

BESTEMMINGSPLAN
WENSINK ZUID, HERZ. WELEMANSSTRAAT
GEMEENTE BORNE



COLOFON

In opdracht van

Woonbeheer Borne

Uitgevoerd door

IAA Stedenbouw en Landschap

Contactpersoon

De heer ing. N. Luttikhuis

Projectnummer

2010014.LL

Datum

augustus 2010

IAA Stedenbouw & Landschap

M.H. Tromplaan 55

Postbus 729

7500 AS Enschede

Telefoon: (053) 480 44 44

Fax: (053) 480 44 88

Email: info@iaa-architecten.nl

www.iaa-architecten.nl

WENSINK ZUID, HERZ. WELEMANSTRAAT TOELICHTING

WENSINK ZUID, HERZ. WELEMANSTRAAT

INHOUD

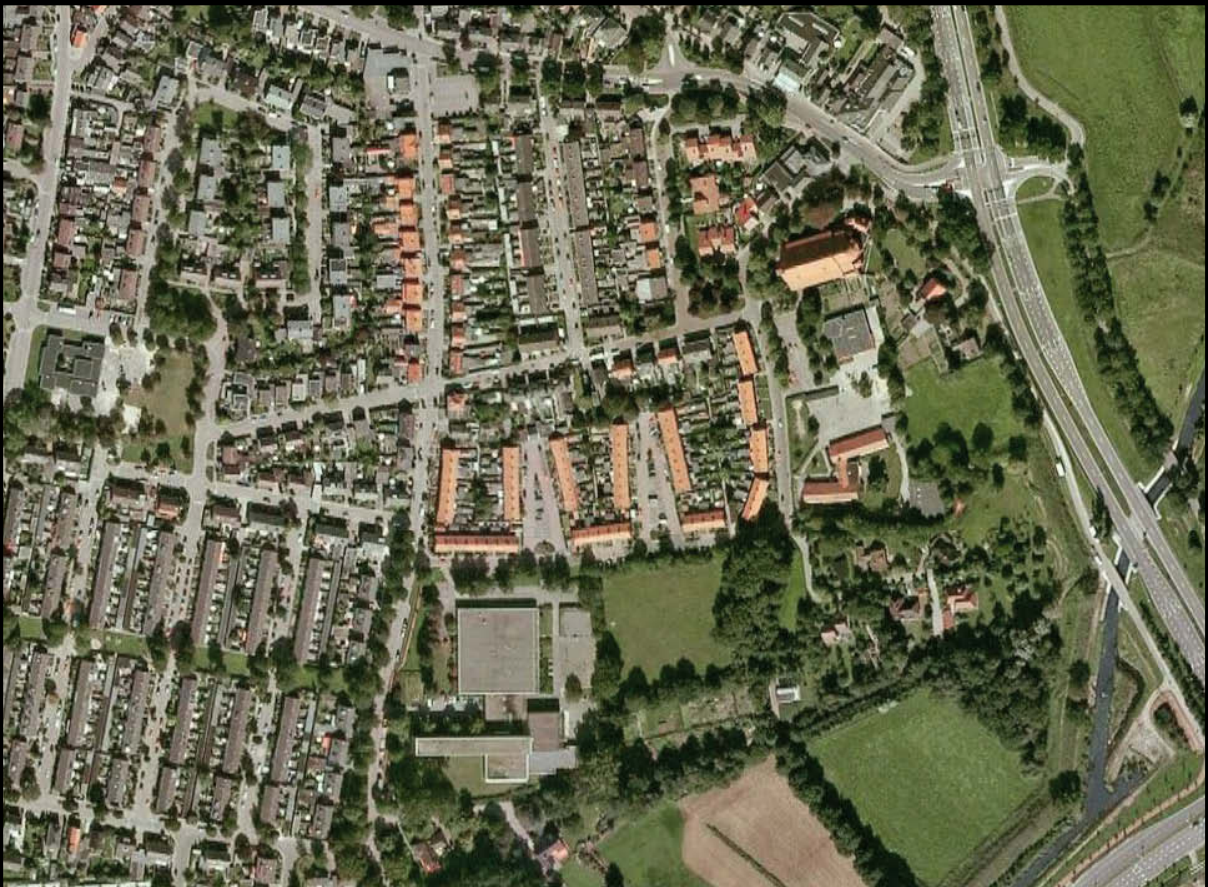
1.	INLEIDING	9	
	1.1	aanleiding	9
	1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
	1.3	Bij het plan behorende stukken	9
	1.4	Vigerende bestemmingsplannen	9
	1.5	Leeswijzer	11
2.	BESTAANDE SITUATIE	13	
	2.1	Algemeen	13
	2.2	Ruimtelijke structuur	13
	2.3	Functionele structuur	13
3.	BELEIDSKADER	15	
	3.1	Europees en rijksbeleid	15
	3.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
	3.3	Gemeentelijk beleid	19
4.	PLANBESCHRIJVING	25	
	4.1	Woontypen	25
	4.2	Parkeren	25
	4.3	Beeldkwaliteit	25
	4.4	Openbare ruimte	27
	4.5	Groen	27
5.	ONDERZOEK/ VERANTWOORDING	28	
	5.1	Geluidhinder	28
	5.2	Bedrijven en milieuzonering	28
	5.3	Bodem	29
	5.4	Archeologische en cultuurhistorische waarden	31
	5.5	Watertoets	32
	5.6	Flora en fauna	33
	5.7	Luchtkwaliteit	34
	5.8	Externe veiligheid	35
	5.9	Geurhinder	37
	5.10	Verkeer en parkeren	37
	5.11	Belemmeringen en leidingen	37
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	39	
	6.1	Inleiding	39
	6.2	Opbouw van de regels	39
	6.3	Bestemmingen	41
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43	
8.	OVERLEG EN INSpraak	45	
	8.1	Resultaten vooroverleg	45
	8.2	Inspraak	45
	8.3	Communicatie	45

BIJLAGEN

TOPOGRAFISCHE KAART



LUCHTFOTO WELEMANSTRAAT



1.1 AANLEIDING

Aan de Welemanstraat en een gedeelte van de Oude Hengeloseweg staan 71 eengezinswoningen van Woonbeheer Borne. De woningen zijn gebouwd in het midden van de jaren '50. De woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. De woningen hebben beperkte afmetingen en vooral de badkamers en de toiletruimten zijn erg klein. Er is geen vaste trap naar de zolder en de technische staat is zeer matig. De begane grondvloeren bestaan deels uit op zand gestorte betonvloeren en deels uit houten vloeren zonder kruipruimte. De woningen zijn voor een groot deel ongeïsoleerd, met uitzondering van een klein deel van het glasoppervlak en een beperkt deel van de spouwmuren.

Er is overwogen om de woningen grondig te renoveren met o.a. een uitgebreid isolatiepakket. De woningen zijn dan technisch weer in een behoorlijke staat, maar het beperkte woonprogramma blijft grotendeels onveranderd. De kosten van een dergelijk plan zijn erg hoog, en de resterende levensduur blijft beperkt tot circa 30 jaar. Bij vervangende nieuwbouw zullen de kosten hoger zijn maar deze worden gecompenseerd door de langere levensduur, grotere duurzaamheid en hoger woongenot van nieuwbouwwoningen. Door bovendien een deel van de nieuwbouwwoningen te verkopen wordt vervangende nieuwbouw haalbaar. Daarom is gekozen voor vervangende nieuwbouw.

De voorgenomen ontwikkeling is op diverse details in strijd met het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Borne. Om de nieuwbouw mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan 'Welemanstraat' voorziet in een herziening van het vigerend bestemmingsplan en vormt de juridische vertaling van de voorgenomen ontwikkeling. Voor een nadere toelichting op de voorgenomen ontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Borne ligt in de regio Twente. De gemeente ligt in het oosten van Overijssel en grenst aan de gemeenten Almelo, Hof van Twente, Hengelo, Dinkelland en Tubbergen.

In het zuidoosten van Borne ligt de wijk Wensink-Zuid. Aan de zuidkant van de wijk ligt het plangebied, de Welemanstraat.

1.3 BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Het bestemmingsplan Welemanstraat bestaat uit een boekwerk met bijlagen en een digitale versie. De digitale versie is in te zien via de gemeentelijke website.

1.4 VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "'t Wensink" en bestemmingsplan "26 De Weele". Het bestemmingsplan "'t Wensink" is vastgesteld bij raadsbesluit van 23 februari 1959. Op 22

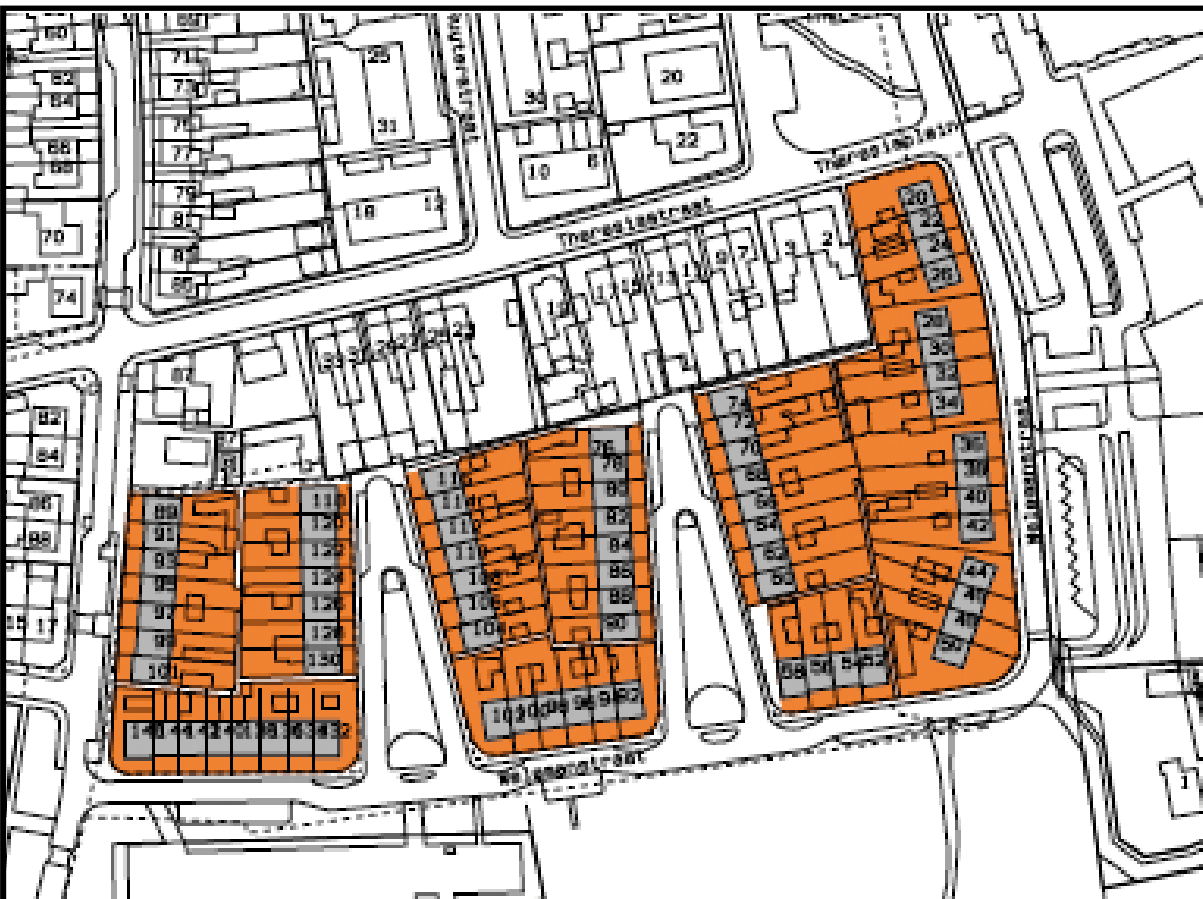
maart 1960 is het plan onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan "26 De Weele" is vastgesteld bij raadsbesluit van 20 augustus 1970. Op 10 mei 1971 is het plan onherroepelijk geworden. Zoals reeds in de aanleiding is aangestipt, is de voorgenomen ontwikkeling niet passend binnen de vigerende bestemmingsplannen. Deze herziening maakt de herbouw van de woningen mogelijk.

1.5 LEESWIJZER

In de toelichting komen na deze inleiding aan de orde:

- de beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied (hoofdstuk 2);
- een weergave van het relevant ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie, het waterschap, de regio en de gemeente (hoofdstuk 3);
- een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling, gebaseerd op het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan Welemanstraat (hoofdstuk 4);
- een beschrijving van de onderzoeken en verantwoording die mede bepalend zijn voor de ontwikkeling van het plangebied (hoofdstuk 5);
- een toelichting op het juridisch systeem en de planopzet (hoofdstuk 6);
- een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 7);
- een onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het plan, gebaseerd op het vooroverleg en de inspraak (hoofdstuk 8).

HUIDIGE SITUATIE



WIGVORMIG HOFJE



2.1 ALGEMEEN

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het plangebied wordt gekenmerkt door de twee wigvormige hofjes. Deze hofjes hebben een kil en stenig karakter. In het midden van de wigvormige hofjes zijn parkeerplaatsen gesitueerd. De woningen zijn allemaal op de straat gericht. Kenmerkend voor de woonblokken is het begin en het einde van het rijblok door middel van een hoekaccent.

De in het plangebied gelegen woningen hebben allemaal dezelfde architectonische kenmerken:

- sobere detaillering;
- materialisering, baksteen en dakpannen in aardtinten;
- accentuering voordeur en kozijnen zijgevels hoekwoningen;
- gemetselde schoorstenen dragen bij aan de parcelling van het rijblok.

2.3 FUNCTIONELE STRUCTUUR

Het noordelijke en breedste deel van het plangebied wordt bewoond. Daar staan 71 huurwoningen van Woonbeheer Borne.

Het zuidelijke en smalle deel is in gebruik als speelveld. Er staan geen speeltoestellen, maar de kinderen uit de buurt voetballen er wel.

3.1 EUROPEES EN RIJKSBELEID

3.1.1 NOTA RUIMTE

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte-vragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basis-kwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water, en het groen in en om de stad.

Het Rijk geeft prioriteit aan de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en van veelal bin-nen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Het Rijk wil hiermee de kracht van de steden versterken en de internationale economische concurrentiepositie verbeteren. Nationale stedelijke netwerken vormen niet alleen een ruimtelijk concept, maar hebben ook een organisa-torische betekenis.

Het rijk benoemt zes nationale stedelijke netwerken en dertien grotendeels binnen deze netwer-ken gelegen economische kerngebieden. Een deel van elk nationaal stedelijk netwerk is even-eens economisch kerngebied. Eén van deze nationale stedelijke netwerken is Twente, waarbin-nen Borne is gelegen.

Het nationale stedelijk netwerk Twente (of: 'Netwerkstad Twente') maakt deel uit van de natio-nale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Plan

Het plangebied is gelegen in het nationaal stedelijk netwerk Twente. Het beperkt niet de moge-lijkheden van het nationaal stedelijk netwerk en het is geen grote verandering ten opzichte van de huidige situatie. De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

3.2.1 OMGEVINGSVISIE

Daartoe aangespoord door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie de Omge-vingvisie Overijssel opgesteld. Op 1 juli 2009 is deze vastgesteld door Provinciale Staten. De Om-gevingvisie bevat al het provinciaal beleid op het gebied van water, wonen, milieu, natuur, landelijk gebied, werklocaties, bodem, verkeer en vervoer en ruimtelijke ordening. De Omge-vingvisie definieert wat de provincie van provinciaal belang acht.

Duurzaamheid

Hiervoor hanteert de provincie de volgende definitie: 'Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'.

Ruimtelijke kwaliteit

De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Centraal staat daarbij het benoemen, beschermen en versterken van de essentiële gebiedskenmerken. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen in projecten en regels. Via de gelijktijdig vastgestelde verordening zal de provincie op ruimtelijke kwaliteit gaan sturen.

De hoofdambitie van de Provincie Overijssel luidt: "een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden." Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de Provincie Overijssel haar ambities wil realiseren zijn:

- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel: we verbinden de wateropgave meer met natuuropgaven en we gaan voor realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur in 2018.
- door meer aandacht voor herstructurering zetten we in op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's: dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen.
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en vervoer over water, waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan. Wij vinden dat ontwikkelingen die mobiliteit meebrengen (wegaansluitingen, stations, havens) alleen gelokaliseerd mogen zijn rond de aanwezige infrastructuur.
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door de zogenaamde 'SER-ladder' als regel voor Overijssel in te voeren. Deze methode gaat ervan uit dat je eerst het gebruik van de ruimte optimaliseert, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik onderzoekt en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden bekijkt. Hierbij vinden wij afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk.
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.
- ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw zeker stellen, maar wel met behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Verder vinden wij dat ontwikkelingen in de groene ruimte alleen mogelijk moeten zijn als de sociaal-economische structuur en de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt.
- forse reductie van de uitstoot aan broeikasgassen door een energiepact af te sluiten met partners en door ruimtelijke mogelijkheden te creëren voor duurzame energie.

Ontwikkelingsperspectieven

Volgens het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie Overijssel ligt het plangebied in het "Steden als motor, breed spectrum woon-, werk- en mixmilieus, woonwijk."

Dit ontwikkelingsperspectief omvat de steden. De ambitie Brede waaier aan woon-, werk en mixmilieus is hier de belangrijkste kwaliteitsambitie. Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk

met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningsmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Stedelijke ontwikkeling stemmen we af op kenmerken van het watersysteem. In laaggelegen gebieden houden we in bouw- en evacuatieplannen rekening met risico's op overstroming en wateroverlast.

In de gebieden die als woonwijk worden genoemd is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een verbetering van het de huidige woningen. Het voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en beleefbaarheid. Het ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen de ontwikkelingen die gaan plaatsvinden in het plangebied.

Gebiedskenmerken

In de omgevingsvisie van Overijssel met de desbetreffende lagenbenadering is de volgende laag toe te dichten aan de Welemanstraat te Borne:

De stedelijke laag: het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' het gebiedskenmerk "woonwijken 1955-nu."

De woonwijken van na 1955 zijn grotendeels planmatig ontworpen en gerealiseerd. Dat heeft geleid tot een per wijk kenmerkende hoofdstructuur met eigen aard, maat en karakter (patroon van o.a. hoofdroutes en wegen, wooneenheden en parken en groenstructuur). Functies zijn meestal ruimtelijk van elkaar gescheiden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het herbouwen van gedateerde woningen. De structuur van de bebouwing zoals die er nu staat zal behouden blijven. Daarom wordt door de voorgenomen ontwikkeling de kenmerken van de "woonwijken 1955-nu" niet aangetast.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen aan de Welemanstraat te Borne passen in de hoofdgedachte van de omgevingsvisie. Het past binnen het beleid van de SER ladder, want het huidige gebruik wordt geoptimaliseerd. Er wordt gestreefd naar een duurzame verbetering van het plangebied. Het plan is ontwikkeld binnen de hoofdgedachte van ruimtelijke kwaliteit. Het plan houdt rekening met de bestaande kwaliteiten en zet naast de herbouw van meerdere woonhuizen ook in op de ontwikkeling van het openbare gebied. Het plan past binnen de ontwikkelingsvisie van de provincie, zoals beschreven in de omgevingsvisie. Het plan is niet strijdig met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.2.2 WATERSCHAP

Het waterbeheerplan 2010 - 2015 is een beleidsdocument dat is opgesteld door 5 verschillende waterschappen (Waterschappen Rijn-Oost) waaronder het Waterschap Regge en Dinkel.

De omgevingsvisie van de provincie Overijssel vormt het kader voor het te voeren waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer van Regge en Dinkel.

Daarbij zijn in het bijzonder van belang:

1. gebiedsperspectieven: de door de provincie geformuleerde ontwikkelingsperspectieven als middel om de provinciale ruimtelijke beleidsambities en kwaliteitsambities te realiseren;
2. gebruiksfuncties.

Het plangebied ligt in de stedelijke omgeving, steden, dorpen en industrie. Er is een nauwe samenhang tussen oppervlaktewater in stedelijk en landelijk gebied. Daarom wordt het beheer van stedelijk oppervlaktewater gezien als taak van de waterschappen.

Samen met gemeenten

De gemeenten en waterschappen in Rijn-Oost werken samen aan het oplossen van knelpunten in het stedelijk waterbeheer. De samenwerking geldt voor het baggeren van watergangen, situaties van wateroverlast en stadswateronderzoeken volgens het waterkwaliteitsspoor. Het waterbelang in procedures voor bestemmingsplannen wordt behartigd via de watertoets.

Doelen

De doelstelling voor het stedelijk waterbeheer is: de kwaliteit en kwantiteit op orde brengen, conform de afspraken uit het geactualiseerde NBW.

Uitgangspunten en aanpak

Bij de aanpak van het stedelijk waterbeheer hanteren de waterschappen in Rijn-Oost enkele uitgangspunten, de uitgangspunten die van belang zijn voor het plangebied zijn:

Zichtbaarheid water: bij het verbeteren van het watersysteem in stedelijk gebied sluiten de waterschappen zoveel mogelijk aan bij plannen van derden. Waar mogelijk wordt het water opnieuw zichtbaar gemaakt dat nu in duikers onder de grond zit. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kijkt het waterschap uitdrukkelijk naar de vorm, de inrichting en het onderhoud van water in de uitleggebieden.

Financiering aanleg watergangen: voor nieuwe (bouw-)projecten geldt het veroorzakersprincipe. De partij die een woonwijk of bedrijventerrein ontwikkelt, zorgt ook voor een goede waterinfrastructuur. Wateren die direct in verbinding staan met het oppervlaktewatersysteem, worden na aanleg door het waterschap overgenomen. Dit geldt ook voor de bijbehorende kunstwerken.

Wateropgave (NBW): de waterschappen zien het als hun taak om samen met de gemeenten te zoeken naar oplossingen voor situaties van wateroverlast. De beperkte capaciteit van het rioolstelsel speelt hierbij een belangrijke rol. Het waterschap wil kennis aandragen voor de nieuwe generatie rioleringsplannen en bijdragen aan het oplossen van de knelpunten. Het streven is tot een kostenverlaging te komen. De knelpunten voor wateroverlast moeten in 2015 opgelost zijn.

Belevingswaarde en communicatie: het stedelijk water is een integraal onderdeel van de openbare ruimte. Het is daarom medebepalend voor de belevingswaarde van de openbare ruimte door burgers. Het waterschap houdt daar rekening mee bij het beheer en onderhoud en in de communicatie voor de inwoners van stedelijk gebied.

Watertoets: het waterschap gebruikt de watertoets om de inrichting, het beheer en het onderhoud van (nieuw) stedelijk water goed af te stemmen op de ruimtelijke functies. Belangrijk daarbij is dat hierdoor benedenstrooms geen wateroverlast ontstaat. Ook veronderstelt de watertoets dat het waterschap al in een vroeg stadium betrokken wordt bij de processen op het gebied van ruimtelijke ordening.

Plan

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gestelde beleid van het waterschap Regge en Dinkel. Huidige bebouwing wordt gesloopt en op ongeveer dezelfde plek komt de nieuwe bebouwing. De waterkwaliteit en -kwantiteit zal niet aangetast worden in of nabij het plangebied.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 ONTWERP WOONVISIE

De woningvoorraad van Borne is niet alleen permanent onderhevig aan vernieuwing en verbetering, maar wordt de komende jaren tevens uitgebreid. Borne biedt ruimte aan zowel de lokale als een deel van de regionale woningbehoefte in het uitbreidingsplan Bornsche Maten.

Borne kiest in de gemeente voor de toevoeging van woningen met hoge kwaliteit voor alle doelgroepen. Die kwaliteitsverbetering geldt eveneens voor de bestaande voorraad. De gemeente stelt zich tot doel om mensen van binnen en buiten Borne de kans te bieden een volledige wooncarrière op te bouwen. Binnen de bestaande wijken worden woningen toegevoegd met hoge kwaliteit. Naast gemeentelijke volkshuisvestingstaken wordt daarbij de leefbaarheid van de wijken en buurten meegenomen.

Borne is aantrekkelijk voor alle doelgroepen. Zowel voor jongeren, jonge gezinnen als senioren uit verschillende inkomensgroepen heeft Borne veel te bieden. Borne hecht aan een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in de verschillende wijken.

Gedifferentieerde wijken

De Bornse wijken hebben elk hun eigen karakter en woonmilieu op basis van de bouwperiode, stedenbouwkundige opzet, beschikbare voorzieningen en aanwezig groen. Ondanks het feit dat de inwoners het wonen in Borne positief waarderen, is er natuurlijk wel sprake van veranderende woningbehoeften, onder andere vanwege zich voordoende wijzigingen in de bewonerssamenstelling.

- Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor lagere inkomens te garanderen bestaat 20% van het bouwprogramma uit sociale huur- en koopwoningen. Met de corporatie Woonbeheer Borne is afgesproken dat minimaal 30% van de nieuw te bouwen huurwoningen door de corporatie in het segment 'betaalbaar' (tot € 520,-) wordt gerealiseerd.
- Met een gebiedsgerichte aanpak, bijvoorbeeld in de vorm van een woonservicezone, zal tijdig worden ingespeeld op eventueel benodigde aanpassingen in het kwaliteits- en voorzieningenniveau van verschillende wijken, waardoor de leefbaarheid wordt gehandhaafd of zelfs vergroot. Daarbij gaat het vooral om de speel- en onderwijsvoorzieningen, het aan vergrijzing en huisvesting van bijzondere doelgroepen gerelateerde diensten- en welzijnsaanbod, de parkeer en verkeerssituatie en de groenvoorzieningen.
- Bij het realiseren van woonservicezones wordt de aanpak op wijk- en dorpsniveau integraal afgestemd met de bewoners, de corporatie en de welzijns- en zorgaanbieders. Om het woningaanbod in de wijken optimaal te laten aansluiten bij de zich voordoende vraag en benodigde kwaliteit, zullen veelal woningen worden verbeterd of aangepast aan de zorgvraag. Ook bij (vervangende) nieuwbouw zullen kansen worden benut om het woningaanbod af te stemmen op de aanwezige zorgvraag.
- Om het voor senioren mogelijk te maken in of in de buurt van hun huidige woonomgeving te blijven wonen, worden woningen zoveel mogelijk aangepast of vervangen door levensloopbestendige woningen. Hiertoe worden afspraken gemaakt met zorgaanbieders. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bij de noodzaak van ingrijpende woningaanpassingen zo mogelijk te verhuizen naar reeds aangepaste woningen.
- Vooral bij nieuwbouw in de bestaande kern wordt nadruk gelegd op het realiseren van levensloopbestendige woningen.

Duurzaamheid en energiebesparing

De gemeente Borne kent in haar beleid met betrekking tot het wonen een hoge prioriteit toe aan duurzaamheid en energiebesparing. Daarbij gaat het naast het bouwen van nieuwe woningen vooral ook om verbeteringen in de bestaande voorraad. De energiecomponent vormt een groeiend aandeel in de totale woonlasten en verwacht wordt dat dit in de toekomst nog verder zal toenemen. Verkopers en verhuurders van woningen zijn sinds 2008 verplicht een energielabel te tonen, waarmee potentiële kopers en huurders de energiekwaliteit van een woning kunnen laten meewegen in uiteindelijke koop- of huurbeslissing.

- Het streven is erop gericht om in 2015 een aanzienlijk deel van de woningvoorraad op energielabel B te krijgen. Om dit te kunnen bereiken worden enerzijds afspraken met de corporatie gemaakt en worden anderzijds stimuleringsmaatregelen genomen ten behoeve van de particuliere voorraad. Bij nieuwbouwwoningen zal energiezuinig en zo mogelijk energieneutraal bouwen worden gestimuleerd.

Plan

De voorgestelde ontwikkeling past binnen de woonvisie van de gemeente Borne. Woningen met een lagere kwaliteit worden vervangen door nieuwe woningen met een hogere kwaliteit. De woningen die gesloopt gaan worden zijn allemaal gelijk, daarvoor in de plaats komen verschillende woningtypen, wat bijdraagt aan de differentiatie. Het plan voorziet in enkele levensloopbestendige en energieneutrale huurwoningen, wat bijdraagt aan duurzaamheid en energiebesparing. De woningbouw zoals gepland staat aan de Welemanstraat past in het woningbouwprogramma van de gemeente Borne.

3.3.2 GROENSTRUCTUURPLAN

De groenstructuurvisie voor de gemeente Borne heeft als doel de (groene) ruimtelijke kwaliteit optimaal tot haar recht te laten komen. Ruimtelijke kwaliteit ontstaat wanneer functie, beeld en beheer optimaal op elkaar zijn afgestemd en daarbij de eigenheid van de kernen en de gemeente versterkt. De niveau's die voor de Welemanstraat van belang zijn zijn wijk en buurt.

Wijkniveau

Wegen, groene kwaliteit

Binnen de woonwijken, op wijkniveau, is er langs de wijkontsluitingswegen weinig ruimte voor monumentaal groen. Om de oriëntatie en beleving te vergroten is het van belang om deze wegen meer te benadrukken. Door het wegprofiel slim in te delen kan er ruimte ontstaan waardoor er op enkele plekken toch een forse boom kan groeien. De monumentaliteit van deze bomen onderscheidt zich van de rest van de woonwijk, zodat de wijkontsluitingswegen bijdragen aan de oriëntatie en beleving van de gehele woonwijk.

Plekken

Op wijkniveau zijn er dertien plekken benoemd waar de bewoners uit de wijk kunnen samenkomen en recreëren, zo ook in Wensink Zuid. Deze plekken zijn zoveel mogelijk gekoppeld aan een bestaande centrale functie, zoals een winkelcentrum of een grotere speelplek. Deze groengebieden op wijkniveau zijn geen unieke plekken in Borne, zoals de groengebieden op dorpsniveau, maar bieden de wijkbewoners een prettige omgeving om te verblijven en te ontmoeten. De plekken bestaan uit een hoogwaardig ingericht winkelgebied (wanneer reeds aanwezig) met daaraan grenzend een speelplek van enige omvang eveneens met hoogwaardige materialen ingericht. Voor enkele van deze plekken is vernieuwing gewenst.

Buurniveau

Woongebieden

De woongebieden ten zuiden van de Rondweg hebben een kleinschalige groenarakteristiek waar veel kleine groenelementen los in de openbare ruimte liggen. Op veel van deze plekken is vernieuwing gewenst. Verouderde plantvakken van palissadepaaltjes, dienen vernieuwd te wor-

den naar stevige vakken van minimaal 4m² die ordening aan de straat geven. De vakken worden gevuld met maximaal 1 soort beplanting en de soortkeus van de bomen wordt afgestemd op de beschikbare ruimte. Er zal hierdoor een stevig, rustig en groen beeld ontstaan.

Plan

In de voorgestelde ontwikkeling is ruimte en plaats om aan te sluiten bij het groenstructuurplan. De Welemanstraat is benoemd tot een weg met groene kwaliteit. Bij het opnieuw inrichten van de openbare ruimte wordt aansluiting gezocht bij het groenstructuurplan.

3.3.3 SPEELBELEID

Uit het leefbaarheid- en veiligheidsonderzoek van de gemeente Borne van september 2008 is het volgende te concluderen op het gebied van speel- en jongerenvoorzieningen. Uit de enquête en de interviews van het betreffende onderzoek blijkt dat er niet genoeg voorzieningen zijn voor jongeren. Er is in Borne een belangenvereniging in het leven geroepen voor het opzetten van speel- en jongerenvoorzieningen. Ook de veiligheidspartners zetten zich in voor de jongeren. Er is in de gemeente wel een aantal jongeren voorzieningen zoals pannakooien en JOP's, maar niet voldoende.

In het B&W besluit van augustus 2008 omtrent speelvoorzieningen wordt ingegaan op de mogelijkheden voor nieuwe speelvoorzieningen. Met name op het wijkvoorzieningen niveau zijn er te weinig speelvoorzieningen in de wijk Wensink Zuid. De gemeente Borne wil de speelplaats van de basisschool 'de Wensinkhof' open stellen voor de wijk. Daarnaast wordt er in het programma van eisen van de herontwikkeling van 'De Wheele' een buurtvoorziening opgenomen.

De gemeente Borne wil graag meer speelvoorzieningen in de wijken. Het is de bedoeling dat in één hofje een blokvoorziening komt voor de kleinste jeugd. Bij de voorgenomen ontwikkeling is plaats voor een dergelijke blokvoorziening en voor een grote speelvoorziening ten zuiden van de Welemanstraat.

WENSINK ZUID, HERZ. WELEMANSTRAAT 3 BELEIDSKADER

NIEUWE SITUATIE



PARKEREN



4.1 WOONTYPEN

Het plan, dat opgesteld is door IAA architecten te Almelo, omvat vijf typen woningen:

- 2 vrijstaande woningen, deze woningen zijn bestemd als koopwoningen met een woonkamer op de straat gericht.
- 14 twee-onder-één kappers met een kavelbreedte van ongeveer 8,7 meter. Deze woningen zijn bestemd als koopwoningen met een woonkamer op de straat gericht.
- 19 ééngezinswoningen. Het uitgangspunt bij deze woningen is dat de woonkamer op de straat gericht is.
- 16 levensloopbestendige woningen. Bij deze woningen is de woonkamer ook op de straat gericht en is een slaapkamer en een badkamer op de begane grond gesitueerd.
- 6 energieneutrale huurwoningen (experimentele bouw).

4.2 PARKEREN

Ten aanzien van het parkeren stelt de gemeente Borne op basis van het CROW een parkeernorm van:

- 1,4 per sociale huurwoning;
- 1,7 per koopwoning.

In het plan komt het erop neer dat er voor de sociale huurwoningen (41 x 1,4) 57,4 parkeerplaatsen en voor de koopwoningen (16 x 1,7) 27,2 parkeerplaatsen benodigd zijn. In totaal zijn er 85 parkeerplaatsen nodig voor de te realiseren woningen. In het huidige voorstel zijn 110 parkeerplaatsen opgenomen.

4.3 BEELDKWALITEIT

Door IAA Architecten te Almelo is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal apart worden vastgesteld door de raad.

SPEELVOORZIENING



WADI



WENSINK ZUID, HERZ. WELEMANSTRAAT

4 PLANBESCHRIJVING

4.4 OPENBARE RUIMTE

Door Woonbeheer Borne is aangegeven dat zij in samenwerking met de gemeente Borne willen meedenken over een speelvoorziening op het grasveld ten zuiden van de Welemanstraat. Op dit moment is het grasveld nog door een groene wal afgesloten van de wijk. Deze groene wal zal gedeeltelijk worden weggehaald om de speelvoorziening bij de wijk te betrekken. Voor de jongere jeugd wordt op de speelplaats van "De Wensinkhof" openbare voorzieningen gerealiseerd. Op het grasveld komen speelvoorzieningen voor de oudere jeugd. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld: vogelneestschommel, doeltjes, jeu de boules, een kabelbaan en enkele bankjes. Daarnaast komt er in één van de hofjes een kleine speelvoorziening voor de kleinste jeugd.

4.5 GROEN

Ten zuiden van de Welemanstraat is een wadi gepland ten behoeve van de afkoppeling van het hemelwater van de Wheelleschool en eventueel het plangebied. De wadi krijgt de bestemming 'Groen'.

5.1 GELUIDHINDER

In opdracht van Woonbeheer Borne heeft Akoestisch Buro Tideman een akoestisch onderzoek verricht in verband met bestemmingsplanwijzigingen, zie bijlage 1. Het plangebied is gelegen in de zone van de N743 (weg Hengelo / Almelo) en de Amerikalaan (weg voor de Woonboulevard langs).

Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen en toetsen van de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer voor de toekomstige situatie (2020 voor wegverkeer). De geluidsbelasting wordt getoetst aan de streef- en grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Toetsing vindt plaats op basis van een 'nieuwe situatie', waarbij 48 dB de voorkeursgrenswaarde is voor wegverkeerslawaaï. In dit rapport worden de situatie, de relevante onderdelen van de Wet geluidhinder en de rekenresultaten toegelicht. Vervolgens wordt een conclusie gegeven.

De bouwlocatie ligt op een afstand van circa 150 meter vanaf de N743 en 280 meter vanaf de Amerikalaan. Het bouwplan bestaat uit de sloop en opbouw van diverse eengezinswoningen. Direct rondom het plan ligt de Oude Hengeloseweg, de Welemanstraat en de Theresiastraat. Deze wegen zijn voor de geluidbelasting op de woningen geen aandachtspunt. De geluidbelasting op het plan als gevolg van het verkeer over de N743 en de Amerikalaan moet worden bepaald ter hoogte van het bouwplan en worden getoetst aan de grenswaarden opgenomen in de Wet Geluidhinder.

De bouwlocatie ligt op een afstand van circa 350 meter van de spoorweg Hengelo - Almelo. De wettelijke zone langs het spoor door Borne is 400 meter, daar valt het plangebied binnen. Aangezien er eind 2010, begin 2011 geluidsschermen worden geplaatst en er woningen staan tussen de Welemanstraat en het spoor, zal de grenswaarde niet worden behaald.

Berekeningsresultaten

Als eerste toets is een geluidcontour bepaald van de geluidbelasting van beide wegen samen. Hierbij is buiten de ingevoerde harde gebieden uitgegaan van een bodemfactor van 0.8. De grenswaarde per weg bedraagt 48 dB inclusief de aftrek van 5 dB ex art. 110g van de Wet Geluidhinder. Zonder aftrek bedraagt deze grenswaarde derhalve 53 dB. In figuur 5 is de 53 dB geluidcontour berekend waarbij het plangebied in de GBKN kaart is geprojecteerd. Uit deze figuur blijkt dat het plangebied geheel buiten de contour valt waarbinnen nader onderzoek noodzakelijk is. De geluidbelasting op het plan per weg is derhalve lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie

Voor een bouwplan gelegen binnen de zone van Provinciale weg 743 en de Amerikalaan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op het plan ten gevolge van het wegverkeerslawaaï. De geluidbelasting op de grens van het bouwplan is lager dan 48 dB na aftrek van 5 dB op grond van art. 110g van de Wet geluidhinder. De Wet Geluidhinder is daarmee geen beletsel voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Uit indicatief akoestisch onderzoek is gebleken dat er aan de voorkeursgrenswaarde van de spoorweg kan

worden voldaan (met inachtneming van aanleg geluidsscherm eind 2010, begin 2011).

5.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Nabij het plangebied zijn gevestigd een snackbar, een kerk en een basisschool. Voor deze functies is de richtafstand, in het kader van de VNG, respectievelijk 10 meter, 30 meter en 30 meter. De voorgenomen ontwikkeling vindt buiten deze richtafstanden plaats, behalve bij de basisschool. Het bouwvlak is op 22 meter afstand van de basisschool gepland. De afstand van de huidige bebouwing ten opzichte van de basisschool is 20 meter. De nieuwe basisschool ligt op ruim 40 meter afstand. De woningen liggen buiten de richtafstand van de basisschool.

5.3 BODEM

In opdracht van Woonbeheer Borne heeft Envita Almelo B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2.

In het kader van de woningwet en de hieraan gerelateerde gemeentelijke bouwverordening waarin de verplichting tot een bodemonderzoek is opgelegd. Is een doel van het verkennend bodemonderzoek, middels het vastleggen van de actuele bodemkwaliteit, om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen in de grond aanwezig zijn. Dit wordt gemeten in gehalten boven de landelijke achtergrondwaarden of in het grondwater in concentraties boven de streefwaarden.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de vigerende wettelijke normen en protocollen en voldoet aan de Kwalibo-wetgeving.

Ondanks de gestelde hypothese is de locatie onderzocht conform de strategie voor een "niet verdachte locatie" (ONV). Deze strategie is sober en doelmatig en geeft qua opzet en intensiteit een representatief inzicht in de bodemkwaliteit. Mede omdat op basis van de resultaten van het vooronderzoek slechts licht verhoogde gehalten/concentraties worden verwacht die geen aanleiding vormen voor vervolgonderzoek of sanerende maatregelen.

In de onderstaande tabel zijn de resultaten van het bodemonderzoek samengevat weergegeven:

Visuele waarnemin- gen	Overschrijding van de			
	Landelijke ach- tergrondwaarde	Streefwaarde	Tussenwaarde	Interventiewaarde
Bovengrond (0-0,5 m-mv)				
plaatselijke sporen puin en kooldeeltjes	lood, zink, PCB, en/of PAK	n.v.t.	-	-
Ondergrond (0,5-1,5 m-mv)				
geen bijzonderhe- den	-	n.v.t.	-	-
Grondwater (2,0-3,0 m-mv)				
geen bijzonderhe- den	n.v.t.	barium	-	-

Conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

- de bovengrond licht verontreinigd is met PAK en plaatselijk licht verontreinigd met lood, zink, PCB;
- in de ondergrond geen verontreinigende stoffen zijn aangetoond;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium.



De verhoogde gehalten in de bovengrond zijn waarschijnlijk te relateren aan het voorkomen van puin en kooldeeltjes in de bodem en het intensieve gebruik van de locatie. De verhoogde concentratie aan barium in het grondwater heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong.

Er zijn geen stoffen in gehalten en/of concentraties boven de tussenwaarde aangetoond. Dit houdt in dat er op basis van de Wet bodembescherming geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is er uit oogpunt van de aangetoonde bodemkwaliteit geen belemmering voor de geplande bouwactiviteiten. Er moet wel met een gesloten grondbalans worden gewerkt.

5.4 ARCHEOLOGISCHE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

In opdracht van Woonbeheer Borne heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in februari 2010 een bureau- en inventariserend veldonderzoek (zie bijlage 3) uitgevoerd in plangebied Welemanstraat te Borne in verband met de sloop van bestaande woningen en de realisatie van nieuwbouw. Doel van dit onderzoek was allereerst door middel van bureauonderzoek verwerven van informatie over bekende en te verwachten archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Het doel van het karterend booronderzoek was vervolgens die verwachting te toetsen en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische vindplaatsen. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen in het plangebied is vervolgens een advies met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek geformuleerd.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek, na het bestuderen van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart, gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de alle perioden. Het plangebied bevindt zich immers binnen een gebied dat aangewezen is als “dekzandhoogten en ruggen met een plaggendek”. Ook ligt een deel van het te ontwikkelen gebied binnen de bufferzone van een oud erf. Meer specifiek kan het hierbij gaan om (kleine) vuursteenstroomingen uit de periode Laat Paleolithicum t/m Neolithicum en/of (vondstrijke) nederzettingen uit de periode Bronstijd t/m Nieuwe tijd. Bovendien kunnen in het plangebied archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd voorkomen die verband houden met een historisch bekende erf.

Ondanks de hoge verwachting op grond van het bureauonderzoek, zijn tijdens het veldonderzoek geen concrete aanwijzingen voor relevante archeologische resten aangetroffen.

Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat centraal in het plangebied een smalle dekzandrug aanwezig is. De dekzandrug wordt ter weerszijden geflankeerd door laagtes. Voorts zijn aan de zuidwestzijde van het plangebied beek- of smeltwaterafzettingen waargenomen. De bodem in

het gehele plangebied bestaat uit een (verstoord) plaggendek dat in eerste aanleg waarschijnlijk niet ouder is dan de (late) 18e of 19e eeuw.

In vrijwel alle boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen in het (verstoorde) plaggendek. Zonder uitzondering gaat het om fragmenten aardewerk, glas en bouwpuin uit de 18e en 19e eeuw. Deze indicatoren dienen in relatie tot de vorming van het plaggendek gezien te worden.

Ondanks het feit dat het veldonderzoek geen directe aanwijzingen voor de aanwezigheid van relevante archeologische resten heeft opgeleverd, blijft met name de dekzandrug een in potentie kansrijke locatie. Hier kunnen archeologische resten bewaard zijn die d.m.v. een karterend booronderzoek niet op te sporen zijn. Hierbij valt onder meer te denken aan vuursteenconcentraties en of vondstarme of zeer lokale archeologische fenomenen.

Voor de locatie van de dekzandrug en langs de randen daarvan wordt derhalve aanbevolen om een aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten in de vorm van een archeologische begeleiding. Archeologische begeleiding houdt in dat tijdens of direct na de grondwerkzaamheden in het kader van de nieuwbouw, archeologische waarnemingen worden verricht zonder dat de werkzaamheden worden vertraagd.

Voor het overige deel van het plangebied, daar waar zich de dekzandlaagten bevinden, wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

5.5 WATER

Gemeente Borne voert een beleid van duurzaam waterbeheer volgens het gemeentelijk waterplan Borne, waarbij hemelwater en afvalwater gescheiden worden ingezameld. Gebruikelijk is het om niet meer zoals vroeger alles af te voeren naar de zuivering, maar milieuvriendelijker en bewuster om te gaan met hemelwater in stedelijke bebouwing.

De insteek is om het hemelwater zoveel mogelijk in het plangebied te behouden bij herinrichting en renovaties in bestaand stedelijk gebied en bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties. Uitgangspunt hierbij is de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen en dan pas afvoeren". Dit onder de voorwaarde dat het toepasbaar en uitvoerbaar is. De gemeente Borne heeft besloten om in het plangebied een gescheiden rioolstelsel aan te leggen, conform het vigerend beleid van het Waterschap Regge en Dinkel: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater.

Het voornemen is om bij de ontwikkelingen van de bouw van de Wensinkhof en omgeving het hemelwater gescheiden in te zamelen. Omdat de bergingscapaciteit van de ondergrondse voorziening (riolering) in relatie tot het afvoerend verhard oppervlak zeer beperkt is en meer berging voor duurzaam waterbeheer wenselijk is om o.a. wateroverlast bij hevige neerslag te beperken, wordt voor de opvang van overtollig hemelwater een aanvullende berging (inundatiegebied) gecreëerd in de nabij gelegen groenzone aan de Welemanstraat. De omvang van deze zogenoemde wadi (20 x 50 meter) is afgestemd op de gebruiksdoeleinden van het speelterrein en de functionaliteit voor een duurzaam waterbeheer voor het plangebied. In combinatie met het gescheiden rioolstelsel leidt dit tot een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Om de realisatie van de waterbergende voorziening aan de Welemanstraat planologisch mogelijk te maken, wordt in het bestemmingsplan een bestemming "groen" opgenomen voor de bestaande groenstrook aan de Welemanstraat.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Welemanstraat voorziet in een minimale toename van het verharde oppervlak, zodanig dat de toename van afvalwater past binnen de vergunning van het hoofdvernamepunt rioolwatergemaal Borne.

5.6 FLORA EN FAUNA EN DE NATUURBESCHERMINGSWET

In opdracht van Woonbeheer Borne heeft Ecologisch adviesbureau STL uit Nijmegen in samenwerking met adviesbureau Mertens uit Wageningen een verkennend onderzoek (quick scan) uitgevoerd naar de kans op voorkomen van beschermde soorten planten en dieren in het plangebied Welemanstraat / Oude Hengeloseweg te Borne, zie bijlage 4.

Het projectgebied omvat een complex woningen aan de Welemanstraat 20 t/m 146 en Oude Hengeloseweg 89 t/m 101, gelegen in het zuidoostelijke deel van de bebouwde kom van Borne. Aan de zuidzijde is het gebied afgegrensd door o.a. een bosgebiedje met oude bomen en een sport-/ speelveld, in het oosten door een multifunctionele accommodatie en de Wensinkhof en verder sluit het aan op de bebouwde omgeving.

Met de reconstructie/sloop van woningen kunnen natuurwaarden negatief worden beïnvloed. Op basis van de Flora- en faunawet dient in dat geval onderzocht te worden of een ontheffing van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd.

In de quick scan wordt aangegeven welke beschermde plant- en diersoorten in het plangebied kunnen voorkomen waarvoor ontheffing dient te worden verkregen en/of maatregelen nodig zijn.

Flora

Op donderdag 11 januari 2010 is het plangebied bezocht. Tijdens het bezoek is met name gezocht naar geschikte groeiplaatsen voor spontane flora waarin beschermde soorten kunnen voorkomen. Dit kunnen plekken zijn met ongeroerde (bos)grond of deels natuurlijke vegetaties in gazons en bosjes, bermen en tuinafscheidingen. Dergelijke plekken zijn in het plangebied niet aangetroffen.

Fauna

Gedurende het bezoek is er gekeken naar geschikte leefgebieden (ecotopen) en andere mogelijkheden die van waarde zouden kunnen zijn voor beschermde fauna.

Op verschillende plaatsen zijn gaten in de woningen aangetroffen die als in- en uitvliegopening zouden kunnen dienen voor vleermuizen. Gewone dwergvleermuis of laatvlieger zouden bijvoorbeeld in spouwmuren en onder daken kunnen verblijven. Op grond hiervan is het noodzakelijk dat aanvullend onderzoek wordt verricht naar het voorkomen van vleermuizen in de woningen. Er is daarnaast een kans op het voorkomen van vogels als huismus. Voor deze soorten dient voor-

afgaand aan de vleermuisinventarisatie te worden geïnventariseerd op voorkomen om eventueel gerichte maatregelen te kunnen treffen.

Op de Hoek van de Welemanstraat is een dichte vegetatie aanwezig van dwergconiferen. Het is mogelijk dat zich onder deze coniferen egels ophouden. Deze zouden 's winters in winterslaap kunnen zitten en in voorjaar / zomer met jongen. Op grond van de zorgplicht van de Flora- en faunawet is het derhalve noodzakelijk om deze coniferen te verwijderen in het vroege voorjaar of de herfst.

Gebiedsbescherming

De ontwikkeling heeft geen invloed op het dichtsbijzijnde gebied dat onder natuur bescherming valt, heideterrein Twickel. Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden.

Conclusie

Het is noodzakelijk dat wordt geïnventariseerd op het voorkomen en het terreingebruik van vleermuizen en broedvogels om eventueel gerichte maatregelen te kunnen treffen. Het betreft dan maatregelen als integratie van vleermuiskasten in de bebouwing of maatregelen om vogels een kans te bieden in de nieuwbouw. Het vervolgonderzoek wordt op dit moment (augustus 2010) uitgevoerd en zal voordat de sloop plaatsvindt worden afgerond.

Het is daarnaast noodzakelijk dat de dichte vegetatie van coniferen op de hoek van de Welemanstraat wordt geroid in het vroege voorjaar of de herfst omdat zich onder deze vegetatie egels kunnen ophouden.

Aangezien het mogelijk is dat er gerichte mitigerende maatregelen worden getroffen, is het aannemelijk dat het plan, gelet op de Flora- en faunawet, ten uitvoer kan worden gebracht.

5.7 LUCHTKWALITEIT

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De Regeling NIBM geeft voorsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen

invulling gegeven.

Conclusie

Aangezien onderliggende ontwikkeling benoemd staat in het NIBM kan worden volstaan met de term 'niet in betekende mate' op het gebied van luchtkwaliteit.

5.8 EXTERNE VEILIGHEID

Hoofdlijnen van beleid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plangebied

Woningen behoren tot (beperkt) kwetsbare objecten en zijn zodoende getoetst aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Uitwerking beleid op de situatie Welemanstraat

Uitwerking transport gevaarlijke stoffen spoorweg

Uit de Risicoatlas Spoor vloeit voort dat de PR 10-6 contour op < 10 m afstand van het spoor is gelegen. De woningen aan de Welemanstraat liggen niet binnen 10 meter van het spoor Enschede – Almelo. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de Welemanstraat.

Voor het groepsrisico geldt aan weerszijden van de spoorlijn een invloedsgebied van 200 meter. Binnen dit gebied van 200 meter kunnen beperkingen gesteld worden aan de bebouwingsdichtheid. Uit de Risicoatlas Spoor blijkt dat op het traject Enschede – Almelo geen sprake is van overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. De woningen aan de Welemanstraat liggen op ruim 350 meter van het spoor. Door de herstructurering zal het groepsrisico afnemen, omdat er minder woningen terug worden gebouwd. Daarom hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Uitwerking transport gevaarlijke stoffen snelweg A1/A35

Uit eerdere onderzoeken (o.a. voor bestemmingsplan De Veldkamp) naar externe veiligheid blijkt dat de autosnelwegen en de Rondweg geen PR 10-6 contouren hebben die buiten de weg liggen. Binnen het plangebied veroorzaakt het vervoer van gevaarlijke stoffen geen plaatsgebonden risico en daarmee geen belemmeringen voor de ontwikkeling in het gebied.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de Provincie Overijssel is er in de directe omgeving van het plangebied één bedrijf gevestigd dat gevaarlijke stoffen (LPG) transporteert of opslaat, namelijk het Shell tankstation op Westermaat-Plein. Binnen de invloedsafstand van het LPG-vulpunt zijn geen woningen aanwezig. De woningen aan de Welemanstraat liggen dus niet binnen de invloedsafstand.

Conclusie

Er bevinden zich één inrichting en twee transportroutes in de nabije omgeving van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid deze inrichting en deze routes geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen initiatief in het plangebied.

5.9 GEURHINDER

In de omgeving van het plangebied zijn geen boerderijen en andere bedrijven met een geurcirkel. Daarom zal het plangebied geen hinder ondervinden van geuroverlast.

5.10 VERKEER EN PARKEREN

Het plan voorziet niet in een toename van het aantal auto's en verkeersbewegingen, aangezien er minder woningen worden teruggebouwd. Dat is gezien het aantal woningen niet aan de orde. In het plan is rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen, zie hoofdstuk 4. Daarom zal het verkeer geen belemmering vormen voor het plan.

5.11 BELEMMERINGEN/ LEIDINGEN

In het plangebied bevinden zich geen speciale leidingen en andere belemmeringen. De andere kabels en leidingen liggen onder de wegen. Omdat in de voorgenomen ontwikkeling niet de wegen worden verlegd zal het geen problemen opleveren op het gebied van kabels en leidingen.

6.1 INLEIDING

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In deze nieuwe wet, het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de ministeriele regeling 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening' (Rsro) zijn regels opgenomen ten aanzien van de standaardisering en digitale uitwisseling van bestemmingsplannen.

De standaardiseringsregels hebben slechts betrekking op de uiterlijke verschijningsvorm in zowel digitale als analoge vorm. De standaarden zorgen ervoor dat het mogelijk is de digitale ruimtelijke informatie op een technisch en inhoudelijk correcte en eenduidige wijze beschikbaar te stellen en te raadplegen. De standaarden voorzien in een vaste opbouw, indeling en benaming van bestemmingen en ook in de daarbij behorende regels.

De Regeling standaarden ruimtelijke ordening is op 1 juli 2009 in werking getreden. De bij de Regeling standaarden ruimtelijke ordening behorende Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008) is verplicht. Daarmee kunnen bestemmingsplannen alleen nog in vaste voorgeschreven vorm rechtskracht krijgen. De papieren versie is slechts een verbeelding van de digitale versie. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld volgens de SVBP2008 en STRI2008.

6.2 OPBOUW VAN DE REGELS

6.2.1 ALGEMEEN

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de bestemming van de grond aangewezen, in de planregels worden de bij de bestemming behorende regels voor het gebruik van de grond gegeven.

De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan en heeft daarmee een andere status dan de planregels en verbeelding. De toelichting van dit bestemmingsplan biedt ondermeer inzicht in de huidige situatie, de onderzoeksresultaten en de voorgenomen ontwikkeling.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels, hierin is het overgangsrecht en de titel van het bestemmingsplan opgenomen.

6.2.2 INLEIDENDE REGELS

De artikelen 1 en 2 bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk regels omtrent de wijze van meten.

6.2.3 BESTEMMINGSREGELS

De bestemmingsregels kennen een standaard opbouw met daarin, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning;

6.2.4 ALGEMENE REGELS

In het hoofdstuk algemene regels worden, voor zover van toepassing, de algemene en aanvullende regels opgenomen. In dit bestemmingsplan worden de algemene regels beperkt tot de Anti-dubbeltelbepaling.

6.2.5 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de voorschriften de overgangs- en slotbepalingen opgenomen. Ook deze bepalingen hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Artikel 7: Overgangsregels

Het overgangsrecht ziet toe op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar dat nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Ook tientallen jaren aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn gebouwd, of langdurig aanwezig gebruik worden met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming.

Artikel 8: Slotregels

Hier staat de benaming van het bestemmingsplan vermeld.

6.3 BESTEMMINGEN

Toelichting op de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen:

Groen: Artikel 3

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor een speelterrein en een retentiebekken.

Verkeer - Verblijfsgebied: Artikel 4

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor de wegen en paden, parkeervoorzieningen en groen.

Wonen: Artikel 5

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en tuinen.

WENSINK ZUID, HERZ. WELEMANSTRAAT 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. Indien in de beginfase van een project een anterieure overeenkomst is afgesloten, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

De gemeente heeft inzicht gehad in de exploitatieopzet van de bouwplannen. Daaruit blijkt, dat het plan economisch uitvoerbaar is.

8.1 RESULTATEN VOOROVERLEG

Op grond van artikel 3.1.1 Bro dient de gemeente bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welk in het plan in het geding zijn.

Voor dit plan is geen vooroverleg nodig geweest.

8.2 INSPRAAK

Er is voor dit bestemmingsplan voor een procedure gekozen zonder de voorontwerp fase. Daarom vindt er geen inspraak plaats.

8.3 COMMUNICATIE

Er zijn in het afgelopen jaar diverse bijeenkomsten geweest met de huidige bewoners van de 71 te slopen woningen. In goed overleg met hun is een verhuisplan en een verhuiskostenregeling opgesteld. Meer dan 50% van de huidige bewoners verhuist definitief naar een woning op een andere locatie. Een minderheid zal terugkeren naar de nieuw te bouwen woningen.

Op dinsdag 9 maart 2010 is het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan besproken met de terugkerende bewoners. Het plan is met enthousiasme ontvangen.

Op dezelfde dag is het plan besproken met de bewonerscommissie Wensink-Zuid. Deze hebben ook positief gereageerd.

Op dinsdag 16 maart 2010 is het plan tijdens een informatiebijeenkomst gepresenteerd aan de omwonenden. Het gaat hierbij om bewoners van de woningen die grenzen aan het plangebied. Door deze bewoners is ook instemmende gereageerd. Er zijn wat afspraken gemaakt over de gang van zaken tijdens de uitvoering.