. Ondanks het feit dat het streven is gericht op handhaving van de waardevolle elementen, gaat het te ver handhaving van alle groene elementen nu bindend in de voorschriften op te nemen. In verband hiermee is volstaan met een inspanningsverplichting.

Artikel 10, lid D.

Teneinde misverstanden te voorkomen, acht de commissie het essentieel dat de in lid d opgenomen bepaling in de uitwerkingsregels in lid c wordt opgenomen.

Reactie gemeente:

De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

Voorts is het voorschrift aangevuld met een bepaling terzake van geluidhinder als gevolg van het in het plan opgenomen sportcomplex.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.

Uit de bij het plan gevoegde 'Planeconomische berekening Kollenveld' blijkt dat de gemiddelde uitgifteprijs is berekend op f 273,- per m².

Aangegeven is dat getracht zal worden het kostenniveau aan te passen waardoor de grondprijs kan worden verlaagd. In dat kader wordt de beperking van de groenzone tot circa 25 meter als voorbeeld genoemd. De commissie acht het niet juist dat deze strook wordt verkleind.

Verder merkt de commissie op dat in de berekening geen rekening is gehouden met het treffen van geluidsbeperkende voorzieningen.

De planeconomische berekening roept de nodige vragen op. De commissie acht het van belang dat de mogelijkheden om het kostenniveau aan te passen nader worden toegelicht en dat de berekening wordt aangepast.

Reactie gemeente:

Hoewel de uitgifteprijs aanvankelijk aan de hoge kant leek, loopt de uitgifteprijs thans, gelet op de marktontwikkelingen in de pas. Desalniettemin zal bij de planuitvoering worden getracht het kostenniveau aan te passen. Nu uit een akoetisch onderzoek blijkt dat geluidwerende voorzieningen niet noodzakelijk zijn, zijn de kosten van een dergelijke voorziening buiten de berekening gelaten.

6.2. Waterschap Regge en Dinkel.

Hoewel het voorontwerp-bestemmingsplan tijdig naar het waterschap om een reactie is gezonden, is van het waterschap niet voor de tervisielegging een reactie ontvangen.

Bij brief van 19 januari 1999 heeft het waterschap alsnog gereageerd.

Het waterschap wijst op de aanwezigheid van een aantal watergangen in en rond het plangebied en de gevolgen hiervan voor de planopzet. Voorts wordt ingegaan op de toepassing van het verbeterd gescheiden rioolstelsel met bijbehorende aspecten.

Met het waterschap zal hieromtrent nader overleg worden gevoerd. De reactie heeft geen aanleiding gegeven het plan gewijzigd vast te stellen.

HOOFDSTUK 7.

INSPRAAK.

Informatie-bijeenkomst.

Op 14 september 1998 is een informatie-bijeenkomst georganiseerd over de ontwikkelingen van het gebied Kollenveld. Tijdens deze bijeenkomst is uitgebreid ingegaan op de planontwikkeling. In aansluiting op deze bijeenkomst is gelegenheid geboden schriftelijk op het plan te reageren.

Ingekomen inspraakreacties.

1. H.J. Hemmink, namens de heer H.H. Vreman en mevrouw J.J. Vreman-Hemmink, Paradijsweg 11 te Almelo.

Verzocht wordt rekening te houden met de wensen van betrokkenen terzake van bebouwing van het perceel Paradijsweg 11, zoals deze reeds bij de gemeente kenbaar zijn gemaakt.

Reactie gemeente:

In verband met het overleg met de familie Vreman is in het bestemmingsplan uitsluitend de woonboerderij op het perceel Paradijsweg 11 positief als woning bestemd.

Omdat thans nog niet bekend is of en zo ja, in welke vorm, aan de wensen van de familie Vreman medewerking kan worden verleend, is, teneinde de flexibiliteit te vergroten, het erf betrokken in de globale bestemming 'woondoeleinden'. Bij het uitwerkingsplan kan de begrenzing van het erf nader worden bepaald.

2. Familie J.P.J. Bal, Toekomstweg 17 te Almelo.

Betrokkenen hebben bezwaar tegen het plan met dien verstande dat het plan de mogelijkheid open laat een fietspad aan te leggen door de voortuin van de woning Toekomstweg 17.

Dit is, gelet op de geringe diepte van de voortuin, ongewenst.

Reactie gemeente:

De woning Toekomstweg 17 is in het bestemmingsplan als woning positief bestemd. Vanwege het feit dat het profiel van de Toekomstweg als gevolg van de planontwikkeling aanpassing behoeft, zijn echter de direct aan de Toekomstweg grenzende gronden meegenomen in de globale bestemming 'woondoeleinden'. Bij de uitwerking van deze globale bestemming zal het toekomstige profiel van de Toekomstweg nader worden bepaald. Benadrukt wordt dat het geenszins vaststaat dat de voortuin van de betreffende woning zal worden benut voor verkeersdoeleinden.

Bij de uitwerking van het plan zullen de belangen van de bewoners van de Toekomstweg nadrukkelijk worden betrokken.

3. G.J.A. Jansen, Kollenveldsweg 2 te Almelo.

Inspreker heeft de voorkeur ter plaatse te blijven wonen. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort, wordt verzocht medewerking te verlenen aan het verkrijgen van passende woonruimte.

Reactie gemeente:

De woning van de heer Jansen is gelegen in de bedrijvenstrook. Uitgangspunt is verwerving van deze woning. Voorzover mogelijk, zal de gemeente zich inspannen voor het verkrijgen van vervangende passende woonruimte.

4. J. Kessler, Paradijsweg 54 te Almelo.

De heer Kessler heeft geen bezwaar tegen de beoogde woningbouw indien aan de overzijde van de Paradijsweg woningen worden gerealiseerd, die voor wat betreft schaal, passen bij de bestaande woningen aan dit deel van de Paradijsweg.

In dat kader wordt verzocht de maximale omvang van de percelen en de afstand van de te realiseren woningen tot de Paradijsweg te vergroten.

Een alternatief is het realiseren van een groenstrook aan weerszijden van de boerderij Paradijsweg 11 waardoor het huidige landelijke karakter kan worden gehandhaafd.

Voorts wordt voorgesteld de Paradijsweg af te sluiten voor het gemotoriseerd verkeer. Hiermee wordt een sluiproute voorkomen.

Reactie gemeente:

Zoals reeds gesteld is, heeft het bestemmingsplan 'Oost, Kollenveld', voor wat betreft het toekomstige woongebied een globaal karakter. Het plan moet nog nader worden uitgewerkt. In verband hiermee staat het op dit moment nog niet geheel vast welk soort woningen aan de overzijde van de Paradijsweg zullen worden gerealiseerd. Bij het opstellen van een stedenbouwkundige plan zal echter aansluiting worden gezocht bij de bestaande situatie. Gelet op het karakter van dit deel van de Paradijsweg en de thans aanwezige bebouwing aan weerszijden van de Paradijsweg ligt het, voorzover nu te overzien, voor de hand in dit plandeel vrijstaande woningen te realiseren. Hoe een en ander vorm krijgt is echter in dit stadium nog niet bekend.

Voor het plangebied is een woningprogramma opgesteld. In dit plan wordt uitgegaan van kavels met een maximumoppervlak van 575 m². Vooralsnog is er geen aanleiding van dit programma af te wijken. Het plangebied heeft een capaciteit van ruim 400 woningen. Teneinde het ruimtebeslag op de groene gebieden rond de stad zoveel mogelijk te beperken, is een effectief gebruik van de ruimte vereist. Dit brengt met zich mee dat buffer c.q. groenstroken, zoals door de inspreker gewenst, in beginsel alleen daar worden geprojecteerd waar deze noodzakelijk zijn. Tegen het onbebouwd laten van de gronden links en rechts naast het perceel Paradijsweg 11 bestaan, met het oog op de gevolgen voor de plancapaciteit, overwegende bezwaren.

Het mogelijk afsluiten van de Paradijsweg zal bij de verdere uitwerking van de plannen worden betrokken.

5. Mr. H.J.A. van Hoogmoed, namens de heer F.H. Smit, Oude Windslaan 51 te Almelo.

Aangegeven wordt dat de heer Smit op het perceel Oude Windslaan een agrarisch bedrijf uitoefent. Hoewel deze activiteiten beperkt in omvang zijn, betreft het een aanvulling op het inkomen van betrokkene.

Verzocht om de inpassing van het bedrijf. Mocht dit niet tot de mogelijkheden behoren, dan wordt verzocht aan te geven hoe compensatie kan plaatsvinden.

Voorts wordt verzocht inzicht te geven in de ontwikkelingen in de directe nabijheid van het erf van betrokkene.

Reactie gemeente:

Het bedrijf van de heer Smit valt, gelet op de veebezetting, onder het Besluit melkrundveehouderijen. Gelet op de relatief kleine omvang van het agrarisch bedrijf behoort inpassing van het bedrijf vanuit milieuhygiënisch oogpunt tot de mogelijkheden. Hiertoe dient de afstand van de veeschuren tot de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning minimaal 25 meter te bedragen.

Bij de stedenbouwkundige uitwerking kan hiermee rekening worden gehouden.

Desalniettemin zal een overleg worden gestart over de mogelijke beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten.

In verband hiermee is in het ontwerp-bestemmingsplan uitsluitend de woonboerderij van de familie Smit positief bestemd. Het erf met bijbehorende opstallen zijn opgenomen in de globale bestemming 'woondoeleinden'.

Bij de vaststelling danwel bij de uitwerking van de globale bestemming kan de bestemming van het erf nader worden bepaald.

6. Kamphuis Makelaars te Almelo, namens mevrouw J.H. Hubregtse-Amelink, Oude Windslaan 41 te Almelo.

Het plan betekent een aanzienlijke verslechtering van de woonsituatie van mevrouw Hubregtse.

Deze verslechtering treedt met name op door

- de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg in de omgeving van de woning van mevrouw Hubregtse;
- het voornemen een deel van het perceel van betrokkene te bestemmen voor woningbouw (Oude Windslaan) en bedrijfsdoeleinden (Van Rechteren Limpurgsingel).
- de met deze ontwikkeling verwachte geluidhinder

Reactie gemeente:

Hoewel niet ontkend wordt dat er, na de verwezenlijking van het plan, van enige verslechtering sprake zal zijn, wordt benadrukt dat er nu reeds sprake is van stedelijk gebied.

Het plangebied heeft een capaciteit van circa 400 woningen. Daarnaast is sprake van enige bedrijfsontwikkeling. Bij benadering zal dit een verkeersintensiteit op de ontsluitingswegen van het plan genereren van circa 2.800 motorvoertuigen per etmaal.

Het plan voorziet in een tweetal hoofdontsluitingen; één ter plaatse van het huidige Heraclesstadion en één ter hoogte van de kruising Van Rechteren Limpurgsingel-Berkelstraat.

Zolang de beoogde Nijreessingel nog niet is gerealiseerd, zal, naar verwachting, circa 80% van het verkeer gebruik maken van de laatstgenoemde hoofdontsluitingsweg. Na realisering van de Nijreessingel zal circa 50% van het verkeersaanbod gebruik maken van de laatstgenoemde ontsluitingsweg.

Dit impliceert dat er de eerste jaren sprake zal van een verwachte verkeersintensiteit op de, nabij de woning van inspreekster gelegen, weg van ruim 2.200 motorvoertuigen. Na de realisering van de Nijreessingel zal de verkeersintensiteit dalen naar circa 1.400 motorvoertuigen.

Gelet op deze aantallen alsmede gelet op het feit dat er sprake van een '30-km-regime' is er sprake, ook akoestisch gezien, van een verantwoorde situatie.

Zoals reeds gesteld is, is er sprake van stedelijk gebied. Vanuit oogpunt van zuinig ruimtegebruik is het gewenst in stedelijk gebied tot een verdichting van bebouwing te komen.

Hoewel begrip bestaat voor het bezwaar dat de oppervlakte van de bij de woning behorende grond wordt verkleind, kan hieraan, geen overwegende betekenis worden toegekend.

Dit geldt temeer nu de oppervlakte van de huiskavel van inspreekster, na realisering van het bestemmingsplan, nog een oppervlakte heeft van ruim 4.000 m².

Zowel de plaats als de omvang van het perceelsdeel waarop de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' is aangegeven, is verantwoord te achten. De afstand van dit plandeel tot de woning van inspreekster bedraagt circa 28 meter. Gelet op de relatief lichte bedrijvigheid bestaat tegen de projectering van bedrijvigheid in dit plandeel vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen overwegende bezwaren.

Het opnemen van de globale bestemming 'woondoeleinden' op een deel van het perceel van inspreekster is, gelet op het straatbeeld van de Oude Windslaan, vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst.

7. J. van der Kamp, Sportlaan 7 te Almelo.

De heer Van der Kamp constateert dat zijn huiskavel aanzienlijk wordt verkleind. Hiertegen bestaat bezwaar. Insprekter verzoekt zijn huiskavel ongewijzigd te laten.

Reactie gemeente:

De woning van inspreker is gelegen in het gebied dat als toekomstig woongebied is aangewezen. Zoals reeds gesteld is, gaat het woningbouwprogramma uit van 420 woningen. Hiertoe is het noodzakelijk dat op effectieve wijze met de grond wordt omgegaan. Het perceel van betrokkene heeft thans een gemiddelde diepte van circa 54 meter.

In het ontwerp-plan is het achterste deel van het perceel met een gemiddelde diepte van 26 meter opgenomen in de globale bestemming 'woondoeleinden'. Dit opent, in planologische zin, de mogelijkheden dit deel bij het toekomstige woongebied te betrekken. Of dit perceelsdeel ook in het geheel bij het woongebied wordt betrokken, hangt af van de wijze van uitwerking van de globale bestemming. Hierover bestaat nog geen duidelijkheid.

8. R. van Slooten, Paradijsweg 52 te Almelo.

Met het plan Kollenveld wordt beoogd invulling te geven aan de taakstelling van de gemeente in het kader van het Vinex-convenant. Inspreker verwijst naar de problemen elders in het land ten aanzien van de zogenaamde 'Vinex-locaties'. Er zou te veel worden gebouwd waardoor leegstand dreigt te ontstaan. Dit zou aanleiding kunnen zijn het aantal woningen binnen het plangebied te verkleinen, waardoor tot een ruimere opzet kan worden gekomen.

Inspreker verzoekt om handhaving van de bomen en de sloten en waterlopen langs de Paradijsweg. Voorts wordt verzocht te onderzoeken in hoeverre een groenstrook kan worden gehandhaafd langs de Paradijsweg aan weerszijden van het perceel Paradijsweg 11. Het landelijk karakter van de Paradijsweg komt hierdoor beter tot zijn recht.

De bufferstrook tussen het Paradijsbos en het toekomstige woongebied is voor de waterberging te smal indien wordt uitgegaan van 25 meter. Overigens wordt gewezen op de bezwaren tegen een waterberging in woongebieden.

Inspreker is van mening dat de ontsluiting van het plangebied en de ligging en het karakter van wegen in het toekomstige woongebied nog te onduidelijk is.

Verzocht wordt geen hoogbouw in het plangebied op te nemen.

Indien de voorgestelde groenstrook langs de Paradijsweg niet tot de mogelijkheden behoort, wordt verzocht in stedenbouwkundig opzicht rekening te houden met de huidige bebouwing langs de Paradijsweg; derhalve grote kavels en gelijkwaardige bebouwing.

Indien de thans aanwezige beukenlaan binnen het plangebied wordt gehandhaafd, dient dat op een zodanige wijze plaats te vinden dat de laan ook tot zijn recht komt.

Gevraagd wordt of nog specifieke eisen worden gesteld aan de architectuur van de woningen.

Voorts wordt aandacht gevraagd voor de wijze van tuinaanleg.

Reactie gemeente:

Hoewel landelijk ten aanzien van Vinex-locaties enige kritische geluiden zijn te beluisteren, is voor het plan Kollenveld de Almelose situatie bepalend. De behoefte aan bouw kavels blijft onveranderd groot. Momenteel staan ruim 1.100 personen voor een bouw kavel ingeschreven.

Daarbij komt dat temporisering niet betekent dat binnen het gebied Kollenveld ruimer gebouwd zou kunnen worden. Vanwege effectief ruimtegebruik is het zaak compact te bouwen.

De Paradijsweg nabij de woning van inspreker is bewust buiten de plangrens gehouden van het onderhavige bestemmingsplan. Uitgangspunt is handhaving van de thans aanwezige bomen langs dit deel van de Paradijsweg.

Ten aanzien van de groene elementen binnen de plangrens is het streven gericht op handhaving van de waardevolle elementen. Of handhaving in alle gevallen mogelijk is, hangt onder meer af van het stedenbouwkundige plan en de toekomstige grondwaterhoogten in het plan. Hiervoor is nader onderzoek vereist.

Terzake van een reactie met betrekking tot de suggestie ter plaatse een groenstrook te realiseren wordt opgemerkt dat het plangebied een capaciteit van ruim 400 woningen heeft. Teneinde het ruimtebeslag op de groene gebieden rond de stad zoveel mogelijk te beperken, is een effectief gebruik van de ruimte vereist. Dit brengt met zich mee dat buffer c.q. groenstroken, zoals door de inspreker gewenst, in beginsel alleen daar worden geprojecteerd waar deze noodzakelijk zijn. Tegen het onbebouwd laten van de gronden links en rechts naast het perceel Paradijsweg 11 bestaan, met het oog op de gevolgen voor de plan capaciteit, overwegende bezwaren.

De omvang van de bufferstrook tussen het Paradijsbos en het toekomstige woongebied is voldoende voor de noodzakelijke waterberging.

De ligging van de wegen in het toekomstige woongebied is nog niet geheel bekend. Duidelijkheid hieromtrent ontstaat na een verdere uitwerking van het globale deel van het plan.

Overigens wordt benadrukt dat zoveel mogelijk gebruik zal worden gemaakt van de bestaande infrastructuur. Dit gegeven in relatie tot de aangegeven hoofdontsluitingsstructuur geeft in hoofdlijnen voldoende inzicht in de toekomstige wegenstructuur.

De inrichting van de wegen in het plangebied zal geschieden als '30-km'-wegen.

Het ontwerp-plan gaat uit van eengezinswoningen. Van hoogbouw zal geen sprake zijn.

Op dit moment staat nog niet geheel vast welk soort woningen aan de overzijde van de Paradijsweg zullen worden gerealiseerd. Bij het opstellen van een stedenbouwkundige plan zal echter aansluiting worden gezocht bij de bestaande situatie. Gelet op het karakter van dit deel van de Paradijsweg en de thans aanwezige bebouwing aan weerszijden van de Paradijsweg ligt het, voorzover nu te overzien, voor de hand in dit plandeel vrijstaande woningen te realiseren. Hoe een en ander vorm krijgt is echter in dit stadium nog niet bekend.

Voor het plangebied is een woningprogramma opgesteld. In dit plan wordt uitgegaan van kavels met een maximumoppervlak van 575 m². Vooralsnog is er geen aanleiding van dit programma af te wijken.

De genoemde beukenlaan zal op gepaste wijze worden ingepast.

Overwogen wordt voor het toekomstige woongebied een beeldkwaliteitsplan op te stellen waarin onder meer met de architectuur van de bebouwing nadere voorwaarden zullen worden gesteld.

Hoewel bepalingen met betrekking tot erfafscheidingen niet moeten worden uitgesloten, zullen specifieke bepalingen ten aanzien van de tuinaanleg niet worden opgenomen.

9. K. Smit, Paradijsweg 58 te Almelo.

De heer Smit heeft bezwaar tegen het bestemmingsplan Kollenveld.

Het bezwaar wordt ingetrokken indien de groenstrook 50 meter breed wordt.

Reactie gemeente:

Met de groenstrook wordt wellicht de bufferstrook bedoeld tussen het Paradijsbos en het toekomstige woongebied. In het voorontwerp-bestemmingsplan is een breedte van 50 meter aangegeven.

Tijdens de informatiebijeenkomst op 14 september 1998 is echter nadrukkelijk gesteld dat niet uitgesloten moet worden geacht dat de breedte van deze strook wordt gereduceerd.

Bij de bepaling van de breedte van de betreffende strook speelt een aantal aspecten een rol, waaronder de capaciteit van de retentievijvers, de ecologische en landschappelijke omstandigheden en planeconomische aspecten.

Hoewel in het voorontwerp-plan is uitgegaan van een breedte van 50 meter, kan het om planeconomische redenen noodzakelijk zijn de bufferstrook te versmallen. In dat geval wordt gedacht aan de projectering van tuinen in de betreffende strook.

Als minimumbreedte geldt echter 25 meter.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal de exacte breedte van de strook, met inachtneming van alle genoemde aspecten, worden bepaald. Vooralsnog wordt echter uitgegaan van een breedte van 50 meter.

Het versmallen van de strook is mogelijk door in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid op te nemen op grond waarvan de bestemmingen 'groen en water' kan worden gewijzigd in de bestemming 'tuin'.

10. Mega Vastgoed B.V., Jutestraat 8 te Rijssen.

Het perceel 'Getkate' ten noorden van het huidige Heraclesstadion is buiten het ontwikkelingsgebied gehouden. Op grond van een aantal overwegingen is Mega vastgoed van mening dat dit perceel in de ontwikkeling kan worden betrokken. Genoemd worden onder meer:

- de Schreeuwersbeek vormt een natuurlijke begrenzing van het gebied;
- woningbouw ter plaatse aangevuld met een goede landschappelijke inpassing kan de aantrekkelijkheid van het gebied vergroten;
- er hoeft geen sprake te zijn een aantasting van de natuurlijke waarden;
- het betrekken van het perceel bij het plangebied vergroot de financiële haalbaarheid van het plan;
- het betrekken van het perceel bij het plan geeft mogelijkheden voorzieningen te treffen voor de fauna.

Voorts wordt opgemerkt dat het niet betrekken van dit perceel behoud van de agrarische functie van dit perceel betekent. De bereikbaarheid van dit perceel voor landbouwverkeer blijft hiermee een punt van zorg. Bovendien ontstaat er een discrepantie tussen de nu beperktere ontwikkeling en de begrenzing van het voorbereidingsbesluit.

Reactie gemeente:

Bij de planvorming terzake van het gebied Kollenveld is het bewuste perceel nimmer als toekomstig woongebied in beeld geweest. Hoewel is overwogen het perceel met een agrarische bestemming in het plan op te nemen, is ook hiervan in een vroegtijdig stadium afgezien.

Zoals reeds in de plantoelichting is vermeld, bestaat het voornemen voor het cultuurhistorisch waardevolle landschap in de Bolkshoek aan te wijzen als een beschermd gebied in het kader van de gemeentelijke monumentenverordening.

Het perceel 'Getkate' is gelegen in het gebied tussen de Bolkshoek en het toekomstige woongebied en vervult, nog los van de functie als uitloopgebied voor het wild, de functie van overgangsgebied tussen het stedelijk en het landschappelijk waardevolle gebied. Vanuit dien hoofde is het niet gewenst dit gebied bij de toekomstige woningbouwlocatie te betrekken.

Het behoud van de agrarische functie van het perceel levert voor de uitvoering van het bestemmingsplan 'Oost, Kollenveld', geen bezwaren op. Het perceel blijft, ook met agrarisch materieel, goed bereikbaar.

Niet wordt ingezien welke betekenis moet worden toegekend aan de opmerking terzake van de discrepantie tussen de begrenzing van het plangebied en het voorbereidingsbesluit nu, noch wettelijk noch uit andere hoofde, een relatie bestaat tussen de begrenzing van het ontwerp-bestemmingsplan en de begrenzing van het voorbereidingsbesluit.

In verband met het vorenstaande bestaat er geen aanleiding het bewuste perceel alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

11. De heer Rijnders, Asterstraat 6 te Almelo.

De heer Rijnders heeft in het plangebied gronden in eigendom.

Ter hoogte van deze gronden is een ontsluitingsweg geprojecteerd. Hiertegen bestaan van de zijde van inspreker, mede vanwege het feit dat niet concreet op deze weg wordt ingegaan, grote bezwaren. Het minimumaantal te bouwen woningen (i.c. 325) wordt te groot geacht.

Zonder nadere onderbouwing ontbreekt een 'zone bedrijfswoningen' binnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' ter linkerzijde van de Kieftsbeek.

Daarentegen wordt het bouwvlak binnen dit bestemmingsvlak te groot geacht.

Mede gelet op door betrokkene voorgestane woonbebouwing wordt een maximum goothoogte van 6 meter te laag geacht. Vrije woningbouw vraagt om meer flexibiliteit dan thans in het plan is opgenomen.

reactie gemeente:

Inspreker heeft in het verleden een verzoek om bouwvergunning ingediend voor onder meer woonbebouwing op een perceel in het plangebied. De aanvraag om bouwvergunning is, vanwege strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, geweigerd. Dit besluit is door betrokkene bestreden. De sector bestuursrecht van de Arrondissementsrechtbank te Almelo heeft het bestreden besluit vernietigd. Tegen dit besluit is evenwel door burgemeester en wethouders beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In deze procedure is nog geen uitspraak gedaan. In het voorontwerp-bestemmingsplan is er vanuit gegaan dat het bestreden besluit in beroep alsnog in stand blijft. In verband hiermee is bij de planvorming geen rekening gehouden met de bouwplannen van inspreker.

Ook in de fase van het tervisielegging van het ontwerp-plan bestaat er geen aanleiding met de vermelde bouwplannen rekening te houden.

Inspreker heeft bezwaar tegen de in het voorontwerp-plan voorgestane wijze van ontsluiten. Bovendien wordt aangevoerd dat de wijze van ontsluiten onvoldoende is gemotiveerd.

Deze opvatting wordt niet gedeeld.

In de plantoelichting is wel degelijk uitgebreid op de wijze van ontsluiting van het plangebied ingegaan. Aangegeven is dat er sprake zal zijn van een tweetal centrale ontsluitingen, één op de Bornsestraat ter hoogte van de huidige Heraclesstadion en één op de Van Rechteren Limpurgsingel ter hoogte van de Kieftsbeek.

Het tracé van het west-oost lopende deel van de Sportlaan vormt een interne dwarsverbinding binnen het plan. Op deze wijze ontstaat met eventueel nog te ontwerpen verfijningen een matrixachtige ontsluitingsstructuur.

De huidige Sportlaan, Toekomstweg, Kollenveldsweg en Paradijsweg zullen worden gehandhaafd. Voor deze wegen heeft de bestaande Hospitaalweg een verdeelfunctie.

Voorzover de ontsluiting van het plangebied ter hoogte van de Kieftsbeek vastligt, is deze gedetailleerd in het plan opgenomen. Dat dit aspect bij inspreker op bezwaren stuit, is, gelet op het bouwplan van inspreker, begrijpelijk. Desalniettemin is er, zolang in de bouwvergunningprocedure nog niet op het beroep van burgemeester en wethouders is beslist, geen aanleiding van een andere wijze van ontsluiting uit te gaan.

De locatie 'Kollenveld' is betrokken bij het in 1995 ondertekende vinex-convenant. Dit convenant brengt met zich mee dat de gemeente Almelo een taakstelling heeft met betrekking tot het te bouwen aantal woningen. De capaciteit van het plangebied kan als gevolg hiervan niet worden verminderd. Teneinde de flexibiliteit van het plan met betrekking tot de globale bestemming 'woondoeleinden' te verruimen is echter in de uitwerkingsregels het minimumaantal woningen verminderd tot 325 woningen.

In het plan is op een aantal locaties een strook opgenomen waarbinnen bedrijfswoningen mogen worden gerealiseerd. Deze stroken zijn opgenomen op locaties waar, vanuit oogpunt van een scheiding tussen wonen en werken, een buffer noodzakelijk wordt geacht. Ten aanzien van de bedrijfsbestemming ter linkerzijde van de Kieftsbeek ontstaat deze buffer door de geprojecteerde ontsluitingsweg. Een extra bufferstrook waarin bedrijfswoningen kunnen worden gerealiseerd, is derhalve niet noodzakelijk. Daarbij komt dat de bewuste percelen een diepte breedte hebben van omstreeks 30 meter. Indien binnen deze strook bedrijfswoningen worden gebouwd, resteert te weinig ruimte voor de bouw van overige bedrijfsbebouwing.

De in de uitwerkingsregels opgenomen maximale goothoogte van de te realiseren woningen was gesteld op maximaal 6 meter. Gelet op de gewenste flexibiliteit in het plan is deze maat verhoogd tot maximaal 10 meter.

12. De heer J. de Jong, Paradijsweg 56 te Almelo.

Inspreker wijst op het globale karakter van de informatieverstrekking over de invulling van het gebied. Er bestaat grote twijfel over de noodzaak tot uitvoering van het plan. Dientengevolge is een heroverweging op z'n plaats. Voorts wijst inspreker op de wens nu reeds inspraak te hebben op de daadwerkelijke invulling van het plan.

Reactie gemeente:

De bestemming van een groot deel van de gronden binnen het plangebied heeft een globaal karakter. Dit is het gevolg van het feit dat een volledig stedenbouwkundig plan op dit moment nog niet voor handen is.

Dit brengt echter niet met zich mee dat thans onvoldoende inzicht wordt verkregen in doelstellingen van het uit te werken plan.

In de in het bestemmingsplan verwoorde uitgangspunten wordt een duidelijk kader geschapen waarbinnen uitwerking van het plan moet plaatsvinden.

Aan de noodzaak van het plan hoeft niet te worden getwijfeld. Los van het feit dat de locatie kollenveld is betrokken in het Vinex-convenant is er, gelet op de behoefte aan woningen, een groot belang gemoeid met de continuïteit van woningbouw in Almelo.

Inspraak op de daadwerkelijke invulling van het plan zal zich, nu het plan grotendeels een globale bestemming heeft, moeten richten op de uitwerkingsregels. Benadrukt wordt echter dat voorafgaande van de uitwerking van het plan ook een inspraakprocedure zal worden gevolgd. Ook is het uitwerkingsplan voor beroep vatbaar.

13. De heer R.F.J. Kok, Bornsestraat 297 te Almelo.

Inspreker vreest als gevolg van het bestemmingsplan schade te lijden.

Deze vrees is met name gebaseerd op de volgende aspecten:

- door de industriebestemming zal de waardevermindering van zijn woning minder hoog zijn;
- in de toekomst is er sprake van uitzicht op industriebebouwing in plaats van het huidige zicht op landelijk gebied;
- er zal sprake zijn van meer geluidsoverlast alsmede een toename van de verkeersdrukke.

Reactie gemeente:

Benadrukt wordt dat er van een industriebestemming geen sprake is.

Binnen de aangegeven bestemming 'bedrijfsdoeleinden' kunnen, vanwege de korte afstand tot het toekomstige woongebied, slechts bedrijven worden gevestigd met een geringe milieubelasting.

Daarbij komt dat de bedrijvenstrook, vanwege de ligging aan een belangrijke invalsweg van Almelo, een goede uitstraling moet hebben. Bij de uitgifte van gronden zal hierop nadrukkelijk worden geselecteerd.

Bij de invulling van de strook moet worden gedacht aan de vestiging van kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van (tandtechnische) laboratoria, praktijkruimten, (kleding)ateliers, groothandelsbedrijven en (ambachtelijke) reparatiebedrijven.

De reeds aanwezige vestiging van de Almelse tentenhandel kan daarbij als een referentiekader worden aangemerkt.

Gelet op de relatief grote afstand van de woning van inspreker tot het plangebied (ruim 80 meter) in relatie tot de stedelijke omgeving waarin de woning thans is gelegen, zal van een waardevermindering van de woning van inspreker naar verwachting geen sprake zijn.

Mocht inspreker echter van mening blijven dat hij als gevolg van het bestemmingsplan schade lijdt, kan hij op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek om planschadevergoeding bij de gemeenteraad indienen.

14. De heer B.J. Brok van Van der Weij Makelaardij en Assurantiën, namens de heer Kleijssen, Hoofdstraat 47 te Zenderen.

Inspreker is eigenaar van het perceel Paradijsweg 7a.

De teleurstelling wordt uitgesproken over het feit dat hij als eigenaar van grond binnen het plangebied niet op de hoogte is gesteld van de inspraakmogelijkheid.

In het voorontwerp-bestemmingsplan is een deel van dit perceel bestemd tot verkeersdoeleinden. Hiertegen bestaat bezwaar. Het perceelsgedeelte is van groot belang voor het ter plaatse gevestigde garagebedrijf. Naast gevolgen voor de exploitatie van het garagebedrijf, heeft handhaving van de verkeersbestemming ook een waardevermindering van het onroerend goed tot gevolg.

Reactie gemeente:

Uitnodigingen voor de inspraakbijeenkomst zijn verspreid in het plangebied zelf alsmede in de wijde omgeving van het plangebied.

Daarnaast is op de gemeentelijke voorlichtingspagina in het Almelo's Weekblad uitvoerig aandacht besteed aan de informatiebijeenkomst. Hiermee is een groot deel van de direct betrokkenen bereikt. Het verzenden van uitnodigingen aan eigenaren binnen het plangebied zal moeten geschieden aan de hand van een uitvoerige kadastrale inventarisatie. De kadastrale registratie is continue aan mutaties onderhevig waardoor nog geen zuiver beeld wordt verkregen van alle direct betrokkenen.

In verband hiermee alsmede gelet op het feit dat door de ruime verspreiding van uitnodigingen het gros van de belanghebbenden is bereikt, is afgezien van het persoonlijk uitnodigen naar alle eigenaren. Nu inspreker zich expliciet als belanghebbende kenbaar heeft gemaakt, zal hij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte worden gehouden.

Het bewuste perceel van inspreker is gelegen op de hoek Paradijsweg-Hospitaalweg. Vanwege het feit dat de Paradijsweg aanpassing behoeft, is meer ruimte nodig dan nu binnen het bestaande profiel aanwezig is. In verband hiermee is het noodzakelijk het verkeersgebied te verruimen.

Dit is redelijkerwijs uitsluitend mogelijk door het betrekken van een deel van het perceel van betrokkene bij het verkeersgebied.

Bij de uitwerking van het nieuwe profiel van de Paradijsweg zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de belangen van het ter plaatse gevestigde garagebedrijf.
Indien inspreker meent dat de verkeersbestemming een waardevermindering van het perceel met zich meebrengt, kan hij op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een verzoek om planschadevergoeding indienen.