



## **Bestemmingsplan Waterrijk Almelo** Gemeente Almelo en Gemeente Twenterand

Gemeente Almelo

16 januari 2009

Voorontwerp

9S8823.A0



**ROYAL HASKONING**

thinking in  
all dimensions





**ROYAL HASKONING**

## **A. TOELICHTING**

## INHOUDSOPGAVE

A. TOELICHTING		Blz.
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Relatie met het MER	2
1.5	Leeswijzer	2
2	BELEID	3
2.1	Nationaal beleid	3
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Regionaal beleid	10
2.4	Beleid Waterschap Regge en Dinkel	11
2.5	Beleid gemeente Almelo	11
2.6	Beleid gemeente Twenterand	13
3	HUIDIGE SITUATIE	15
3.1	Archeologie en cultuurhistorie	15
3.2	Bodemopbouw en geohydrologie	16
3.3	Ruimtelijke en functionele structuur	17
3.4	Bebouwing en functies	17
3.5	Verkeer	17
3.6	Flora en fauna	18
3.7	Kabels en leidingen	18
4	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
4.1	Stedenbouwkundig plan en ruimtebeslag	19
4.2	Woningbehoefte en fasering	20
4.2.1	Woningbehoefte	20
4.2.2	Fasering	22
4.3	Wonen	23
4.3.1	Woonmilieus	23
4.3.2	Stedenbouwkundige uitwerking Kop Noorderpark (woongebied 1)	25
4.3.3	Stedenbouwkundige uitwerking Oostermaaterven (woongebied 2)	27
4.4	Bedrijvigheid	27
4.5	Voorzieningen	27
4.6	Infrastructuur	28
4.7	Water(systeem)	32
4.8	Groen	33
4.9	Recreatie	33
5	MILIEUASPECTEN	35
5.1	Bodemkwaliteit	35
5.2	Waterhuishouding	35
5.3	Geluid	36

5.4	Luchtkwaliteit	38
5.5	Geur	39
5.6	Externe veiligheid	41
5.7	Bedrijven en milieuzonering	43
6	TOELICHTING OP HET JURIDISCHE PLANGEDEELTE	45
6.1	Algemeen	45
6.2	Analoge verbeelding	45
6.3	Planregels	45
6.3.1	Opbouw planregels	45
6.3.2	Uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheid	46
6.3.3	Toelichting op de bestemmingen:	46
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
8.1	Inspraak	51
8.2	Overleg	51

**B. REGELS**

**C. VERBEELDING**

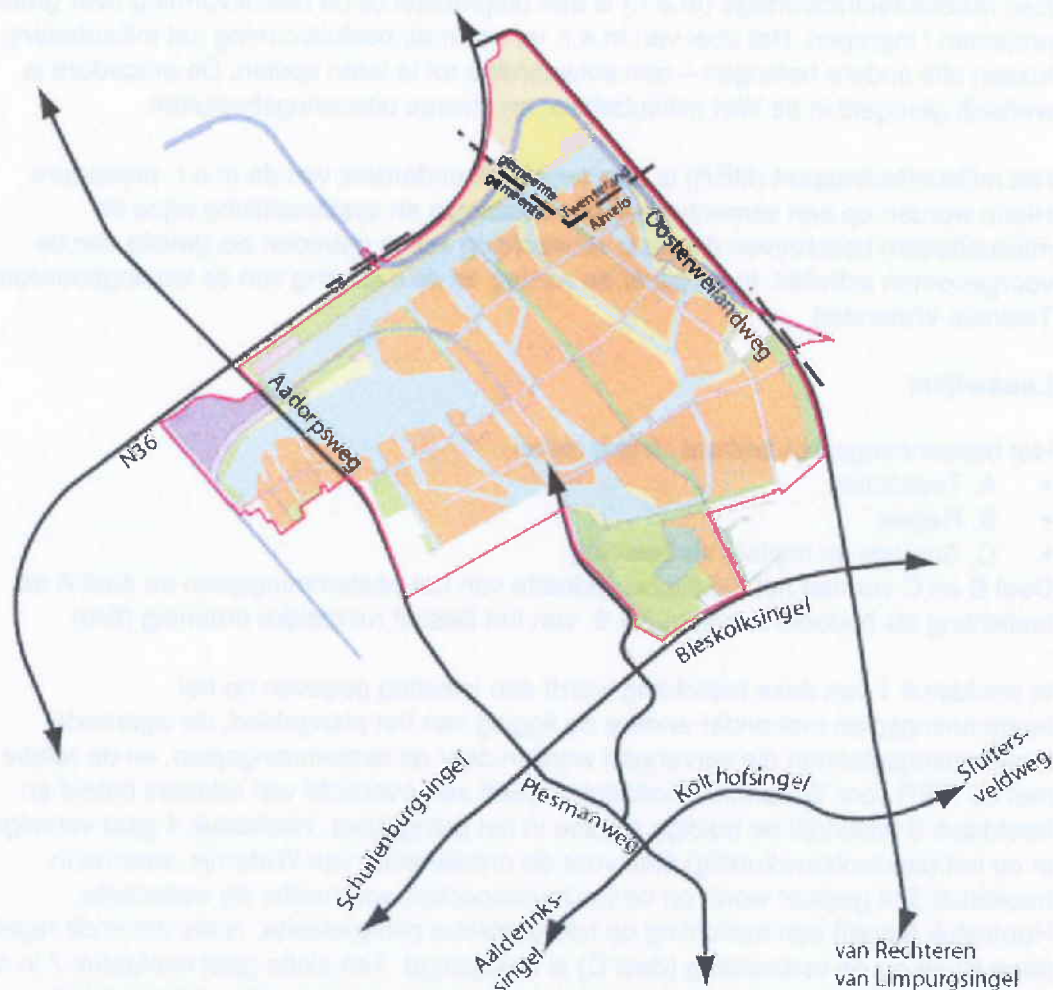
## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

In het Masterplan Almelo wordt uitgegaan van een grootschalige woningbouwontwikkeling aan de noordzijde van de stad. De woningbouwopgave is de toevoeging van ongeveer maximaal 4.500 woningen in een periode van circa 15 à 20 jaar in het gebied "Waterrijk Almelo". De ambitie is tweeledig, namelijk enerzijds het creëren van bijzondere hoogkwalitatieve (suburbane) woonmilieus met alle mogelijke woonkeuzen, en anderzijds het gebruik van grootschalig water als basis voor de ontwikkeling van dit toekomstige stadsdeel.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordkant van Almelo, ten zuiden van Vriezenveen. Het wordt aan de noordzijde begrensd door de N36, aan de oostzijde door de Oosterweilandweg, aan de zuidzijde door de Bleskolsingel en aan de westzijde door Aadorp. Een klein deel van het plangebied is gelegen op grondgebied van de gemeente Twenterand.



Figuur 1.1 Plangebied Waterrijk Almelo

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Almelo zijn bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening 1993" vastgesteld d.d. 14-12-1995 en goedgekeurd 07-03-1996 en bestemmingsplan "Buitengebied" vastgesteld d.d. 11-10-1984 en goedgekeurd d.d. 25-03-1986.

Het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Twenterand is bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005' vastgesteld d.d. 07-11-2006 en goedgekeurd d.d. 25-06-2007.

### 1.4 Relatie met het MER

Op grond van onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage 1994 dient voor de realisatie van een woonwijk van zo'n 4.500 woningen, zoals Waterrijk, een milieueffectrapportage (m.e.r.) te worden doorlopen. Tegelijkertijd met dit bestemmingsplan wordt daarom een milieueffectrapport (MER) vastgesteld door de gemeenteraad.

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij de besluitvorming over grote projecten / ingrepen. Het doel van m.e.r. is, om in de besluitvorming het milieubelang - tussen alle andere belangen – een volwaardige rol te laten spelen. De procedure is wettelijk geregeld in de Wet milieubeheer en diverse uitvoeringsbesluiten.

Het milieueffectrapport (MER) is een belangrijk onderdeel van de m.e.r.-procedure. Hierin worden op een samenhangende, objectieve en systematische wijze de milieueffecten beschreven die naar verwachting zullen optreden als gevolg van de voorgenomen activiteit. In dit geval de aanleg en de inrichting van de woningbouwlocatie Twentse Waterstad.

### 1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- A. Toelichting
- B. Regels
- C. Analoge en digitale verbeelding

Deel B en C vormen het juridische gedeelte van het bestemmingsplan en deel A de toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In hoofdstuk 1 van deze toelichting wordt een inleiding gegeven op het bestemmingsplan met onder andere de ligging van het plangebied, de vigerende bestemmingsplannen die vervangen worden door dit bestemmingsplan, en de relatie met de MER voor Waterrijk. Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van relevant beleid en hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op het (stedenbouwkundig) plan voor de ontwikkeling van Waterrijk, waarna in hoofdstuk 5 in gegaan wordt op de (milieu)aspecten, waaronder de watertoets. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het juridische plangedeelte, zoals dat in de regels (deel B) en op de verbeelding (deel C) is vastgelegd. Ten slotte gaat hoofdstuk 7 in op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de relatie met het exploitatieplan en hoofdstuk 8 geeft invulling aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 2 BELEID

### 2.1 Nationaal beleid

#### *Nota Ruimte (2006)*

In de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat, onderverdeeld in vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

Voor verstedelijking gaat de Nota Ruimte uit van de bundelingsstrategie. Bundeling vereist een in onderlinge samenhang geplande optimale benutting van het bestaande bebouwde gebied en tegelijk nieuwe bebouwing daarbuiten. Een belangrijk uitgangspunt ook bij de ontwikkeling van ruimtelijk beleid is dat milieu- en veiligheidsaspecten naast andere belangen vroegtijdig, gebiedsgericht en geïntegreerd in de planvorming worden betrokken.

Bij de bundeling van de verstedelijking moet optimaal aangesloten worden op het watersysteem (grond- en oppervlaktewater). Provincies en gemeenten kunnen bij locatiekeuzen en (her) inrichting van bestaand en nieuw bebouwd gebied door uitwerking te geven aan de uitgangspunten van het ruimtelijk waterbeleid, nadelige effecten op kwantiteit en kwaliteit van grond en oppervlaktewater voorkomen, verminderen dan wel compenseren.

Waar mogelijk wordt optimaal gebruik gemaakt van mogelijkheden die water biedt voor verbetering van de stedenbouwkundige structuur en voor wonen, werken en recreëren aan het water en wordt dit als een gecombineerde meervoudige ontwerp-opgave met bovenstaande waterbeheerdoelen opgepakt.

#### *Nota Mensen, Wensen en Wonen (2000)*

Eind 2000 is in de Nota Mensen, Wensen en Wonen de visie op het wonen in de 21<sup>e</sup> eeuw neergelegd. Het algemene motto van de nota is: de burger centraal.

Het woonbeleid richt zich op vijf kernopgaven:

- Vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities
- Bevorderen van wonen en zorg op maat
- Verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit
- Tegemoet komen aan de groene woonwensen

De stad moet weer aantrekkelijk worden om in te wonen. Mensen moeten uit eigen vrije wil voor de stad kiezen. Dit is des te belangrijker omdat de noodzaak om in de stad te wonen in de toekomst zal afnemen.

Er is bij de burgers een grote belangstelling om ruim en groen te wonen. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad.

*Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening (1988)*

De behoefte aan hoogwaardig stedelijk wonen neemt toe. Er ontstaat meer vraag naar grotere en duurdere woningen op aantrekkelijke plaatsen in de binnensteden en aan de randen van de stad, mits de woonomgeving kwaliteit heeft en voor een goede bereikbaarheid is gezorgd.

*Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex, 1993)*

De Twentse stedenband (Enschede, Hengelo en Almelo) wordt aangemerkt als stadsgewest.

*Actualisering Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Vinac, 1997)*

In de periode 2005-2010 is in Twente de verstedelijkingsopgave 6.000 woningen met een bandbreedte van 3.000-10.000

*Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)*

Het milieubeleid moet een bijdrage leveren aan een gezond en veilig leven, in een aantrekkelijke leefomgeving, temidden van een vitale natuur, zonder de mondiale biodiversiteit aan te tasten of natuurlijke hulpbronnen uit te putten, hier en nu en elders en later.

*Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003)*

Met het NBW leggen de overheden vast op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdspad zij gezamenlijk de grote wateropgave voor Nederland in de 21<sup>e</sup> eeuw willen aanpakken. Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren.

*Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21, 2003)*

De kern van het waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het landschap en in de stad moet ruimte gemaakt worden om water op te slaan, bijvoorbeeld door het aanleggen van vijvers in woonwijken. Ons klimaat verandert en dit heeft gevolgen voor de waterhuishouding. Het weer wordt extremer met korte maar hevige regenbuien, meer smeltwater dat via de rivieren ons land binnenkomt en stijging van de zeespiegel. Om te voorkomen dat dit ook tot meer wateroverlast leidt hebben het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het waterbeleid 21e eeuw ontwikkeld.

Dit beleid wordt op de volgende manieren uitgevoerd:

- Anticiperen in plaats van reageren

Door nu al maatregelen te nemen wordt overlast in de toekomst voorkomen.

- Techniek en ruimte worden slim gecombineerd

Het is én zoeken naar ruimte voor water én zorgen dat onze dijken en gemalen technisch gezien voldoen. Hogere dijken en sterkere gemalen alleen zijn niet de oplossing. Wanneer we een dijk verhogen betekent dit, dat er meer water achter de dijk staat. Bij een dijkdoorbraak zijn de gevolgen dan veel groter. Hogere dijken zijn zwaarder. Bovendien daalt onze bodem, die ook op veel plaatsen drassig is en daardoor zakken de dijken weg. Naast dijkverhoging moeten we er dus ook voor zorgen dat het water op andere wijze de ruimte krijgt.

- Vasthouden, bergen, afvoeren

Een overvloed aan water wordt nu opgevangen op de plaats waar deze ontstaat. Het bergen vindt plaats in speciaal daarvoor bestemde gebieden. Daardoor kan het uiteindelijk ook op een meer gecontroleerde wijze worden afgevoerd.

Bij stedelijke uitbreiding, bij de herstructurering van naoorlogse woonwijken en bij het ontwikkelen en herinrichten van bedrijventerreinen zijn er mogelijkheden om water en stedelijke functies te combineren. Dit is allereerst van belang voor een goed kwantitatief en kwalitatief waterbeheer. Het biedt echter ook de kans om kwaliteit toe te voegen aan de stadsuitbreiding en de stedelijke herstructurering, bijvoorbeeld voor het wonen aan het water en daarmee de directe beleving van water.

*Vierde Nota Waterhuishouding (1998)*

De Vierde nota waterhuishouding legt de belangrijkste beleidsdoelstellingen voor waterbeheer vast voor met name de periode 1998-2006.

Het beleid vervat in de Nota is een directe voortzetting van het beleid geformuleerd in de Derde nota waterhuishouding die in 1989 is vastgesteld. Veranderingen in beleid zijn met name het gevolg van recente ontwikkelingen en te verwachten ontwikkelingen zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging en voortgaande bodemdaling.

De Vierde nota waterhuishouding gaat uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. De Nota is tevens gebaseerd op het stand-still-beginsel, het voorzorgprincipe en het principe dat de vervuiler betaalt. De hoofddoelstelling van de Nota is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtig watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

*Nota Mobiliteit (2006)*

De Nota Ruimte schetst de ruimtelijke strategie om te komen tot een sterke economie, een veilige samenleving, een goed leefmilieu en aantrekkelijk land. De samenhang tussen ruimte, verkeer en vervoer en economie wordt op ieder niveau (gemeentelijk, regionaal en nationaal) vergroot.

Enkele kernpunten van deze nota zijn:

- Sterkere economie door bereikbaarheid te verbeteren
- Groei van verkeer en vervoer mogelijk maken
- Betrouwbare en voorspelbare bereikbaarheid van deur tot deur.

*Tweede structuurschema Militaire terreinen (2004)*

Over het plangebied van Waterrijk ligt deels een laagvliegroute voor straaljagers. Ter plaatse van het plangebied is de toegestane minimale vlieghoogte is 300 meter. Ten noorden van Vriezenveen is de minimale toegestane vlieghoogte 75 meter.

*SER-ladder*

In de SER-ladder - een redeneerlijn van de Sociaal Economische Raad (SER) - staan richtlijnen rondom de ontwikkeling van (nieuwe) bedrijventerreinen. Het volgende wordt als denkmodel gehanteerd.

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.

- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

## 2.2 Provinciaal beleid

### *Streekplan 2000+ (2000)*

Het Streekplan Overijssel 2000+ wijst de locatie Waterrijk aan als ontwikkelingsrichting wonen na 2010; tevens fungeert het als reservelocatie voor de periode 2000-2010. Tevens wordt de locatie aangewezen als ontwikkelingsrichting werken na 2010 en tevens als reservelocatie voor 2000-2010.

### *Partiele herziening Wonen (2005)*

In deze partiële herziening van het Streekplan 2000+ is aangegeven dat de woningbouw in de steden (herstructurering en nieuwbouw) moet aansluiten op de marktvraag, waaronder die van de hogere inkomensgroepen, zodat een beter evenwicht wordt gecreëerd tussen woonkwaliteit in de steden en woonkwaliteit in de gebieden daarbuiten. Daarnaast moet de kwaliteit van het wonen en woonomgeving in de steden worden verhoogd.

In de Netwerkstad Twente is volgens deze nota een behoefte aan 17.000 woningen in de periode 2004-2019. Tot 2009: 6.500 woningen en van 2009-2019: 7.500 woningen.

### *Milieubeleidsplan 2000+ (2000)*

Ten aanzien van de leefomgeving zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Er blijft voortdurende inspanning nodig om de milieukwaliteit te verbeteren en kwetsbare gebieden te beschermen
- Water moet meer een ontwikkelingsbepalende dan een ontwikkelings-volgende factor worden.

### *Waterhuishoudingsplan 2000+ (2000)*

Bij de inrichting van nieuw stedelijk gebied dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met water. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Regenwater niet meer afvoeren via de riolering en zuiveren, maar bijvoorbeeld infiltreren in de bodem of via bodempassage afvoeren naar bestaand of daarvoor aan te leggen bergingsvijvers
- Het vertragen van de afvoer
- Het zo min mogelijk beïnvloeden van de grondwaterstand
- Uitspoeling van schadelijke stoffen naar het water voorkomen, bijvoorbeeld door toepassing van milieuvriendelijke bouwmaterialen
- Het kiezen van een 'watervriendelijke' locatie, waardoor het functioneren van watersystemen niet in het gedrang komt.

#### *Partiele herziening Ruimte en Water (2006)*

In de partiele herziening is het plangebied van Waterrijk niet aangewezen als een primair watergebied of een aandachtsgebied voor wateroverlast. Het Lateraalkanaal is aangewezen als een essentiële waterloop. Dit houdt in dat langs deze waterloop een zone van 100 meter geldt waarin rekening dient te worden gehouden met de huidige en toekomstige functie van waterafvoer. Aangezien de kenmerken per watergang sterk kunnen variëren, heeft hieruit niet altijd een belemmering voor bebouwing voort te vloeien.

#### *Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (2005)*

Het Provinciaal Verkeers- en vervoerplan legt de koers in hoofdlijnen vast van het regionale verkeers- en vervoerbeleid in de komende jaren, in aansluiting op de Nota Mobiliteit van het Rijk.

Het hoofddoel in het PVVP luidt: "Een optimaal verkeer en vervoerssysteem, met een betrouwbaar bereikbaarheidsniveau onder veilige omstandigheden waarbij prioriteit wordt gegeven aan de bereikbaarheid van economische centra in stedelijke netwerken".

Twente stelt zich ten doel de bereikbaarheid te verbeteren. Een belangrijke stap hierin is een betere benutting van het bestaande wegennetwerk binnen het project Twente Mobiel (netwerkanalyse in Twente). Daarnaast richt Twente zich op reductie van het aantal verkeersongevallen, het stabiliseren van de congestie, de verbetering van het marktaandeel OV, het handhaven van de sociale functie van het OV en het stimuleren van het fietsgebruik. Alle ontwikkelingen moeten passen in de hierboven geschetste en reeds uitgezette koers. Dat betekent een focus op de bereikbaarheid van de netwerkstad en zoveel mogelijk vrijwaring van het landelijk gebied.

#### *Omgevingsvisie Overijssel 2008 (ontwerp)*

De opvolger van het Streekplan Overijssel 2000+, de Omgevingsvisie Overijssel, is in december 2008 in ontwerp ter inzage gelegd. Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit

De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. Een milieueffectrapport is een hulpmiddel om het milieubelang volwaardig mee te wegen.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, de essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

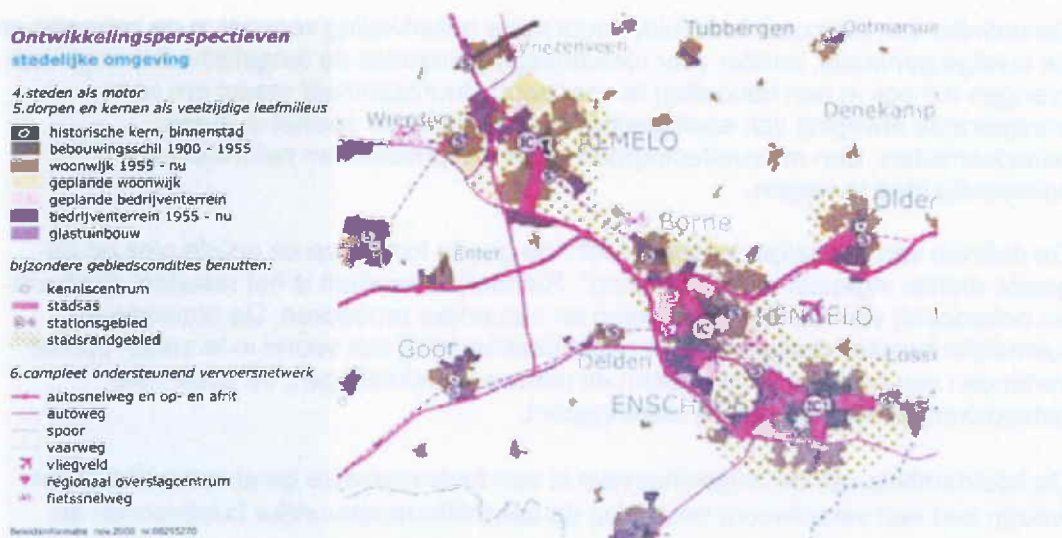
De hoofdambitie van de omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en

voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities willen realiseren zijn:

- Door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet 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 waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.
- 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 is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk.
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

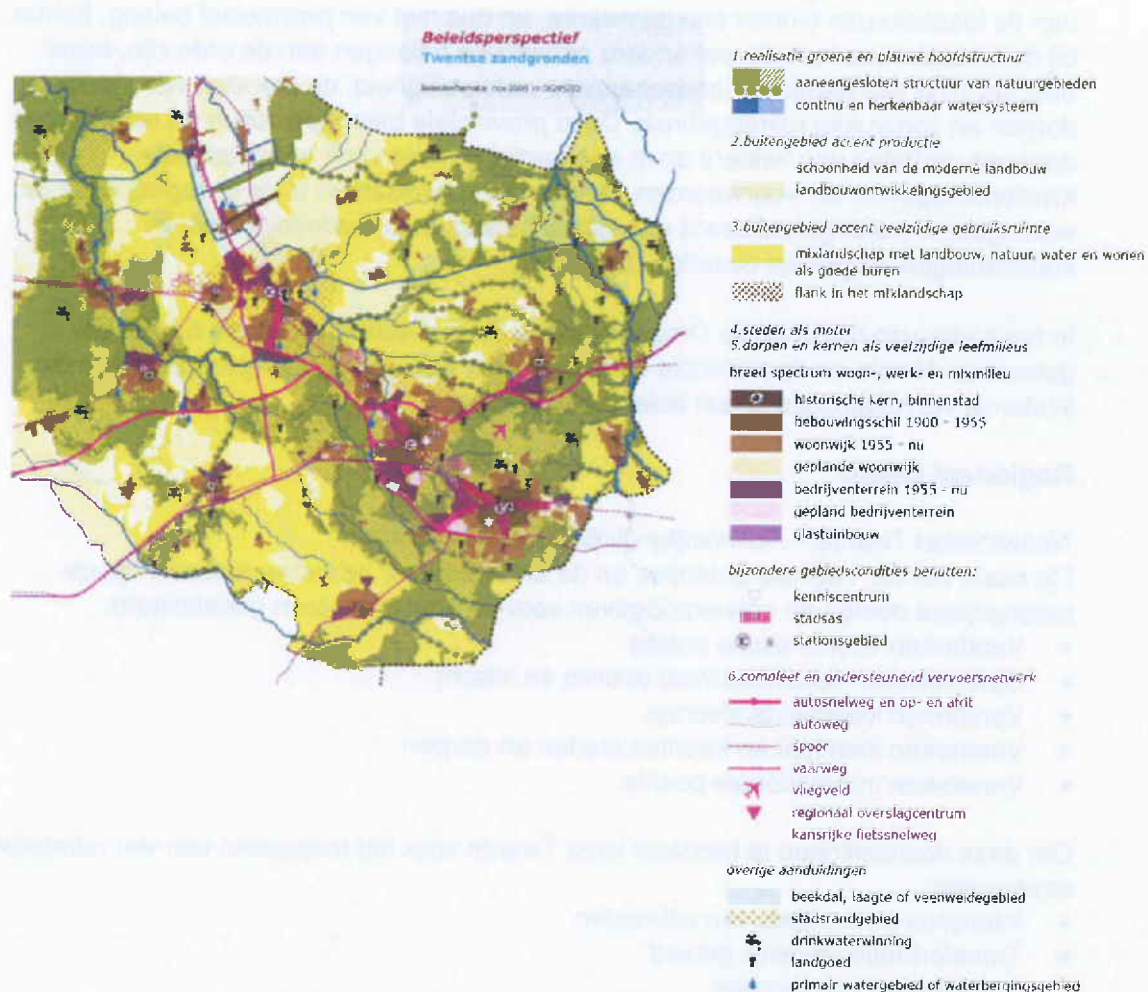
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Voor de ontwikkeling van Waterrijk Almelo zijn met name de perspectieven voor de stedelijke omgeving relevant (zie figuur 2.1). Met stedelijke omgeving worden de steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. Deze vormen de economische motor van de provincie en bieden de (stedelijke) voorzieningen die de landschappelijke en recreatieve vestigingsvoorwaarden completeren. Om steden in staat te stellen die economische motor te zijn, biedt de provincie ruimte aan bedrijvigheid en wordt een grootstedelijke cultuur versterkt, die de creatieve product-markt ontwikkeling van kennisintensieve maakindustrie stimuleert. Investeren in de bereikbaarheid van stedelijke netwerken en streekcentra (via weg, spoor, fiets, water) is cruciaal. Al deze dynamiek moet worden benut om de verscheidenheid in identiteit en kenmerken van steden te versterken. Onderstaande figuur laat op hoofdlijnen zien welke ontwikkelingsperspectieven de provincie in de stedelijke omgeving ziet. Waterrijk is opgenomen als een geplande woonwijk.



Figuur 2.1 Ontwikkelingsperspectieven stedelijke omgeving uit Omgevingsvisie

De ontwikkelingsvisie voor Overijssel laat zich in meer detail vertellen door de verschillende windstreken te belichten, waaronder het perspectief voor de Twentse dekzandgebieden (zie figuur 2.2).



**Figuur 2.2: Beleidsperspectief Twentse dekzandgebieden uit Omgevingsvisie**

Twente behoort tot de economische kerngebieden van Nederland. De netwerkstad Twente (Enschede, Hengelo, Oldenzaal, Borne en Almelo) is als stedelijk netwerk van nationale betekenis. Zij vervult een centrumfunctie voor wonen, werken, onderwijs, sportaccommodaties, winkels en culturele voorzieningen. De aanpak van maatschappelijke vraagstukken in het stedelijk gebied worden primair een zaak van lokale overheden geacht. Gemeenten maken met elkaar keuzes voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties, waarbij de karakteristiek van het landschap, de toeristische routenetwerken en de veerkracht van het watersysteem worden versterkt en wordt gewerkt aan de realisatie van de EHS.

Het is van provinciaal belang dat er door zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (dus geen leegstand/verpaupering) voldoende woningen beschikbaar zijn, die voldoen aan de woonwensen (waaronder groen in de wijk etc.) van de inwoners van Overijssel, mede gelet op de vergrijzing. Dit manifesteert zich op provinciaal schaalniveau, omdat de

woningmarkt regionaal is en woningbouw een belangrijke financieringsbron voor gemeenten is. Het (boven-)regionale schaalniveau is hiervoor het laagst mogelijke voor effectieve aanpak.

Zodra gemeenten heldere afspraken hebben gemaakt over het woningbouwprogramma, achten de lokale leefgemeenschap het juiste schaalniveau voor afwegingen ten aanzien van de locatiekeuze binnen een gemeente, en dus niet van provinciaal belang. Echter, bij de locatiekeuze kunnen wel andere provinciale belangen aan de orde zijn, zoals bescherming van bepaalde landschappen, waterveiligheid, de identiteit van steden en dorpen en zorgvuldig ruimtegebruik. Deze provinciale belangen zullen wij waarborgen door het opstellen van heldere en in een aantal gevallen ook normstellende kwaliteitsopgaven en -voorwaarden. Binnen die voorwaarden is de afweging waar de woningbouw wordt gerealiseerd een lokaal belang. Voor bedrijfslocaties en voorzieningen volgen we dezelfde redenering.

In het kader van het ontwerp Omgevingsvisie vindt afstemming plaats tussen de gemeente Almelo en de provincie Overijssel over het woningbouwprogramma zodat Waterrijk vervolgens als lokaal belang aangemerkt.

## 2.3 Regionaal beleid

*Netwerkstad Twente – Ruimtelijke Oriëntatie 2030 (2001);*

Op basis van de Twentse potenties en de ambities voor de netwerksteden zijn de belangrijkste doelen en ontwerpogaven voor de komende jaren gedefinieerd:

- Versterken economische positie
- Optimaliseren bereikbaarheid (extern en intern)
- Versterken kwaliteit landschap
- Versterken identiteit en kwaliteit steden en dorpen
- Versterken internationale positie.

Om deze doelstellingen te bereiken kiest Twente voor het toepassen van vier ruimtelijke strategieën:

- Intensiveren in plaats van uitbreiden
- Transformatie stedelijk gebied
- Combineren van functies
- Ontwerpen met water

*Netwerkstad Twente – Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 2030 (2002);*

De Ruimtelijke ontwikkelingsvisie is een richtinggevend document dat de toon zet voor werkzaamheden aan de ruimtelijke ontwikkeling van de netwerkstad.

Wat betreft wonen is Waterrijk aangewezen als pijplijn uitleglocatie. Ook is binnen dit plangebied een klein deel gereserveerd voor bedrijvigheid.

*Regionaal Mobiliteitsplan (RMP) (2007);*

De bereikbaarheid van en binnen Twente moet minimaal op het niveau van 2004 worden teruggebracht en gehandhaafd. Dit lijkt misschien weinig ambitieus, maar uit de netwerkanalyse (uitgevoerd in 2006) is gebleken dat de bereikbaarheid in 2020 zonder aanvullend beleid dusdanig verslechtert dat het behalen en het behouden van het niveau van 2004 al veel inspanningen vergt. Naast een betere bereikbaarheid moet de verkeersveiligheid in Twente over de hele regio verbeteren net als de leefbaarheid.

*Convenant Duurzaam Bouwen Twente (1997);*

Gemeente Almelo is mede-ondertekenaar van het Twentse convenant Duurzaam Bouwen. In dat convenant geven bouwpartijen (ondernemers en overheden) aan zich in te zullen zetten voor duurzaam bouwen.

## 2.4 **Beleid Waterschap Regge en Dinkel**

*Waterbeheersplan 2002-2005 (2002)*

Het waterschap Regge en Dinkel heeft een aantal opgaven geformuleerd met betrekking tot water:

- Zorgen voor veiligheid en beperking van overlast
- Verzorgen van het juiste grond- en oppervlaktewaterregime
- Meer aandacht schenken aan 'water in de stad'
- Versterken van het waterketenbeheer

## 2.5 **Beleid gemeente Almelo**

*Structuurplan Almelo (1997) / Partiele herziening Structuurplan Almelo 2006 (2006)*

Het structuurplan Almelo wijst een deel van de locatie Waterrijk (westen) aan als toekomstig woongebied. Het oostelijk deel is aangewezen als landelijk gebied.

In de partiele herziening Structuurplan Almelo zijn woningbouwlocaties Aadorp en Veenelanden samengevoegd tot één woningbouwlocatie: Waterrijk.

De stedelijke uitbreidingsbehoefte in het Structuurplan Almelo was eind vorige eeuw gerelateerd aan de VINEX-taakstelling van 3.400 woningen voor de periode van 1995-2005. Dit betekende dat er inclusief vervangende nieuwbouw ruimte voor 4.200 woningen gevonden moest worden. Dit aantal kon binnen de contouren van het destijds geschetste stadsconcept nog ruimschoots worden gerealiseerd en is ook daadwerkelijk gerealiseerd.

Het structuurplan ging in de prognoses uit van lokale groeitrends die slecht een bescheiden toename van de bevolking te zien gaven. Op basis van 'De Netwerkstad op Koers', Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2030' (2002) is de maximaal haalbare groei voor Almelo tot 2030 ingeschat op 10.000 en 15.000 inwoners. Gelet op deze trend is de woningbouwopgave tot 2030 zo'n 4.000 tot 6.500 woningen. Bij een gunstiger migratiesaldo, waarin dus een stuk regionale groei is meegenomen, zou dat zelfs 5.500 en 9.900 woningen kunnen zijn. De bovengrens van ongeveer 9.900 woningen is gebaseerd op het volledig opvullen van de regionale groei in Almelo.

*Masterplan Almelo: Stad in balans (2004)*

De gemeente Almelo wil de scheefgroei in opleidingsniveau, inkomen en leeftijdsopbouw van zijn burgers recht trekken. Jongeren moeten terugkeren want dit zijn vaak hoger opgeleiden. Hoger opgeleiden zijn meestal ook kapitaalkrachtig. Daarnaast moet de stad ook geschikte woonsituaties bieden voor jongeren van buiten Almelo.

Om deze groepen te behouden moeten er aantrekkelijke stedelijke voorzieningen worden gecreëerd, een ruimer woningaanbod (bijv. centrumstedelijke woonmilieus en dorpse milieus met een landelijk karakter).

Volgens een prognose voor Overijssel en Gelderland ontbreekt het Almelo aan centrumstedelijke woonmilieus en dorpse milieus met een landelijk karakter. Aan de stadsranden is ruimte voor 2.600 – 6.750 woningen in suburbane woonmilieus. En daar is tot 2030 vooral vraag naar, 65% - 75% van de totale vraag.

Almelo moet het centrum van de eigen regio zijn en dat betekent dat ze meer mensen aan de stad moeten binden. Almelo moet zelf woningen bouwen in een hoogwaardig stedelijk woonmilieu, die kwalitatief kunnen concurreren met het dorpse wonen.

Op dit moment is de fraaie omgeving van Almelo slecht toegankelijk. Daarom moet de landschappelijke verbinding met de binnenstad worden versterkt. Daarnaast moet het Lateraalkanaal beter zichtbaar worden als lange lijn in het landschap.

Het project Waterrijk biedt een voor Twente uniek woonmilieu. Waterrijk beantwoordt de vraag naar suburbane woonmilieus, er valt iets te kiezen. De wijk heeft een omvang van maximaal 4.500 woningen. De wijk is dooraderd met water en takt aan op bestaande waterlopen en vaarroutes. Dit biedt kansen voor de waterrecreatie.



Figuur 2.3. Vijf samenhangende plandelen uit het Masterplan Almelo

#### *Woonvisie Almelo 2005-2009 (2005)*

Uit de Woonvisie 2005-2009 van de gemeente Almelo blijkt dat de woningvoorraad tot 2030 moet toenemen met 3.800 tot 9.900 woningen afhankelijk van het meer of minder opvangen van de regionale groei. Er moeten vooral centrumstedelijke en suburbane woonmilieus bijkomen. Woningen en woonomgeving in nieuwe wijken moeten flexibel zijn in het gebruik en voldoen aan de wensen van duurzaam en levensloopbestendig wonen. De nieuwe wijken hebben een pluriform karakter met een gevarieerde opbouw.

Er zal tot 2030 vooral vraag zijn naar woningen aan de rand van de stad: 65% tot 75% van de totale vraag. Deze suburbane woonmilieus kenmerken zich door ruime woningen in een woonomgeving met sterke landschappelijke kwaliteiten. Voor een stevige groei moet Almelo bovendien inspelen op de vraag naar landelijke woonvormen.

De belangrijkste locaties voor de suburbane woonmilieus zijn: Almelo Noord (Twentse Waterstad) en Almelo Noord Oost. Hier moeten 2.600 tot 6.750 woningen worden ontwikkeld.

#### *Milieubeleidsplan Almelo (2002)*

Almelo wil een duurzame stedelijke ontwikkeling bevorderen. Dit is omschreven als 'het ordenen, inrichten en beheren van de leefomgeving op een ecologische verantwoorde wijze, zodat de huidige maar ook de komende generatie, daar graag willen en kunnen leven'.

#### *Waterplan Almelo (2002)*

Uitgangspunt voor het Waterplan Almelo is de ambitieuze doelstelling van het Waterpact van Twente om de milieubelasting binnen de waterkringloop met een factor van 20 te verminderen.

Voor nieuwe bebouwing wordt afhankelijk van de lokale situatie en mogelijkheden, op maat invulling gegeven aan de algemene gidsprincipes, waarbij geldt er geen relatief schoon water wordt afgevoerd naar de RWZI.

Het westelijk deel van het gebied van Waterrijk is aangewezen als waterkanszone. Binnen deze zone kan of moet op termijn open water gerealiseerd worden. In het Waterplan is verbeteren van de belevingswaarde van o.a. het Lateraalkanaal opgenomen als maatregel voor de lange termijn.

## **2.6 Beleid gemeente Twenterand**

De ontwikkeling van Waterrijk is een initiatief van de gemeente Almelo. Gezien de grootte van de gewenste ontwikkeling is grond nodig van de gemeente Twenterand. Er worden binnen Waterrijk geen beleidsopgaven van de gemeente Twenterand gerealiseerd. Een nadere paragraaf over het beleid van Twenterand wordt daarom niet noodzakelijk geacht.



### 3 HUIDIGE SITUATIE

#### 3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Het Europese Verdrag van Malta (1992) beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt te behouden. Het verdrag dwingt alle ondertekenaars (waaronder Nederland) om archeologische belangen in een vroegtijdig stadium mee te wegen in de besluitvorming rond ruimtelijke planvorming. Het Verdrag van Malta is in de Nederlandse wetgeving vertaald in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

##### *Archeologie*

Op basis van de bodemsamenstelling heeft het grootste deel van het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde<sup>1</sup>, alleen de dekzandwelingen en dekzandruggen hebben een hogere verwachting. De dekzandwelingen en dekzandruggen kunnen archeologische restanten uit alle, maar met name uit de Steentijd, bevatten. Ter hoogte van de ontginningsvlaktes is vermoedelijk een groot deel van het bodemarchief van de periode Midden-Neolithicum – Middeleeuwen weggegraven. De verwachting dat er archeologische indicatoren uit deze periode ter hoogte van de ontginningsvlaktes aanwezig zijn is daarom ook laag. Er wordt nader onderzoek geadviseerd. Echter is recent de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart<sup>2</sup> vastgesteld. Het plangebied is onderzocht en te beschouwen als een gebied met een lage archeologische verwachting. Nader onderzoek wordt daarom niet meer noodzakelijk geacht.

Voor het noordoostelijk deel van het plangebied, grondgebied van de gemeente Twenterand, geldt dat de ondergrond zodanig verstoord is dat er geen archeologische vondsten meer verwachten te zijn.<sup>3</sup>

##### *Cultuurhistorie*

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig. Aan de Almelseweg is een rijksmonument gelegen. Het betreft een boerderij met zadeldak en gedeeltelijk met pannen en riet gedekt. Het rijksmonument wordt ingepast in het plangebied.

<sup>1</sup> "Bureauonderzoek Plangebied Almelo-Noord". Synthesgra Archeologie, juli 2005

<sup>2</sup> Archeologische verwachtingenkaart grondgebied Almelo, rapport V451 projectnummer V06/900, augustus 2007

<sup>3</sup> "Bureauonderzoek, Oranjewoud

## 3.2 Bodemopbouw en geohydrologie

### *Bodemopbouw*

De locatie Waterrijk kent weinig hoogteverschillen. De gemiddelde maaiveldhoogte van Waterrijk is 9.42 m+NAP.

Diepte m-mv	Samenstelling	Formatie	Geohydrologische eenheid
0 - 3	Fijn zand	Formatie van Twente	deklaag
3 - 5	Matig fijn zand met plaatselijk leem en veen	Formatie van Twente	
5 - 15	Grof zand	Formaties van Drente, Urk en Enschede	Watervoerend pakket
15 - 30	Matig fijn tot zeer grof zand	Scheemda-Weerselo	
30 - 45	Zeer fijn tot matig fijn zand	Scheemda-Lievelede	

**Figuur 3.1** Tabel 'Geohydrologische bodemopbouw'

De geohydrologische basis bevindt zich op 45 m –mv. Er bevinden zich op basis van de aanwezige geohydrologische gegevens naar verwachting geen aaneengesloten kleilagen die functioneren als scheidende laag in de ondergrond. Plaatselijk zijn er in de deklaag tot 5 m –mv wel leem- en veenlagen van geringe dikte aanwezig. De bodemsoort ter plaatse van het onderzoeksgebied Twentse Waterstad is van nature veengrond.<sup>4</sup>

### *Kwel en infiltratie*

Door het relatief lage peil van het Lateraalkanaal van 8 m +NAP treedt in het gebied van Waterrijk altijd kwel op in en langs het Lateraalkanaal. Het water dat opkwelt is afkomstig van infiltratie op het Twents plateau. De kwelstroming bedraagt hier meer dan 1 mm/d. In de overige watergangen treedt alleen kwel op in de winterperiode wanneer de grondwaterstanden en stijghoogtes relatief hoog zijn. Buiten de watergangen zal hemelwater dat vanaf maaiveld infiltreert altijd wegzijgen. Dit water zal in de winter opkwellen in de belendende watergangen. In de zomer vindt infiltratie naar de diepere ondergrond plaats (en mogelijk opkwellen in het Lateraalkanaal).

### *Grondwaterstanden en oppervlaktewater*

De grondwaterstroming is gericht van oost naar west. Ter plaatse van het onderzoeksgebied Twentse Waterstad buigt de grondwaterstroming af in zuid-westelijke richting, waarschijnlijk als gevolg van de kwel in het Lateraalkanaal. In de winter bevinden de gemiddelde grondwaterstanden zich ter plaatse van Waterrijk op circa 8,8 m +NAP. In de zomer zijn de gemiddelde grondwaterstanden lager en bevinden deze zich ter plaatse van Waterrijk op circa 8,2 m +NAP. De grondwatertrappen in het gebied Twentse Waterstad zijn IV en VI.

Het gebied valt in zijn geheel in het stroomgebied van de Stadsregge. Het onderzoeksgebied Waterrijk wordt doorkruist door het Lateraalkanaal. Deze vormt de belangrijkste afvoer van oppervlaktewater vanuit de stedenband (Enschede-Hengelo-Borne-Almelo). Doordat het Lateraalkanaal het stedelijk water uit de stedenband afvoert, is het water van een matige kwaliteit.

<sup>4</sup> Quickscan Waterrijk Almelo, Royal Haskoning, februari 2005

### 3.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het landschap in het plangebied draagt vooral de kenmerken van de plaatsgevonden hoogveenontginning. Het is een relatief jong landschap met grote langwerpige percelen, kanalen en vaarten voor noodzakelijke ontwatering. De bestaande wegen worden begeleid door bomenrijen.

Het plangebied van Waterrijk wordt doorkruist door het Lateraalkanaal. Deze vormt de belangrijkste afvoer van oppervlaktewater vanuit de stedenband (Enschede-Hengelo-Borne-Almelo). De stromingsrichting van het kanaal is van zuid naar noord.

Ten westen liggen bedrijvenpark Twente en de kern Aadorp, ten zuiden is bedrijventerrein Turfkade gelegen. Aan de noordkant is, op enige afstand, de tot gemeente Twenterand behorende kern Vriezenveen gelegen. Ten oosten ligt het landelijk gebied van de gemeente Twenterand.

Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en zuid- en westzijde begrensd door respectievelijk de N36, Oosterweilandweg, de Bleskolksingel en de rand van de kern Aadorp en de Albardastraat.

### 3.4 Bebouwing en functies

De voornaamste functie in het plangebied is momenteel nog landbouw. Bestaande bebouwing is voornamelijk gelegen aan de Westermaatweg, het betreffen agrarische bedrijven en een hoveniers-/tuinbedrijf.

### 3.5 Verkeer

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde ontsloten door de N36 van Almelo naar Ommen/Hardenberg, deze rijksweg sluit aan op de A35/N35 (Enschede - Zwolle). Aan de westzijde van het plangebied loopt de Oosterweilandweg, die het centrum van Almelo met Borne verbindt. Aan de noordkant van het plangebied sluit de Oosterweilandweg ook aan op de N36. Aan de zuidkant van het plangebied ligt de Bleskolksingel als onderdeel van de stadsring van Almelo.

#### *Lokaal wegverkeer*

In het plangebied is de Westermaatweg de belangrijkste oost-westverbinding. De Westermaatweg verbindt Aadorp met het landelijke gebied ten oosten van de Oosterweilandweg, maar heeft geen directe aansluiting op de Oosterweilandweg. De belangrijkste noord-zuidroute door het plangebied is de Aadorpweg, voor de Aadorpers de directe verbinding met Almelo en Vriezenveen. Door de relatief hoge verkeersintensiteit tijdens de avond- en ochtendspits is op de Aadorpweg regelmatig sprake van stagnatie in het autoverkeer, vooral bij de kruising van de Plesmanweg (verlengde Aadorpweg) met de Bleskolksingel. Naast de Aadorpweg zijn er nog twee andere noord-zuidverbindingen in het plangebied: de Schout Doddestraat en de Almelseweg/Vriezenveenseweg.

In het plangebied rijden op dit moment twee buslijnen: lijn 80 en 83. Lijn 80 vormt de verbinding tussen Almelo en Hardenberg en rijdt twee maal per uur via de Vriezenveenseweg. Lijn 83 verbindt Vriezenveen met Almelo. Deze bus rijdt via de

Plesmanweg - Aadijk - Sluisweg - Albardastraat - Peppellaan – Aadorpweg, ook twee maal per uur. Ten westen van het plangebied is de spoorlijn Almelo-Mariënberg gelegen, waarover 2 x per uur treinen in beide richting een trein rijdt. Er is geen station in of in de directe nabijheid van het plangebied.

### 3.6 Flora en fauna

Binnen het plangebied liggen geen terreinen die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS) of onder de bescherming van de Habitatrichtlijn en/of Vogelrichtlijn vallen. In het plangebied zijn er ook geen beschermde natuurmonumenten aanwezig. Wel is een klein deel van het plangebied door de provincie aangewezen als 'Ganzengebied en/of gebied voor andere wintergasten'. Uit veldonderzoek blijkt echter dat deze soorten hier nauwelijks of niet worden aangetroffen<sup>5</sup>.

Er heeft ook veldonderzoek plaatsgevonden naar de aanwezige flora en fauna. Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied momenteel een vrij marginale betekenis voor natuur heeft, de aangetroffen soorten komen nog vrij algemeen in Nederland voor. Een deel van de aangetroffen soorten is echter beschermd. Zo liggen in het gebied 'Het Meulenbelt', direct ten zuiden van het plangebied, zomerverblijfplaatsen van vleermuizen. Vleermuizen zijn allen strikt beschermd. Het plangebied fungeert vooral als foerageerruimte voor deze vleermuizen. Er zijn ook enkele belangrijke vlieg- en jachtroutes in het plangebied aanwezig van strikt beschermde vleermuissoorten. De aanwezige houtwal richting een voormalige zandwinput vormt een belangrijke vliegroute.

Ook leven er in het plangebied enkele broedvogelsoorten die op de Rode lijst voorkomen zoals huismus, kneu, tureluur, patrijs, graspieper, gele kwikstaart, grutto, boerenzwaluw en steenuil. De waargenomen aantallen zijn relatief laag.

Tevens is onderzoek verricht naar het voorkomen van beschermde insectensoorten, reptielen, amfibieën en vissen. Beschermde insectensoorten en reptielen zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. Wat betreft amfibieën zijn de licht beschermde bruine kikker en middelste groene kikker aangetroffen. De gewone pad is ook in het plangebied te verwachten. Voor vissen geldt dat de kleine modderkruiper in het plangebied is aangetroffen, het biermpje is te verwachten in het plangebied maar is alleen er buiten aangetroffen.

Per soort wordt nog nader onderzoek uitgevoerd naar de effecten en eventuele te nemen mitigerende maatregelen per soort en de aan te vragen ontheffingen.

### 3.7 Kabels en leidingen

Er bevinden zich gasleidingen langs de Aadijk, de Oosterweilandweg en ten oosten van de Almelseweg. Aan de noordzijde van de N36 loopt een hoogspanningsleiding, die ter hoogte van de Schout Doddestraat afbuigt in oostelijke richting en het noordoostelijk deel van het plangebied doorsnijdt. Voor de gasleidingen geldt een beschermingszone van 5 meter aan weerszijde en voor de hoogspanningsleiding een zone van 50 meter aan weerszijden.

<sup>5</sup> "Ecologisch veldonderzoek woningbouw Almelo Noord-2005", Ecogroen advies, oktober 2005 en "Inventarisatie Waterrijk en Witzand te Almelo", Ecogroen advies, juli 2008

## 4 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

### 4.1 Stedenbouwkundig plan en ruimtebeslag



Figuur 4.1: Stedenbouwkundig plan Waterrijk

Figuur 4.1 geeft het stedenbouwkundig plan van Waterrijk weer. Het ontwerp is geïnspireerd op de huidige landschappelijke structuur en kenmerken van het plangebied, lange smalle rechte percelen en daaraan grenzend smalle rechte sloten voor de ontwatering en voornamelijk noord-zuid georiënteerde wegen. Het ontwerp bestaat uit een hele grote waterplas met daarin smalle rechte eilanden en lange smalle vaarten. Het ontwerp correspondeert met de huidige landschapsstructuur van het plangebied; lange rechte smalle kavels worden eilanden en lange smalle vaarten vervangen de sloten.

In het programma voor Waterrijk liggen qua omvang drie accenten: het woongebied, het oppervlaktewater en de groenontwikkeling. De woongebieden zijn ruim bemeten. De gemiddelde woningdichtheid is ongeveer 20 woningen per hectare. De ruimte die voor de ontwikkeling van het oppervlaktewater en het groen wordt vrijgehouden is in vergelijking met andere stedenbouwkundige ontwikkelingen in de regio bijzonder groot met respectievelijk 114 en 127 hectare. Tezamen moet de verdeling in ruimtegebruik voor Waterrijk een forse bijdrage leveren aan de hoge woonkwaliteit in het plangebied. In onderstaande tabel is het ruimtebeslag in detail uitgewerkt (zie figuur 4.2).

Stedenbouwkundige structuurkenmerken	Stedenbouwkundig plan
Woongebied	203,2
Bedrijventerrein: werken	11,0
Bedrijventerrein: wonen/werken	1,9
Groen: park	61,5
Water: begroeide oevers	26,7
Water: zuiveringsmoeras	11,4
Water: retentie	19,6
Oppervlaktewater	115,0
Lateraal kanaal	8,5
Recreatie: strand	3,6
Recreatie: overige voorzieningen	3,2
Infrastructuur	31,4
Bestaande kavels	26,2
<b>Omvang plangebied</b>	<b>506,1</b>

Figuur 4.2 Tabel 'Ruimtebeslag functies'

## 4.2 Woningbehoefte en fasering

### 4.2.1 Woningbehoefte

De gemeente Almelo heeft in 2008 een notitie samengesteld waarin de woningbouwbehoefte tot 2020 wordt verantwoord. Hierna volgt de samenvatting van deze prognose.

#### *Omvang en samenstelling van de Almelose bevolking in 2020*

De bevolking van Almelo zal in de periode tot 2020, deels door migratie vanuit de regio, groeien met ongeveer 5.500 inwoners. Verder zal het aantal inwoners van 65 jaar en ouder binnen Almelo, conform de landelijke en regionale trend, absoluut en procentueel flink toenemen. Daarnaast is de verwachting dat in deze periode de gezinsverdunding blijft toenemen.

#### *Grotere vraag naar levensloopbestendige woningen*

De voortgaande vergrijzing van de bevolking leidt in Almelo tot verdere gezinsverdunding en een grotere vraag naar woningtypen die Almelo nu (nog) niet aan kan bieden. Hierbij gaat het enerzijds om een toenemende vraag naar appartementen in het centrum. Aan de andere kant bestaat er een toenemende behoefte aan levensloopbestendige suburbane woonvormen (eengezinswoningen met slaap- en badkamer(s) op de begane grond). Waterrijk biedt de mogelijkheid om woningen voor deze doelgroep te realiseren, zodat deze groep voor Almelo kan blijven behouden;

#### *Blijvende vraag naar eengezinswoningen*

Veel starters uit omliggende gemeenten zijn, zoals in regionale afspraken vastgelegd, op Almelo aangewezen. Uit regionale onderzoeken blijkt dat een groot percentage van de starters een (nieuwe) eengezinswoning in de koopsector zoekt. Hierbij gaat de voorkeur van aanzienlijk deel van de starters uit naar een landelijk of dorps woonmilieu. Almelo kan deze milieus niet in de stad aanbieden. Waterrijk biedt de mogelijkheid om een woonmilieu te maken dat zich onderscheidt van alle andere woonmilieus in de regio.

Daarmee kan de stad nieuwe groepen, waaronder starters uit de regio, beter aan zich binden.

#### *De toekomstige woningbehoefte in Almelo*

De verwachte groei en de veranderende samenstelling van de Almelo'se bevolking zijn bepalend voor de toekomstige woningbehoefte. Om hieraan te kunnen voldoen wordt uitgegaan van gemiddeld 350 nieuwe woningen per jaar. Daarnaast gaat de gemeente er van uit dat tot 2020 ongeveer 100 woningen per jaar worden gesloopt. Voor verschillende locaties in de stad zijn momenteel al sloopplannen uitgewerkt. Hierdoor neemt de vraag naar nieuwe woningen met een vergelijkbaar aantal toe tot 450 woningen per jaar.

#### *Waterrijk enige grote regionale bouwlocatie*

Tot 2013 heeft Almelo nog verschillende locaties beschikbaar waar nieuwe woningen worden ontwikkeld. Na deze datum zijn alle beschikbare grote en middelgrote locaties afgerond. Waterrijk is dan nog de enige locatie waar Almelo een substantieel aantal nieuwe woningen kan realiseren. Regionaal gezien zijn verdere groeimogelijkheden beperkt. De stedelijke uitbreiding van Hengelo en Enschede wordt sterk gehinderd door de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied zowel vanuit natuur als vanuit het landschap.

Bij de ontwikkeling van Waterrijk wordt rekening gehouden met een toestroom van nieuwe bewoners van buiten de regio. Dit aandeel is geraamd op circa 25%. Deze ambitie hangt samen met het streven van de gemeente om de scheefgroei in de bevolkingsopbouw gelet op inkomen te verminderen. Verder blijkt dan van alle in Almelo aanwezige arbeidsplaatsen meer dan 60% wordt ingevuld door arbeidskrachten van buiten de gemeente. De inzet is onder meer om deze mensen ook qua wonen aan de gemeente te binden. Als deze ambitie overigens niet wordt gehaald betekent dit dat de realisatieperiode van Waterrijk wordt opgerekt.

Jaar	Woningvraag	Beschikbare capaciteit	Bijdrage Waterrijk	Resterende capaciteit
2008	350 (+100)	2.000 (namen geplande uitbreidingen)		1.650
2009	350 (+100)	1.650 (idem)	100	1.300 + TW
2010	350 (+100)	1.300 (idem)	100	950 + TW
2011	350 (+100)	950 (idem)	100	600 + TW
2012	350 (+100)	600	100	250 + TW
2013	350 (+100)	250 (idem)	200	3.400 - 3.900
2014	350 (+100)		450	2.950 - 3.450
2015	350 (+100)		450	2.500 - 3.000

Figuur 4.3. Tabel 'De vraag naar woningen vergeleken met de beschikbare capaciteit'

#### *Maximaal 4500 woningen in Waterrijk*

Tot 2013 worden in Waterrijk honderd woningen per jaar gerealiseerd. In de periode daarna (2013-2020) als de beschikbare capaciteit is verbruikt, kunnen in Waterrijk 450 woningen per jaar worden ontwikkeld. In deze periode wordt het resterende deel van de nieuwbouw gerealiseerd.

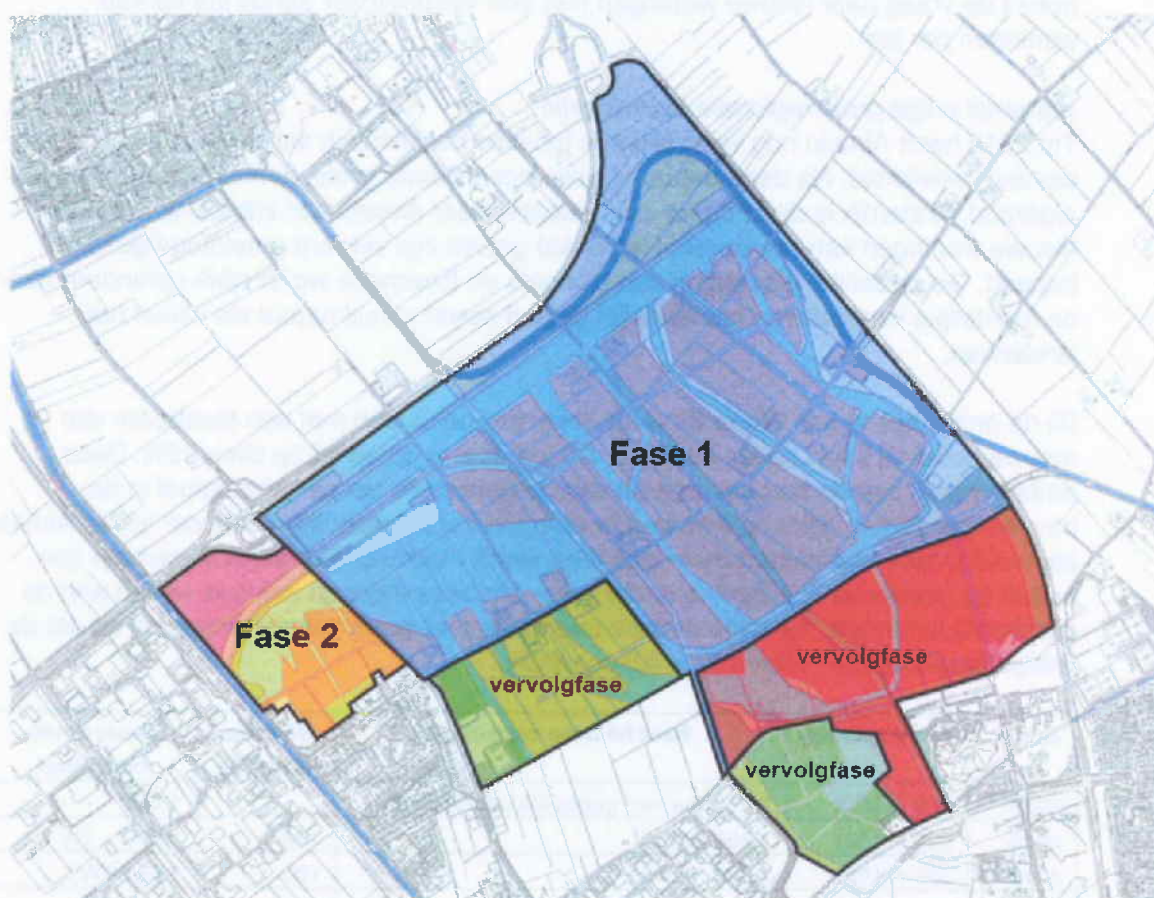
Het aantal te realiseren woningen in Waterrijk dient mogelijk naar beneden te worden bijgesteld. Of dit nodig is, hangt mede af van de regionale politieke besluitvorming over

de opvangfunctie van Almelo. Hierover zullen de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten in 2010 nieuwe afspraken maken. Daarnaast kan ook vertraging bij de ontwikkeling van andere locaties leiden tot bijstelling van de woningbouwopgave in Waterrijk.

#### 4.2.2 Fasering

##### *Stedenbouwkundig plan*

Woningbouw in Waterrijk wordt in minimaal 3 fases uitgevoerd (zie figuur 4.4).



Figuur 4.4: Fasering Twentse Waterstad

Eerste fase speelt zich af binnen de plantermijn van 10 jaar van dit bestemmingsplan. De eerste fase bestaat uit de centrale waterplas met de noordoostelijke wooneilanden (Lateraal eilanden, Familie eiland, Buitenarchipel, Rieteiland) en de voorzieningen op Waterfront. Op de faseringkaart is het deelgebied Kop Noorderpark (zie paragraaf 4.3.2.) niet opgenomen binnen de eerste fase maar mogelijk dat wordt besloten hier te beginnen, aansluitend op bestaande bebouwing. Het deelgebied Kop Noorderpark heeft dan ook een directe bouwtitel gekregen met de bestemming Woongebied. Daarnaast heeft ook een deel van de uitwerking Oostermaaterven (zie paragraaf 4.3.3.) een directe bouwtitel. De (verdere) eerste fase heeft een uitwerkingsplicht voor wonen gekregen dan wel de nieuwe bestemming water (centrale plas) met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen.

De tweede fase voorziet in woningbouw ten noorden van Aadorp (Aadorp aan de plas) en de kleinschalige bedrijvigheid ten noorden daarvan, ten zuiden van de N36. Deze fase heeft in het bestemmingsplan de geldende bestemming gekregen met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen en bedrijvigheid. In principe komt de uitvoering van fase twee nog niet binnen de plantermijn aan de orde maar de ruimtereservering wordt op deze wijze wel gedaan.

De vervolgfases worden buiten de plantermijn van dit bestemmingsplan uitgevoerd. Een nadere detaillering van de fasering is hier nog niet gemaakt, mogelijk is er sprake van realisering in één geheel, dan wel in een aantal deelfases.

#### *Waterhuishouding*

Het helofytenfilter wordt meteen in de eerste bouwfase aangelegd en direct na de aanleg van het watersysteem in gebruik genomen. Wanneer het filter te vroeg wordt ingezet, is de kans groot dat onnodige hoeveelheden opgeloste deeltjes het filter verstoppen. In de eerste fase worden ook enkele primaire watergangen en de centrale plas gegraven. Deze worden volgens plan deels voorzien van natuurvriendelijke oevers. Aan het begin is het watersysteem nog niet in zijn natuurlijke evenwicht en is het daardoor gevoeliger voor incidentele omstandigheden en verstoringen. Door in de eerste fase al direct waar mogelijk natuurvriendelijke oevers aan te leggen, zal het systeem zich sneller richting een natuurlijk evenwicht ontwikkelen waardoor een stabiel systeem ontstaat.

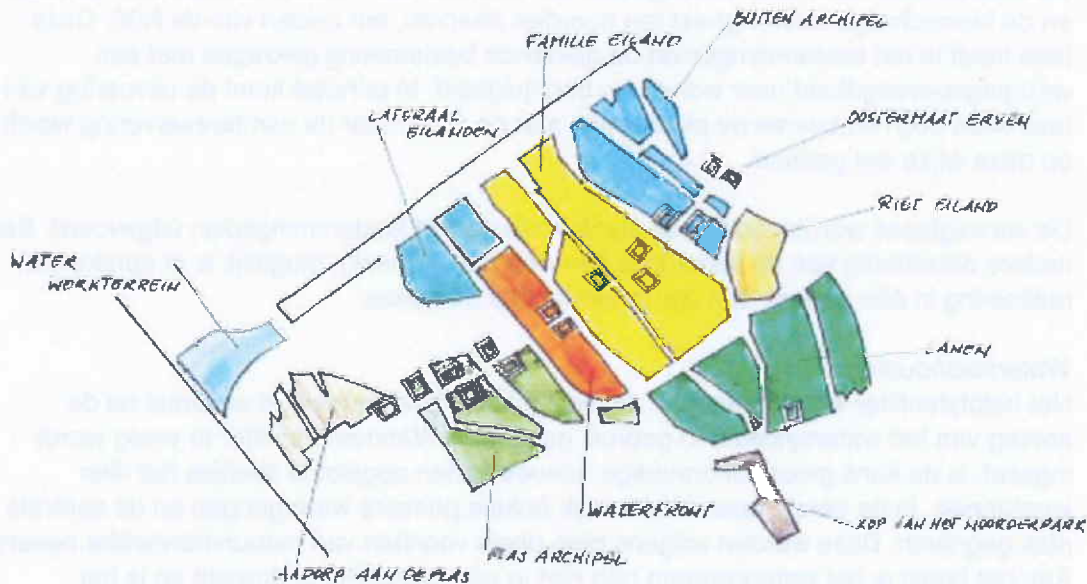
In de tweede bouwfase worden primaire en secundaire watergangen aangelegd in verschillende delen van het plangebied. Hierbij geldt, net als in de eerste fase, dat het van belang is om aan het eind van de tweede fase het watersysteem te verbeteren door natuurvriendelijke oevers aan te leggen. Het is belangrijk om vanaf het begin een goede waterkwaliteit na te streven. Wanneer eenmaal een troebele nutriëntenrijke situatie is ontstaan, zal het meer moeite kosten om weer een heldere waterplas te krijgen. Dit komt door het principe van de zogenaamde 'alternatieve stabiele toestanden' (zie kader).

In de derde fase worden tertiaire watergangen aangelegd en wordt de Zuidplas uitgegraven. Aan het eind van deze fase ligt er een compleet watersysteem.

### **4.3 Wonen**

#### **4.3.1 Woonmilieus**

Het grootste deel van het plangebied, ruim 200 ha, is bestemd voor wonen. Er wordt hiermee ruimte geboden aan maximaal 4.500 woningen. Binnen het plan krijgen diverse woonmilieus een plek en hiermee wordt veel variatie aan woningen geboden. In figuur 4.3 zijn de verschillende woonmilieus voor Waterrijk weergegeven.



Figuur 4.5 Woonmilieus Waterrijk

### Woonsferen

Het plan onderscheidt tien verschillende woonmilieus. De kwaliteit ervan hangt onder meer samen met ruimtelijke situering in het plangebied en het verschil in woonprogramma.

### Buiten- en plasarchipel

Deze eilanden hebben een lage bebouwingsdichtheid. Hier kan men wonen op eigen kavels aan het water. De buitenarchipel ligt aan de roeibaan en natuurzone, de plasarchipel ligt aan de centrale plas.

### Ooster- en westermaaterven

De groene kamers van de voormalige boerderijhoven lenen zich bij uitstek voor complexachtige stedenbouw met uiteenlopende programma's.

### Familie-, lateraal- en rieteiland

Deze eilanden zijn opgebouwd uit woonbuurten met een gemiddelde bebouwingsdichtheid. De woningen staan hier indirect aan het water b.v. aan een openbare kade, of meer centraal op een eiland.

### Lanen

Deze eilanden zijn intern gestructureerd middels lanen en brinken. De bebouwingsdichtheid ligt hier wat hoger vanwege de positie dicht bij de stad.

### Waterfront

Dit is het centrum van de wijk en ligt direct aan de hoofdontsluiting. In dit centrum is een voorzieningencluster met scholen, winkels en mogelijkheden voor horeca. De stedenbouwkundige ruggengraat wordt gevormd door gestapelde bebouwing.

### Dorps wonen

Aadorp krijgt een mogelijkheid om uit te breiden aan de hoofdplas. Deze uitbreiding zal moeten plaatsvinden in een dorpsachtige typologie, een voorzetting van de woonsfeer van Aadorp.

Woongebieden	Omvang (ha)	Aantal woningen	Dichtheid (wo/ha)	Voorzieningen
Kop Noorderpark	5,7	114	20	
Lanen	43,2	1.074	25	School (optioneel)
Pias archipel	29,4	572	20	
Rieteiland	9,2	184	20	
Buiten archipel	25,8	538	20	
Familie eiland	49,0	976	20	School
Lateraal eiland	12,1	242	20	
Waterfront/centrum	15,9	640	40	Voorzieningen, supermarkt, school
Aadorp a.d. plas	14,5	290	20	
Oostermaat erven	0,9	16	18	
Totaal	205,7 <sup>6</sup>	Max. 4500	22,5	

Figuur 4.6 Tabel 'programma woonmilieus'

In bovenstaande tabel staat een overzicht van de verschillende woonsferen en de daarin beoogde woningaantallen en voorzieningen. In totaal gaat het om een bebouwd oppervlak van ruim 200 hectare. De woningdichtheid varieert weinig: twintig woningen per hectare behalve in het centrum. Daar wordt uitgegaan van een dubbel aantal woningen per hectare.

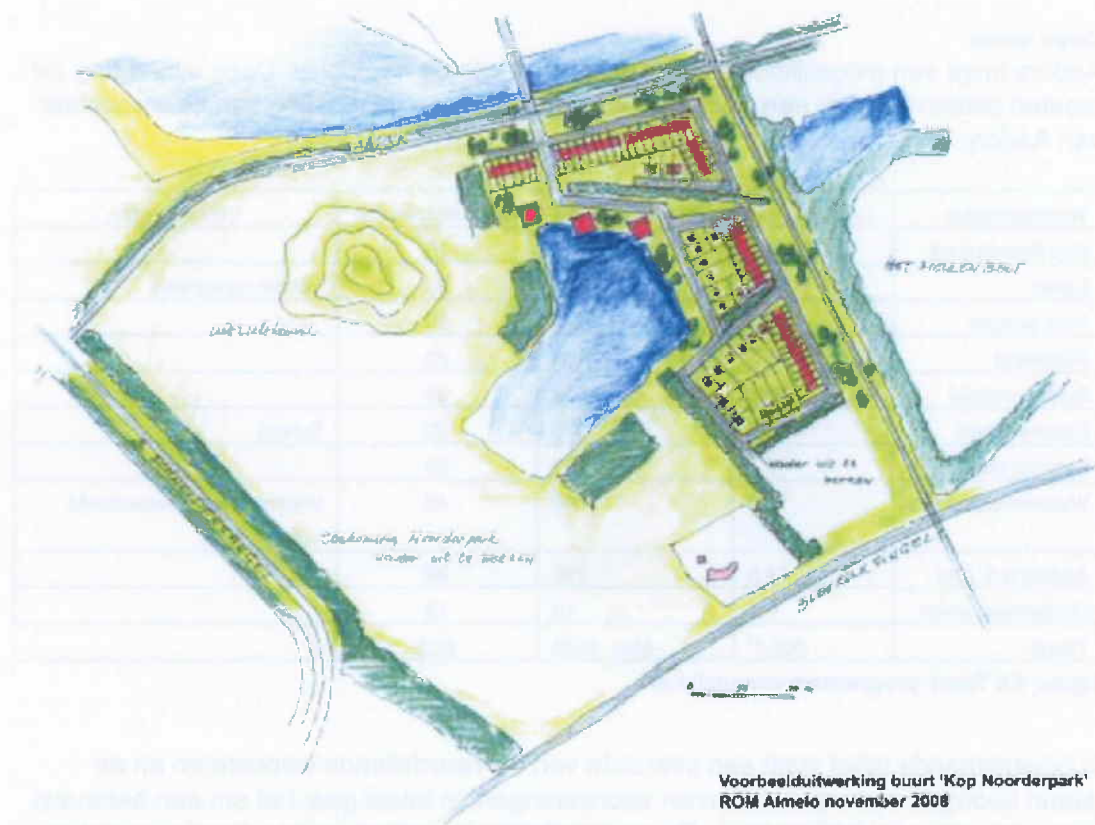
#### 4.3.2 Stedenbouwkundige uitwerking Kop Noorderpark (woongebied 1)

Voor het gebied bij de Bleskolkplas is reeds een stedenbouwkundig uitwerking gemaakt als mogelijke invulling voor het gebied (zie figuur 4.5).

##### Programma

Het maximaal aantal woningen in de Kop Noorderpark deelgebied bedraagt 100. Het programma bestaat voor 75% uit grondgebonden woningen en 25% uit appartementen. De grondgebonden woningen bestaan voor 25% uit vrijstaande woningen en 50% rijen of tweekappers. De kavelgroottes variëren van minimaal 200 m<sup>2</sup> voor de rijen woningen tot 500 m<sup>2</sup> voor de vrijstaande woningen. De bouwhoogtes voor de rijen en tweekappers bedraagt; goothoogte maximaal 9 meter en minimaal 5 meter en de nokhoogte is maximaal 11 meter. De bouwhoogte voor de vrijstaande woningen is maximaal 9 meter en de bouwhoogte voor gestapelde bouw is 18 meter.

<sup>6</sup> De genoemde omvang is inclusief 5 hectare voorzieningen waarvan een deel dubbel grondgebruik heeft met wonen.



**Figuur 4.5 Voorbeelduitwerking Kop Noorderpark**

#### *Verkeer en parkeren*

Het gehele gebied wordt aangemerkt als 30 km/uur zone. Het gebied wordt voorlopig via de Aadijk ontsloten. Ten westen van het huidige terrein van verpleeghuis 't Meulenbelt (gelegen buiten het plangebied), wordt ruimte gereserveerd voor de (recreatieve) fietsroute door de noordelijke groene long (Noorderpark). De fietsroute zal te zijner tijd ongelijkvloers de Bleskolksingel kruisen en aan de noordzijde aansluiten op de Aadijk.

In het deelgebied Kop Noorderpark wordt geen openbaar vervoersvoorziening gerealiseerd. Indien men gebruik wil maken van het openbaar vervoer dan dient men gebruik te maken van de bestaande bushaltes aan de Vriezenveenseweg (ten oosten van 't Meulenbelt).

In het plangebied dient voldaan te worden aan een gemiddelde parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Bij (half)vrijstaande woningen wordt een oprit met een minimumlengte van 6 meter en een breedte van 3 m gerekend als 1 parkeerplaats. De resterende 0,8 parkeerplaats per woning dient in de openbare ruimte gerealiseerd te worden. Voor rijwoningen geldt dat de parkeergelegenheid geheel in het openbare gebied gerealiseerd dient te worden. Bij appartementencomplexen dient de parkeergelegenheid geheel op eigen terrein gerealiseerd te worden. De exacte parkeernorm voor appartementen is afhankelijk van de te realiseren prijscategorie.

#### 4.3.3 Stedenbouwkundige uitwerking Oostermaaterven (woongebied 2)

De stedenbouwkundige gedachte voor de invulling van het deelgebied Oostermaaterven bestaat uit twee erven.

##### *Programma*

Het maximale aantal woningen voor de twee erven (één aan de noord en de andere aan de zuidzijde van de Oostermaatweg) bedraagt 25. Het programma voor de Oostermaaterven bestaat voor het noordelijke erf voor 100% uit gestapelde woningen en voor het zuidelijke erf 100% uit grondgebonden woningen. De maximale bouwhoogte voor de gestapelde woningen is 15 meter en de maximale bouwhoogte voor grondgebonden woningen is 11 meter. De grens tussen beide erven ligt op de Oostermaatweg. Het zuidelijke erf is in dit bestemmingsplan opgenomen met een directe bouwtitel en bestaat uit 8 grondgebonden woningen.

##### *Verkeer en parkeren*

De Oostermaatweg krijgt een belangrijke functie in het fietsnetwerk. Voor wat betreft het openbaar vervoer dient met gebruik te maken van de busvoorzieningen aan de Almeloseweg. Ontsluiting van het deelgebied is geregeld via de Oostermaatweg.

Parkeren dient op eigen terrein geregeld te worden. Voor de parkeernormen worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als bij deelgebied Kop Noorderpark. Langs de Oostermaatweg kan geen parkeergelegenheid gerealiseerd worden.

#### 4.4 **Bedrijvigheid**

Het Waterwerkterrein is gelegen in de noordwesthoek van het plangebied tegen het Twentekanaal aan, in het noorden begrensd door de N36 en in het oosten door de Aadorpweg. Op het Waterwerkterrein wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van 12,9 hectare voor bedrijvigheid. Deze toekomstige bedrijvigheidslocatie ligt binnen de invloedssfeer (externe veiligheid) van het bedrijvenpark Twente. Woningbouw is hier om milieuhygiënische redenen niet mogelijk.

Het Waterwerkterrein biedt vestigingsmogelijkheden voor bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 en daarmee vergelijkbaar. Dit betekent dat de hinder van de bedrijven die zich hier mogen vestigen niet verder reikt dan op 30 (50) meter afstand. Er wordt vooral gedacht aan invulling met bedrijven die een relatie hebben met watersport, vrijetijdsactiviteiten, tuinartikelen e.d.. Ontsluiting van het Waterwerkterrein vindt plaats op de Aadorpweg/N36.

#### 4.5 **Voorzieningen**

Waterrijk is als stadsdeel van Almelo van voldoende omvang om een volledig voorzieningenniveau te krijgen met detailhandel, zorg, sport en leisure, welzijn, onderwijs, een wijkcentrum en dergelijke. Bij de ontwikkeling van voorzieningen wordt ook rekening gehouden met een eventuele behoefte van Aadorp en met de al aanwezige zorginfrastructuur van het 't Meulenbelt, net buiten het plangebied.

In het stedenbouwkundig programma is rekening gehouden met de volgende voorzieningen:

- De onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen (PSZ/KO/BSO) worden ingevuld met twee Brede Scholen, die verspreid over twee locaties, hele Twentse Waterstad zullen bedienen. Eén van deze scholen komt in het centrumgebied te liggen, aan de noord-oost-zijde; een tweede later te ontwikkelen Brede School komt in het zuidwesten van het centrumgebied te liggen. Buiten schooltijden kunnen de sportvoorzieningen ook door de bewoners worden gebruikt.
- De functies wijkcentrum en vrijetijdsruimten alsmede ruimte voor de oudere jeugd worden samen in één gebouw op relatief korte afstand van het centrum gerealiseerd. De ruimtes in dat gebouw kunnen tevens dienst doen als wijkcentrum voor kerkgenootschappen, wijkverenigingen en clubs voor vrijetijdsbesteding.
- Eveneens op korte afstand van centrum wordt een breed gezondheidscentrum gerealiseerd gecombineerd met een woon-zorg-zone, in aansluiting op vergelijkbare voorzieningen in het Meulenbelt. In aanvulling hierop worden met het oog op bereikbaarheid en nabijheid van zorgvoorzieningen voor ouderen en gehandicapten extra wijksteunpunten ingericht, om ook de meer excentrisch gelegen woonvelden te kunnen bedienen.
- Horeca en detailhandel op wijkniveau.

Verder kunnen de toekomstige bewoners gebruik maken van de bestaande accommodaties voor het buitensportgebeuren (tennis, voetbal) in Aadorp en Almelo. Ook kan worden teruggevallen op de voorzieningen in Vriezenveen (Twenterand).

De voorzieningen zijn voornamelijk geconcentreerd op het eiland Waterfront.

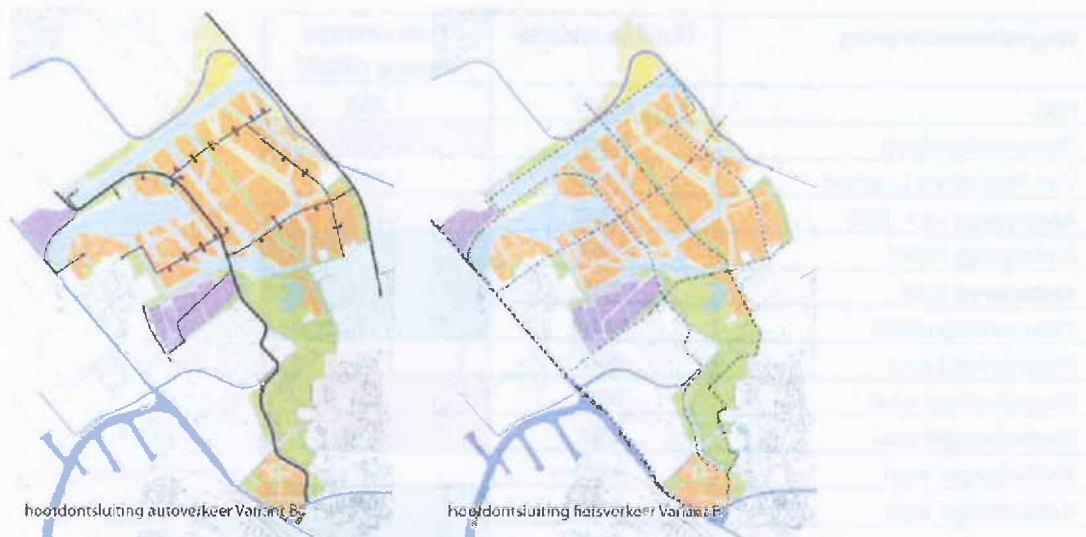
## 4.6 Infrastructuur

### *Autoverkeer*

De hoofdontsluiting van Waterrijk wordt een nieuw aan te leggen weg: de Burgemeester Schneiderssingel. Deze verbindt het centrum van de woonwijk met het centrum van Almelo en de N36. In het noorden sluit deze aan op de Aadorpsweg, net ten zuiden van de aansluiting op de N36. In het centrum van Almelo sluit deze weg aan op de Sluiskade en kruist onderweg de Bleskolksingel en de Kolthofsingel en valt deels samen met de Vissedijk. Andere verbindingen met het stadscentrum zijn de Oosterweilandweg (Van Rechteren Limpurgsingel) en de Plesmanweg. (zie figuur 4.8)

De Burgemeester Schneiderssingel wordt een tweebaansweg met gelijkvloerse kruisingen die op het maaiveld ligt. Op de aansluitingen met de hoofdwegen zoals de Aadorpsweg, Bleskolksingel, Kolthofsingel en Sluiskade is de doorstroming via verkeerslichten en/of een rotonde geregeld. De aansluiting op de verschillende woonerven is via weefvakken geregeld. Het verkeer op de Burgemeester Schneiderssingel geniet op deze plekken voorrang.

De wooneilanden worden middels kunstwerken (bruggen) met elkaar verbonden. In totaal wordt uitgegaan van de aanleg van 28 bruggen en één viaduct in het plangebied.



Figuur 4.8 Hoofdontsluiting Twentse Waterstad

#### Intensiteit op de wegvakken

In vergelijking met de huidige situatie neemt de verkeersintensiteit op enkele wegvakken sterk toe: Oosterweilandweg, Van Rechteren Limpurgsingel en Bleskolksingel. Daarnaast is er ook sprake van een forse afname in de verkeersintensiteit op meerdere wegvakken. Dit geldt onder andere voor de Aadorpweg, Plesmanweg en Vriezenveenseweg.

Wegvakomschrijving	Huidige situatie	Toekomstige situatie (2020)*
N36	24.900	23.950
Oosterweilandweg	13.050	21.050
Van Rechteren L. singel	14.800	20.300
Aadorpweg t.n.v. N36	16.250	17.300
Aadorpweg noord	14.950	4.150
Aadorpweg zuid	14.400	2.500
Plesmanweg noord	16.200	6.650
Plesmanweg zuid	12.550	13.400
Bleskolksingel west	12.800	17.550
Bleskolksingel oost	12.400	20.750
Kolthofsingel west	7.850	6.700
Kolthofsingel oost	7.600	5.500
Vriezenveenseweg zuid	5.300	5.200
Vriezenveenseweg noord	2.600	3.050
Burg. Schneiderssingel zuid		7.550
Burg. Schneiderssingel midden		6.450
Burg. Schneiderssingel		10.850
Burg. Schneiderssingel noord		7.900

\* **Rood:** Toename autoverkeer >25%; **geel:** toename autoverkeer >10% en <25%

Figuur 4.9 Tabel 1 Aantal motorvoertuigen (mvt) per etmaal (etm) op enkele wegvakken in de toekomstige situatie (2020) (de resultaten zijn afgerond op 50 tallen) vergeleken met de huidige situatie

Wegvakomschrijving	Huidige situatie	Toekomstige situatie (2020)*
N36	1.900	1.950
Oosterweilandweg	1.200	1.750
Van Rechteren L. singel	1.150	1.200
Aadorpweg t.n.v. N36	1.000	1.200
Aadorpweg noord	1.000	500
Aadorpweg zuid	900	200
Plesmanweg noord	1.150	700
Plesmanweg zuid	650	750
Bleskolsingel west	850	1.100
Bleskolsingel oost	850	1.400
Kolthofsingel west	400	400
Kolthofsingel oost	900	750
Vriezenveenseweg zuid	500	450
Vriezenveenseweg noord	350	50
Burg. Schneiderssingel zuid		550
Burg. Schneiderssingel midden		500
Burg. Schneiderssingel		850
Burg. Schneiderssingel noord		750

\* **rood**: Toename autoverkeer > 10%, **rood** = > 25%; **groen**: afname autoverkeer > 10%, **groen** = > 25% ten opzichte van huidige situatie

**Figuur 4.10 Tabel 'Aantal motorvoertuigen (mvt) tijdens de avondspits (16.30 - 17.30) op enkele wegvakken in de huidige situatie en in de toekomstige situatie (2020) (de resultaten zijn afgerond op 50 tallen)'**

### Verkeersveiligheid

De overheid streeft naar een duurzaam veilig verkeerssysteem. Dit houdt in dat bij de inrichting van de weg rekening wordt gehouden met de toekomstige functie. Zoals uit de veiligheidsanalyse blijkt, zijn er meerdere knelpunten. De Aadorpweg en Plesmanweg hebben geen duurzaam veilige inrichting die toegesneden is op de huidige functie. De Plesmanweg scoort ook vrij negatief als het gaat om het aantal ongelukken.

De verkeersdruk neemt op de Aadorpweg en Plesmanweg fors af respectievelijk met ongeveer 75 en 45%. Hun functie wordt overgenomen door de Burgemeester Schneiderssingel waarvan de inrichting duurzaam veilig is.

### Langzaam verkeer

De Almeloseweg, de verbinding met Vriezenveen wordt een secundaire verkeersroute en is tevens een belangrijk onderdeel van het langzaam verkeersnetwerk (zie figuur 4.8). Andere fiets- en voetgangersverbindingen zijn mogelijk langs de hoofdontsluitingen en door het Noorderpark. Verder wordt aandacht besteed aan een ontsluiting van Waterrijk naar de Schelfhorst, vooral omdat aan de noordzijde van deze bestaande wijk al in ruime mate sportaccommodaties aanwezig zijn. Noordwaarts kan de bestaande onderdoorgang van de Schout Doddestraat worden benut.

De verkeersdruk neemt in de komende jaren toe. Regio Twente wil goede alternatieven bieden in de vorm van hoogwaardig openbaar vervoer, fietsverkeer en de combinatie daarvan. Daarom heeft de Regio het plan om tussen de centrumgebieden en de nieuwe

locaties met wonen, werken en recreëren een fietssnelweg aan te leggen. De regio Twente wil met haar nieuwe hoogwaardige fietsnetwerk een kwaliteitssprong realiseren in het regionale fietsnet. De fietssnelweg is een nieuw fenomeen. Geen kruisingen en altijd voorrang, dus veilig en het levert tijdswinst op.

Directe fietsverbindingen en omrijdroutes voor de auto moeten het fietsgebruik stimuleren. Deze aanpak is onder meer toegepast in routing naar sportvoorzieningen en omliggende woonkernen. De verwachting is daarom dat de fietssnelweg voor het utilitaire fietsverkeer op de korte afstanden tot maximaal 5 kilometer weinig toegevoegde waarde heeft. Wel zal het recreatieve fietsverkeer expliciet kunnen toenemen en vooral ook het utilitaire fietsverkeer op de langere afstanden.

#### *Openbaar vervoer*

Waterrijk is qua omvang vergelijkbaar met de wijken Schelfhorst en Windmolenbroek. In deze wijken rijden twee stadslijnen die er gezamenlijk voor zorgen dat er circa elke 10 minuten een bus rijdt. De gemeente heeft het streven om dezelfde kwaliteit in Waterrijk aan te bieden. Het openbaar vervoer (streek- en stadslijnen) vallen echter onder de verantwoordelijkheid van de Regio Twente.

De gemeente streeft naar een OV netwerk met bushaltes op maximaal 300 meter afstand van elke woning. Hierbij geldt wel de kanttekening dat in buurten met een zeer lage woningdichtheid (over het algemeen duurdere woningen) geen openbaar vervoervoorziening wordt gerealiseerd. Dit is uit kostentechnisch oogpunt niet rendabel te maken (veel kosten, weinig busreizigers).

Alle haltes worden verhoogd aangelegd, zodat het in- en uitstappen makkelijk te doen is ook voor de oudere reiziger. De exacte route voor de bus staat nog niet vast. Het is wel logisch om te veronderstellen dat de busverbinding via de Burgemeester Schneiderssingel zal lopen. Op dit moment is het nog niet bekend of er een vrij liggende busbaan over het gehele tracé wordt gerealiseerd. Wel zal de bus bij alle kruispunten voorrang krijgen (prioriteit in verkeerslichtenregeling middels GPS/KAR). De route door de woonwijk zal in het kader van het stedenbouwkundig plan bekeken moeten worden.

#### *Parkeren*

Voor het parkeren in het plangebied wordt uitgegaan van de CROW-norm voor wonen, voorzieningen, bedrijven en andere functies. Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking van deelgebieden dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeervoorzieningen.

Voor wonen wordt in ieder geval uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning waarbij voor (half)vrijstaande woningen geldt dat een oprit van voldoende afmeting geldt als één parkeerplaats. De overige parkeerplaatsen dienen in de openbare ruimte te worden gerealiseerd. Bij appartementen en gestapelde bouw dienen alle parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

## 4.7 Water(systeem)

Het plangebied van Waterrijk bestaat uit een watersysteem van één grote 'waterbak' met daarin gelegen de wooneilanden. De waterdieptes in het watersysteem variëren van ca. 1,80 meter tot 3,50 meter. Door diepere delen in het watersysteem aan te leggen wordt de totale inhoud van het watersysteem sterk vergroot, waardoor verontreinigingen en temperatuur-schommelingen worden tegengegaan. In het plan is één centrale plas, deze is geschikt voor waterrecreatie. De plas heeft een oppervlakte van 42 hectare en is 3,5 meter diep. Ook de bestaande Bleskolkplas is 3,5 meter diep. Hierdoor wordt de plantengroei aan banden gelegd zodat meerdere vormen van recreatievaart mogelijk zijn. In een helder, ondiep en voedselarm systeem zal de bodem zeer snel begroeid raken met waterplanten. Deze waterplanten kunnen dan problemen veroorzaken doordat schroeven van motorboten vastlopen en doordat roeien en zwemmen wordt bemoeilijkt. Om dit te voorkomen, is het noodzakelijk om de waterplas zo diep te maken, dat waterplanten zich niet op de bodem kunnen vestigen. Tussen zijn de eilanden zijn vaarten aanwezig waar door heen kan worden gevaren. Deze vaarten zijn 1,8 meter diep. De oevers hebben een tweeledige functie namelijk als verblijfsruimte voor de recreatie of wat meer afgelegen stukken natuurontwikkeling.

Het Lateraalkanaal, welke op dit moment in het plangebied ligt, wordt aan de noord- en oostkant van het woongebied gelegd. Het Lateraalkanaal wordt verplaatst gezien de relatief slechte waterkwaliteit en mag daarom niet in contact komen met het overige water van het plangebied.

### *Watersysteem*

De toekomstige inrichting van het watersysteem is in overleg met het waterschap Regge en Dinkel uitgewerkt. Het systeem is zodanig ontworpen, dat alle onderdelen ervan voldoen aan de gestelde eisen voor waterkwaliteit, waterberging en -afvoer. Hiervoor zijn de volgende programmaonderdelen relevant::

- De Centrale plas en de Bleskolkplas zijn nodig om het systeem voldoende te kunnen bufferen tegen grote wisselingen in temperatuur, stoffenconcentratie e.d.
- Het Lateraalkanaal wordt omgelegd om te voorkomen dat de kwaliteit van dit water zich mengt met het oppervlaktewater in het stedelijk gebied.
- Een helofytenfilter en de natuurvriendelijke oevers zorgen ervoor dat het systeem continue wordt gezuiverd en dat het fosfaat- en stikstofgehalte (aangevoerd door de grondwaterkwel) op het gewenste niveau blijven.
- Meerdere watermolens zorgen dat het water blijft circuleren en continu door het helofytenfilter wordt geleid.
- In extreme neerslagperiodes zorgt een nooduitlaat ervoor dat de woningen "droge voeten" blijven houden.
- Door één waterpeil aan te houden, is het hele labyrint van watergangen makkelijk toegankelijk voor recreatie.
- Ook is rekening gehouden met de ontwikkeling van een roeibaan op wedstrijdlengte die buiten wedstrijddagen vrij toegankelijk voor andere vormen van recreatie.

### *Waterzuivering*

Waterzuivering van het water wordt mogelijk gemaakt middels een helofytenfilter. Dit zijn rietvelden waarin de beplanting het water zuivert. Het helofytenfilter is gelegen ten noorden van de roeibaan, aan de binnenkant van de loop van het Lateraalkanaal.

## 4.8 Groen

Ongeveer 50% van het plangebied wordt als groenblauw casco ingericht waarbinnen de stedelijke ontwikkeling komt te liggen. Ongeveer een kwart hiervan is verblijfsgroen (parkachtig), de rest is gebonden aan water: oevers, zuiveringsmoeras of open water.

Stedenbouwkundige structuurkenmerken	Ruimtebeslag (in ha)
Groen: park	61,5
Groenblauw: begroeide oevers	26,7
Groenblauw: zuiveringsmoeras	11,4
Groenblauw: retentie	19,6
Blauw oppervlaktewater	115,0
Blauw: Lateraal kanaal	8,5
Omvang plangebied	249,6

**Figuur 4.11 Tabel 'Het groenblauwe casco in cijfers'**

Het bestaande groen is zoveel mogelijk gehandhaafd. Dit betreffen onder andere de groene kamers aan de Westermaatweg en de bomenrijen langs de wegen.

De parkweide is het park voor Waterrijk. Het park is ruim 38 hectare groot en ligt aan de zuidkant van het plangebied bij de Bleskolkplas.

## 4.9 Recreatie

### *Waterrecreatie*

Waterrecreatie is mogelijk in het hele plan. De centrale plas leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld varen en zeilen. Varen is ook mogelijk in de vaarten tussen de wooneilanden. Recreatie is ook mogelijk op de stranden in het plangebied. Deze zijn gelegen aan de centrale plas en aan het meest westelijke eiland van woonmilieu 'de Lanen'.

### *Roeibaan*

De wedstrijdroeibaan in Waterrijk is onderdeel van het waterstelsel in dit stadsdeel en is tevens geschikt voor allerlei andere watersportactiviteiten, zoals kanowedstrijden, waterski-performances, zwemwedstrijden, viswedstrijden en is hiermee tegelijkertijd watersportbaan. De roeibaan is gesitueerd aan de noordwestkant van het plangebied parallel aan de rijksweg N36. Tussen de roeibaan en rijksweg ligt een zone met groen en aan de oostkant, uitlopend naar het verkeersplein een groot gebied met retentie, natte natuur en biezenvelden. Aan de zuidwestkant ligt een groot recreatie eiland met een parkzone en zandstrand aan de plas.

De roeibaan (watersportbaan) wordt in eerste instantie ingericht en gefaciliteerd op het uitoefenen van de wedstrijdroeisport. De baan wordt gedimensioneerd op de vereiste wedstrijd lengte van 2000 meter alsmede 150 meter draairuimte. De roeibaan wordt gesitueerd in de voorkeursrichting, namelijk noordoost; dit is precies in het verlengde van de overheersende windrichting ( zuidwest) in Nederland. De roeibaan biedt faciliteit aan 6 banen en een oproeibaan. De baan wordt gegraven op een vereiste diepte van 3,5 meter om bodeminvloed te neutraliseren. Het hiermede ontstane watervolume is tevens gunstig voor de waterkwaliteit. Aan de noordwestzijde van de roeibaan wordt in een volgweg voorzien, deze dient voor de roeicoach om de roeiers te begeleiden. De

wedstrijden worden geroeid van zuidwest naar noordoost; de finish is dus gelegen aan de noordoost kop van de baan. Op deze plek zullen faciliteiten komen als (tijdelijke) tribune, botenvlonders, botenstalling en trailerstalling.

## 5 MILIEUASPECTEN

### 5.1 Bodemkwaliteit

Voor het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd.<sup>7</sup> In het plangebied zijn vermoedelijke slootdempingen en (aanwezige) boven- en ondergrondse tanks aanwezig. Van de reeds onderzochte locaties zijn op 3 locaties sterke verontreinigingsspots en 1 matig verontreinigde spot aangetroffen. De stortplaats de Bleskolk is een sterk verontreinigde locatie. Het grondwater is verontreinigd met VOCL's (vluchtige organochloorverbindingen). De locatie gaat onderzocht worden in het kader van NAVOS (Nazorg Voormalige Stortplaatsen).

Van de reeds onderzochte locaties (met uitzondering van de 4 locaties met een verontreinigingspunt en de stortplaats) is de boven- en ondergrond niet tot licht verontreinigd. In het grondwater zijn licht tot sterk verhoogde concentraties aan zware metalen gemeten. De gemeten verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater komen waarschijnlijk van nature voor. Het voormalige gebruik van het gebied was agrarisch gebruik.

Over het algemeen is het gebied van Waterrijk geschikt voor woningbouw met uitzondering van de voormalige stortplaats De Bleskolk. De verontreinigingsspots dienen voor de bouwwerkzaamheden verwijderd te worden. Voor het verwijderen van de verontreinigingsspots wordt een plan van aanpak/saneringsplan bij de afdeling Milieu ingediend.

De overige locaties zullen onderzocht worden als de locaties door de Gemeente Almelo worden aangekocht.

### 5.2 Waterhuishouding

De inrichting van het oppervlaktewater en de inpassing daarvan in het bestaande systeem vormen een expliciet aandachtspunt in dit plan. Ter voldoening aan de watertoets is in samenspraak met het Waterschap Rijn en IJssel een onderliggende studie uitgevoerd waarin de waterstructuur is vastgelegd en afspraken zijn gemaakt over het toekomstig beheer.<sup>8</sup>

Voor afvoer van het stedelijk water zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het huishoudelijk afvalwater wordt gerioleerd afgevoerd naar RWZI;
- In het onverharde gedeelte van het gebied kan de neerslag infiltreren in de bodem;
- De neerslag op wegen en terreinverharding wordt via een bodempassage (indirecte afvoer naar grond-/oppervlaktewater) afgevoerd;
- Het dakwater kan rechtstreeks op het oppervlaktewater worden afgezet mits:
  - Er geen uitlopende bouwmaterialen worden toegepast (duurzaam bouwen opnemen in de bouwverordening) en hierop (ook in de toekomst) gehandhaafd wordt;
  - Het afstromende water niet via wegen en/of opritten wordt afgevoerd;
  - De bewoners/eigenaren van de betreffende panden een goede voorlichting aangaande invloed op het ecosysteem van de waterhuishouding krijgen;

<sup>7</sup> Kennisdocument Bodemkwaliteit Waterrijk Almelo, Verhoeve Milieu bv, November 2007 en

<sup>8</sup> Effectbeschrijving Waterrijk, Arcadis, november 2008

- Indien niet aan deze voorwaarden kan worden voldaan is ook voor deze waterstroom een bodempassage noodzakelijk;
- Het water van de aanwezige bedrijventerreinen worden via een verbeterd gescheiden stelsel verwerkt.

Gelet op bovenstaande wordt er van uitgegaan dat het dakwater van alle woningen in de groenblauwe zone rechtstreeks afwateren op het oppervlaktewater. Dit geldt ook voor de bebouwing op "de Tribune". Het dakwater van de overige bebouwing in Waterrijk watert niet rechtstreeks af op het oppervlaktewater maar via een infiltratie-inrichting. Uit deze aannahme volgt dat circa 30% van het dakoppervlak rechtstreeks afwatert op het oppervlaktewater en de overige circa 70% via een bodempassage.

De neerslag die niet rechtstreeks op het oppervlaktewater wordt afgezet, wordt via goten in de weg, afgevoerd naar de infiltratie-inrichting(en). Door de bodempassage wordt het water gefilterd en daarna deels met leidingen afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Het bedrijventerrein aan de zuidzijde van het plangebied zal worden voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel. Hierbij wordt het afvalwater van de bedrijven met behulp van een vuilwaterstelsel ingezameld en via een rioolgemaal afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De neerslag wordt verzameld in een regenwaterstelsel en, grotendeels, via een rioolgemaal afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, bij hevige en/of langdurige buien heeft het gemaal niet voldoende capaciteit om de afvoer te waarborgen, het te veel aan water stort in deze situaties over op het watersysteem van Waterrijk.

Het afvalwater van de woningen en winkels in het plangebied wordt via een vuilwaterstelsel en benodigde rioolgema(a)l(en) afgevoerd naar de RWZI.

### 5.3 Geluid

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wg) van kracht. Hierin is de Europese richtlijn omgevingslawaai geïmplementeerd. De Wg biedt een separaat toetsingskader per geluidsoort: wegverkeer, railverkeer en industrie (zoning). Ieder met een eigen normstelsel zoals uitgewerkt in het Besluit geluidhinder (2006).

De Wet geluidhinder toetst plannen op basis van normen voor het geluidsniveau op de buitengevels van woningen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidsbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan de ontwikkeling van geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen niet mogelijk.

Wanneer de geluidbelasting in de bandbreedte tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan restricties gebonden. Juridisch is dan sprake van een 'hogere waarde': hoger dan de voorkeursgrenswaarde. In geval van nieuwbouw vormt de gemeente zelf het bevoegd gezag; in bestaande situaties is dit Gedeputeerde Staten

van de provincie Overijssel. De toegekende hogere waarde moet nu bij het Kadaster worden geregistreerd.

Er is onderzocht wat de ontwikkeling van Waterrijk betekent voor de toename van geluid. Er is een belemmeringenkaart opgesteld met daarop drie soorten geluidscontouren, zie figuur 5.1. Voor de bepaling van deze contouren is er van uitgegaan dat er wordt geïnvesteerd in geluidsreducerende maatregelen, zoals stil asfalt.

Binnen de rode contour (boven 53 dB) langs de wegen (N36, Oosterweilandweg, Bleskolksingel en Aadorpweg) zijn woningen niet toegestaan, kantoren en bedrijven wel.

Binnen de oranje contour (tussen 48 dB en 53 dB) zijn kantoren en bedrijven toegestaan en incidenteel woningen na extra investeringen in geluidsreducerende maatregelen, dit heeft echter niet de voorkeur omdat de geluidbelasting hoger is dan gewenst en het levert geen ideaal woonklimaat op. Tevens voldoet deze aanpak niet aan de uitgangspunten van het (concept) gemeentelijk geluidbeleid. Daarom wordt het gebied van de oranje contour minimaal ingericht met wonen, alleen waar ruimtelijk noodzakelijk en zoveel mogelijk richting de groene zone.

Binnen de groene contour (beneden 48 dB) zijn kantoren en bedrijven ook toegestaan, woningbouw in deze zone is mogelijk na extra investeringen in geluidsreducerende maatregelen aan het wegdek. De zone van een groene contour biedt een goed akoestisch woonklimaat en voldoet aan het gemeentelijke geluidsbeleid.



Figuur 5.1 Belemmeringenkaart

Binnen de rode contour zijn woningen gepland langs de Aadorpweg in het gebied 'Aadorp aan de plas'. Voor de ontwikkeling van dit gebied wordt de Aadorpweg opgeheven en vormt daarom geen belemmering meer voor de ontwikkeling van dit deel van het plangebied. Voor het overige deel van het plangebied geldt dat er geen woningen liggen binnen de rode contour. Wel zijn er woningen gepland binnen de oranje en groene contour. In de uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen zullen voor de ontwikkeling hiervan nadere voorwaarden worden opgesteld waarbij het geluidsbeleid geldt als toetsing.

Uit het globale akoestische onderzoek is gebleken dat er ter hoogte van het deelgebied Oostermaaterven (8 kavels) een overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde is. Uit nader akoestisch onderzoek in het kader van het ontwerp bestemmingsplan moet blijken wat de exacte overschrijding wordt op de rand van dit bouwvlak. Het akoestisch onderzoek biedt daarbij ook inzicht in de doeltreffendheid van de mogelijk te nemen maatregelen (waaronder het aanbrengen van stil asfalt op de Oosterweilandweg). Voor de feitelijke ontwikkeling van het bouwvlak dient het stil asfalt aangebracht te zijn op de Oosterweilandweg. Op basis van de huidige gegevens zal er een hogere grenswaarde procedure gevoerd worden voor bovengenoemd bouwvlak. De akoestische belasting op de bouwkegel is voor de huidige situatie berekend en bedraagt 57 dB op 5 meter hoogte.

#### 5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. Door deze wijziging is onder meer het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Een belangrijk verschil van de nieuwe wet met het Besluit luchtkwaliteit 2005 is een flexibelere koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden).

Waterrijk valt niet binnen een categorie uit de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'. Daarom zal via verspreidingsberekeningen aangetoond moeten worden of Waterrijk al dan niet als NIBM (1%-criterium) aangemerkt kan worden. De gewenste situatie dient hiervoor vergeleken te worden met de huidige situatie. Het concentratieverschil tussen de situatie na projectrealisatie en de huidige situatie bepaalt of het effect van het Waterrijk NIBM is.

Met de ontwikkeling van het plangebied neemt de verkeersintensiteit in vergelijking met de huidige situatie op meerdere wegvakken sterk toe. De wettelijke normen voor de luchtkwaliteit worden echter niet overschreden. Er is zelfs sprake van een behoorlijke verbetering van de luchtkwaliteit. Dit laatste is het gevolg van technologische veranderingen aan de motorvoertuigen waardoor de chemische samenstelling van de uitlaatgassen sterk ten gunste van het milieu verbetert.

In onderstaande tabellen is de berekende luchtkwaliteitwaarde van de nieuwe situatie (het stedenbouwkundig plan voor Twentse Waterstad) vergeleken met de huidige situatie (zie figuur 5.2). De veranderingen zijn overwegend marginaal (minder dan 1  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Gelet op de jaargemiddelde concentratie van stikstof zijn voor de verkeersvariant forsere veranderingen berekend. Langs meerdere wegen is gelet op het

woon- en leefmilieu sprake van een gunstige verandering. Dit geldt vooral voor de Aadorpweg, Plesmanweg en Kolthofsingel. Kortom de wegen die in verkeerskundig opzicht het meest profiteren van de functieverandering op de Aadorpweg. Op andere wegen wordt het drukker. Dat is ook terug te zien in de stikstofcijfers zoals langs de Oosterweilandweg en Bleskolsingel.

De berekende waarden blijven overal ver beneden de wettelijk gestelde normen (normen zie figuur 5.3).

Wegvakomschrijving	Stikstof		Fijn stof			
	Jaargemiddelde*		Etmaalgemiddelde**			
	huidig	nieuw	huidig	nieuw	huidig	nieuw
N36	15,3	15,0	22,2	22,1	10	10
Oosterweilandweg	12,7	14,1	20,4	20,7	7	7
Van Rechteren L. singel	14,1	14,4	20,2	20,3	6	6
Aadorpweg t.n.v. N36	14,1	14,0	20,5	20,5	7	7
Aadorpweg noord	14,0	11,5	20,4	19,8	6	5
Aadorpweg zuid	13,5	11,4	20,0	19,4	6	5
Plesmanweg noord	14,9	12,5	20,4	19,9	6	6
Plesmanweg zuid	14,3	13,6	20,3	20,2	6	6
Bleskolsingel west	12,5	13,4	20,0	20,2	6	6
Bleskolsingel oost	12,6	13,7	20,2	20,6	6	7
Kolthofsingel west	13,8	13,0	20,2	20,1	6	6
Kolthofsingel oost	15,0	13,3	20,4	20,2	6	6

\* in  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ; \*\* aantal overschrijdingen op jaarbasis

Figuur 5.2 Tabel 'De luchtkwaliteit langs enkele wegvakken in 2020 vergeleken met de huidige situatie'

Component	Concentratie [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	Status	Omschrijving
NO <sub>2</sub>	40	Grenswaarde	Jaargemiddelde concentratie
	200	Grenswaarde	Uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	40	Grenswaarde	Jaargemiddelde concentratie
	50	Grenswaarde	24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden

Figuur 5.3 Tabel 'Grenswaarden Wet luchtkwaliteit voor de, in dit onderzoek, beschouwde componenten'

## 5.5

### Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor geurhinder veroorzaakt door veehouderijen. In principe geldt voor geurgevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom een maximaal toelaatbare waarde van 3 units per  $\text{m}^3$ . Voor vergelijkbare situatie buiten de bebouwde kom wordt uitgegaan van 14 geureenheden. Artikel 6 en 7 van de Wgv bieden de mogelijkheid om van deze normen af te wijken. Hiervoor moet dan een aparte verordening worden opgesteld.

In de Wgv wordt niet expliciet ingegaan op de gevolgen van geurhinder voor de planontwikkeling. Gelet op het principe van goede ruimtelijke ordening zoals genoemd in de Wro is het noodzakelijk om bij de beoordeling ook rekening te houden met de "rechten" van de bestaande agrarische bedrijven. Dit betekent dat in beginsel dat er geen woningbouw binnen de genoemde geurhindercontouren van veehouderijen mag plaatsvinden.

Voor het beoordelen van de effecten van geur op de gewenste ontwikkeling zijn alle bedrijven binnen het plangebied en enkele bedrijven daarbuiten de geurcontouren in beeld gebracht. De bedrijven die binnen het plangebied liggen, worden alle uitgeplaatst en/of gesaneerd. Dit betekent dat binnen het plangebied de geuremissie sterk wordt gereduceerd en op termijn tot nul wordt teruggebracht.

Om de geurinvloed van de inrichtingen in de nabijheid van het plangebied te kunnen vaststellen is dossieronderzoek uitgevoerd. Dat wil zeggen binnen een afstand van 1 km zijn alle veehouderijen beschreven en daarbuiten zijn alleen de zeer grote veehouderijen in beschouwing genomen. Wanneer blijkt dat normen uit de Wgv op de plangrens van Waterrijk worden overschreden, zijn detailberekeningen uitgevoerd.

Ook is voor Waterrijk de achtergrondbelasting (cumulatieve belasting) vastgesteld. Deze berekening is uitgevoerd met V-Stacks gebied. In dit programma worden alle bedrijven in de omgeving van het plangebied ingevoerd. De berekeningen zijn voor enkele punten langs de rand van het plangebied uitgevoerd als zijnde geurgevoelige objecten. De uitkomsten hiervan worden vergeleken met de voorgrondbelasting.

De agrarische bedrijven die binnen het plangebied liggen, worden alle uiteindelijk uitgeplaatst en/of gesaneerd. Deze vormen dus geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Uit de berekening is gebleken dat de geurcontour van twee inrichtingen over de grens van het plangebied heen reikt (zie figuur zelfde als bij paragraaf geluid), namelijk:

1. Westerweilandweg 15 - 17
2. Oostermaatweg 9.

#### *De Westerweilandweg 15 - 17*

De maatgevende  $3 \text{ e/m}^3$  geurcontour reikt tot circa 250 meter over de plangrens heen. Binnen deze contour liggen voornamelijk groenblauwe functies en geen geurgevoelige bestemmingen. Tussen de woonbebouwing van de Lateraaleilanden en de geurbron ligt een brede groenstrook en de roeibaan (zie figuur 5.2 in paragraaf 5.3).

#### *Oostermaatweg 9*

De uitbreiding van het bedrijf aan de Oostermaatweg 9 moet nog worden gerealiseerd. De berekeningen zijn gebaseerd op informatie uit de lopende m.e.r. Van alle inrichtingen heeft vooral dit bedrijf (in wording) grote invloed op de geurbelasting van het plangebied. In de planvorming is rekening gehouden met het bedrijf. De geurcontour ligt niet over het woongebied.

## 5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Voor het plangebied is onderzoek verricht naar de gevolgen van externe veiligheid voor het plangebied.<sup>9</sup> Op onderstaande afbeelding zijn de risicovolle inrichtingen en gevoelige bestemmingen weergegeven.



Legenda: rode stippellijn = leidingentracé; zwarte stippellijn = risicocontouren aanwezige inrichtingen (rode vlekken); groene vlekken = gevoelige functies

**Figuur 5.4 Risicovolle inrichtingen en gevoelige bestemmingen (Bron: Risicokaart)**

### *Vaarwegen*

Voor het plangebied zijn een aftakking van het Twentekanaal en kanaal Almelo de Haandrik, welke gelegen is in de nabijheid van het plangebied, van belang. Er worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over beide vaarwegen en vormen daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van Waterrijk.

### *Spoorlijnen*

De spoorlijnen Almelo-Deventer en Almelo-Mariëberg hebben geen invloed op de ontwikkeling van het plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de vervoerde stoffen over de spoorlijn Almelo-Deventer. Over de spoorlijn Almelo-Mariëberg worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd.

<sup>9</sup> Almelo Waterrijk – Onderzoek externe veiligheid, Oranjewoud/Save, december 2006

### *Wegen*

De N36 is een route waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Gelet op de frequentie van dit transport en de aard van de getransporteerde stoffen liggen de plaatsgebonden  $10^{-5}$  en  $10^{-6}$  risicocontouren binnen de grenzen van het wegtracé. Er is dus geen sprake van plaatsgebonden externe veiligheidsrisico's voor de ontwikkeling van Waterrijk. Het toekomstig groepsrisico voor een situatie waarbij Waterrijk 4.500 woningen zal bevatten is berekend<sup>10</sup>. Dit toekomstig groepsrisico neemt door de realisatie van Waterrijk wel toe maar blijft ruimschoots onder de oriënterende waarde. Vanwege het globale karakter (geen directe bouwtitel) van het plan kan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico nog niet uitgewerkt worden. Dit zal plaatsvinden na detaillering van het stedenbouwkundig ontwerp in het benodigde uitwerkings- en/of wijzigingsplan. Wel kan gesteld worden dat er sprake is van een optimale globale inrichting van het gebied. De afstand tussen de N36 en de toekomstige woonvlekken is ruim. Voor het deelgebied Kop Noorderpark geldt wel een directe bouwtitel op basis van dit bestemmingsplan met een nieuwe woonbestemming. De realisatie van het deelgebied heeft echter geen (significant) effect op het groepsrisico.

De Oosterweilandweg maakt tot uiterlijk eind 2008 deel uit van de gemeentelijke routing voor gevaarlijke stoffen en vormt daarom voor de ontwikkeling van Waterrijk geen belemmering.

De Bleskolksingel maakt vanaf 2008 geen deel meer uit van de gemeentelijke routing gevaarlijke stoffen. Deze weg is geen belemmering voor de ontwikkeling van Waterrijk.

### *Buisleidingen*

Binnen het plangebied liggen drie hoge druk aardgasleidingen (zie figuur 5.1) aanwezig. Gelet op het plaatsgebonden risico moet bij stedelijke inrichting ter plekke van de leidingentracés ten minste een strook van 5 meter onbebouwd blijven, deze strook is opgenomen als dubbelbestemming in het bestemmingsplan. Indien rekening wordt gehouden met een strook van 30 meter breed, voldoet de ontwikkeling ook aan het groepsrisico. Bij een smallere strook moet het groepsrisico nader worden vastgesteld om na te gaan of nog aan de wettelijk voorgeschreven norm wordt voldaan.

Voor de leiding langs de Oosterweilandweg geldt dat rekening is gehouden met een strook van 5 meter aan weerszijden van de leiding waardoor het plaatsgebonden risico is afgedekt. Er zijn bovendien geen woningen gepland in het invloedsgebied van 30 meter aan weerszijden van de leiding waardoor de leiding geen belemmering oplevert ten aanzien van het groepsrisico.

De leiding langs de Almeloseweg komt in het plangebied te liggen. Er wordt in ieder geval rekening gehouden met een strook van 5 meter aan weerszijden op de verbeelding waarin bebouwing niet is toegestaan. Omdat de gronden onder en aan weerszijden van de leiding geen directe bouwtitel hebben wordt een definitieve verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd bij het uitwerkings- en/of wijzigingsplan, omdat de verantwoording ook afhankelijk is van het definitieve stedenbouwkundige ontwerp dat dan juridische vertaald wordt.

<sup>10</sup> Almelo Waterrijk - Onderzoek externe veiligheid, Oranjewoud, december 2006

Vanuit de Bruglaan te Aadorp kruist een regionale gastransportleiding het gebied van oost naar west langs de Aadijk, het betreft een 8" 40 bar transportleiding. Er wordt een veiligheidscontour aan weerszijden geprojecteerd van 5 meter waarin bebouwing niet is toegestaan, het plaatsgebonden risico wordt hiermee niet overschreden. Omdat de gronden rond de leidingen over het algemeen geen directe bouwtitel hebben wordt een definitieve verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd bij het uitwerkings- en/of wijzigingsplan, omdat de verantwoording ook afhankelijk is van het definitieve stedenbouwkundige ontwerp dat dan juridische vertaald word. Het deelgebied Kop Noorderpark heeft wel een directe bouwtitel maar is gelegen buiten de zone van 30 meter rond de leiding waardoor er geen belemmering is voor het groepsrisico.

#### *Hoogspanningsleiding*

Het plangebied wordt doorsneden door een hoogspanningsleiding. De leiding loopt parallel aan de N36 en steekt ten westen van het Lateraalkanaal het plangebied in. Vanaf hier loopt deze naar de kruising van de Westermaatweg en de Oosterweilandweg en verlaat vervolgens het plangebied. Het plan is om de leiding ten behoeve van de geplande ontwikkeling te verleggen en vormt daarmee geen belemmering meer voor de gewenste functies. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het verleggen van de hoogspanningsleiding, vooralsnog is de bestaande leiding met een beschermingszone van 50 meter aan weerszijden opgenomen.

#### *Bedrijven*

Op de bedrijventerreinen buiten het plangebied liggen enkele risicovolle inrichtingen (zie figuur 5.4). Voor het merendeel van de bedrijven geldt dat de bijbehorende risico's geen gevolgen hebben voor de inrichting van het plangebied. Voor het bedrijf Vivochem, gelegen op bedrijvenpark Twente, is nader onderzoek verricht<sup>11</sup>. Hierin is onderzocht wat de toekomstige ontwikkeling van Vivochem (inclusief toepassing beschermingsniveau 1 hal F) en de ontwikkeling van Waterrijk betekenen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt dat de  $10^5$  risicocontour binnen de inrichtingsgrenzen ligt en de  $10^6$  risicocontour net tot buiten de inrichtingsgrens reikt. De  $10^8$  groepsrisicocontour reikt tot ver buiten de inrichting en ligt deels over Waterrijk echter niet over het deel waarin in dit planvoorstel woningbouw of overige kwetsbare objecten zijn geprojecteerd. Het toekomstig groepsrisico voor een situatie waarbij Waterrijk 4.500 woningen zal bevatten en waarbij rekening is gehouden met mogelijke toekomstplannen van Vivochem is berekend. Dit mogelijk toekomstig groepsrisico neemt door de realisatie van Waterrijk wel toe maar blijft ruimschoots onder de oriënterende waarde. Vanwege het globale karakter van het plan kan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico nog niet uitgewerkt worden. Dit zal plaatsvinden na detaillering van het stedenbouwkundig ontwerp in het benodigde uitwerkings- en/of wijzigingsplan.

## **5.7 Bedrijven en milieuzonering**

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2007) dient te worden beoordeeld of de in het plangebied te realiseren functies een belemmering betekenen of van invloed zijn op wonen in de directe omgeving van het plangebied.

<sup>11</sup> Kwantitatieve risico analyse ViVoChem, Oranjewoud/Save, juni 2008

#### *Invloed plangebied op omgeving*

In het plangebied is in de noord-westelijke hoek van het plangebied bedrijvigheid gepland met milieucategorie 1 en 2. Deze categorie laat bedrijven toe met een grootste aan te houden tot een rustige woonbebouwing van 0-30 meter. De bedrijvigheid heeft geen directe bestemming en kan worden gerealiseerd middels de wijzigingsbevoegdheid. Bij de wijziging van deze bestemming zal nader rekening gehouden worden met het effect van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving door het opnemen van een geschikte SBI bedrijvenlijst.

#### *Invloed omgeving op plangebied*

In de omgeving van het plangebied is bedrijvigheid aanwezig op bedrijventerrein Turfkade en bedrijvenpark Twente. Beide bedrijfsterreinen zijn gezoneerde industrieterreinen, waar zware industrie uit de categorie 4 tot 5 is gevestigd. Het bestemmingsplan wordt op dit moment geactualiseerd waarbij een inwaartse zonerings wordt gehanteerd zodat nieuw te ontwikkelen bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningbouw blijven. Gesteld kan worden dat de afstanden tussen bedrijven gelegen op bedrijvenpark Twente en woningbouw op basis van de gehanteerde afstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voldoende zijn.

In Aadorp zijn aantal bedrijven aanwezig in categorie 1 t/m 3.1 De afstand van deze bedrijven is voldoende om geen belemmering te zijn voor de ontwikkeling van Waterrijk.

## 6 TOELICHTING OP HET JURIDISCHE PLANGEDEELTE

### 6.1 Algemeen

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

### 6.2 Analoge verbeelding

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

### 6.3 Planregels

#### 6.3.1 Opbouw planregels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

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

#### *Inleidende regels*

De inleidende regels behoeven hier geen nadere toelichting

#### *Bestemmingsregels*

De bestemmingsregels kennen alle, een zelfde opbouw. Deze opbouw bestaat uit achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- lid 1; bestemmingsomschrijving;
- lid 2; bouwregels;
- lid 3; nadere eisen;
- lid 4; ontheffing van de bouwregels;
- lid 5; specifieke gebruiksregels;
- lid 6; ontheffing van de gebruiksregels;
- lid 7; aanlegvergunning;

- lid 8; sloopvergunning;
- lid 9; wijzigingsbevoegdheden.

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

### 6.3.2 Uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheid

De uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheid vinden beide hun oorsprong in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een combinatie van beide in één plan is mogelijk.

#### *Uitwerkingsplicht*

In het bestemmingsplan is een aantal uit te werken bestemmingen opgenomen. Het betreft hier de uitwerkingsplicht als bedoeld in artikel 3.6 Wro. Door het opnemen van de uitwerkingsplicht voor de latere fases van het plan hoeft de inrichting van deze gebieden nu nog niet bekend te zijn, met alle flexibiliteit van dien. De uit te werken bestemming maakt het mogelijk het bestemmingsplan gefaseerd uit te voeren zonder dat de volgorde vast ligt, omdat bijna alle woongebieden als uit te werken bestemmingen zijn opgenomen. Ook de nog te realiseren bestemming 'Gemengd' is als uit te werken bestemming opgenomen op de analoge verbeelding.

#### *Wijzigingsbevoegdheid*

In het bestemmingsplan is een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen (1 en 2) op de analoge verbeelding.

Wijzigingsbevoegdheid 1 heeft betrekking op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' en deels 'Water'.

Wijzigingsbevoegdheid 2 heeft betrekking op de gronden met de bestemming 'Water'.

Ten slotte is het mogelijk ten behoeve van de verplaatsing van de bestaande hoogspannings- en gasleiding de dubbelbestemming Leiding – Gas en Leiding – Hoogspanning toe te voegen op de analoge verbeelding.

### 6.3.3 Toelichting op de bestemmingen:

Binnen het bestemmingsplan zijn drie soorten bestemmingen opgenomen: enkelbestemmingen, uit te werken bestemmingen en dubbelbestemmingen.

#### *Agrarisch (A)*

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' hebben tot doel om de uitoefening van een agrarisch bedrijf mogelijk te maken. Op deze gronden zit een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar een andere bestemming ten behoeve van de realisatie van Waterrijk.

#### *Bedrijf (B)*

De bestemming 'Bedrijf' geeft een regeling voor het bestaande bedrijf in het plan. Het betreft het tuincentrum aan de zuidoostkant van het plangebied.

#### *Groen (G)*

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn de meer structurele of in principe te beschermen groenvoorzieningen in het plangebied. Binnen de bestemming 'Groen' zijn ook wandel- en fietspaden, water, parkeervoorzieningen en een helofytenfilter toegestaan.

#### *Sport (S)*

De bestemming 'Sport' geeft een regeling voor het bestaande sportcentrum nabij Aadorp. Binnen deze bestemming is ook horeca toegestaan ten dienste van de sportvoorzieningen.

#### *Verkeer (V)*

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor de hoofdfunctie verkeer, met daarbij behorende functies als bermen, en fietspaden.

#### *Water (WA)*

De tot 'Water' bestemde gronden zijn bedoeld voor de hoofdfunctie water, met de daarbij behorende functies zoals watersport en waterberging.

#### *Woongebied (WG)*

De bestemming 'Woongebied 1' geeft een regeling voor het woongebied Kop Noorderpark. Een gedetailleerd ontwerp is nog niet bekend. In dit gebied is wonen de hoofdfunctie.

De bestemming 'Woongebied 2' geeft een regeling voor het woongebied Oostermaatven. Ook voor dit gebied geldt dat een gedetailleerd ontwerp nog niet bekend is, maar wonen de hoofdfunctie is.

#### *Gemengd – uit te werken (G-U)*

De bestemming 'Gemengd – uit te werken' zijn de in kader van het artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening nog uit te werken bestemmingen ten behoeve van gemengde bestemmingen.

#### *Wonen – uit te werken (W-U)*

De bestemming 'Wonen – uit te werken' zijn de in kader van het artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening nog uit te werken bestemmingen ten behoeve van wonen. Deze bestemming omvat bijna alle geplande woongebieden in het bestemmingsplan. Voor de gebieden is nog geen concrete uitwerking opgenomen, vanwege strategische planning van de fasering. De uit te werken bestemming bevat onder andere 'wonen', 'groen', 'verkeer' en 'water'.

#### *Leiding – Gas*

De mede tot 'Leiding-Gas' bestemde gronden zijn bedoeld voor een hoofdtransportleiding ten behoeve van gas. De dubbelbestemming is bedoeld ter bescherming van de aanwezige hoofdtransportleiding.

### Leiding – Hoogspanningsverbinding

De mede tot 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden zijn bedoeld voor een hoofdtransportleiding ten behoeve van elektrische energie. De dubbelbestemming is bedoeld ter bescherming van de aanwezige hoofdtransportleiding.

## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt vastgelegd in een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Het exploitatieplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad samen met het bestemmingsplan.



ROYAL HASKONING

## HOOFDDEEL I

De afzender aanvaardt de aansprakelijkheid voor de juistheid van de inhoud van de tekening en de beschrijving daarvan. De afzender aanvaardt de aansprakelijkheid voor de juistheid van de inhoud van de tekening en de beschrijving daarvan.

## **8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Inspraak**

Inspraak wordt gepleegd op grond van de gemeentelijke inspraakverordening.  
De resultaten van inspraak worden toegevoegd aan dit bestemmingsplan

### **8.2 Overleg**

De uitkomsten van het gevoerde overleg (Art. 3.1.1 Bro) worden toegevoegd aan in dit bestemmingsplan.





**ROYAL HASKONING**

## **B. REGELS**

## INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
1	INLEIDENDE REGELS	1
	Artikel 1 Begrippen	1
	Artikel 2 Wijze van meten	6
2	BESTEMMINGSREGELS	9
	Artikel 3 Agrarisch (A)	9
	Artikel 4 Bedrijf (B)	10
	Artikel 5 Groen (G)	12
	Artikel 6 Sport (S)	13
	Artikel 7 Verkeer (V)	14
	Artikel 8 Water (WA)	15
	Artikel 9 Wonen (W)	16
	Artikel 10 Woongebied 1 (WG-1)	18
	Artikel 11 Woongebied 2 (WG-2)	21
	Artikel 12 Gemengd - uit te werken (GD-U)	24
	Artikel 13 Wonen – uit te werken (W-U)	27
	Artikel 14 Leiding - Gas	29
	Artikel 15 Leiding - Hoogspanning	31
3	ALGEMENE REGELS	33
	Artikel 16 Anti-dubbelregel	33
	Artikel 17 Algemene ontheffingsregels	34
	Artikel 18 Algemene wijzigingsregels	36
	Artikel 19 Algemene procedureregels	38
4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	39
	Artikel 20 Overgangsrecht	39
	Artikel 21 Slotregel	40

## 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Waterrijk Almelo van de gemeente Almelo;

het bestemmingsplan Waterrijk Almelo van de gemeente Twenterand;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.BP00030-0101 met bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1700.BPVZ2008MP0001-0001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

#### 1.3 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij de woning wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### 1.4 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door een bewoner van de woning, en dat niet vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet Milieubeheer;

#### 1.5 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### 1.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.8 agrarisch bedrijf:**

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van een glastuinbouwbedrijf, paardenhouderij, tuincentrum, hoveniersbedrijf, champignonkwekerij, sierteeltbedrijf behoudens vollegrondsteelt;

**1.9 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

**1.10 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat noodzakelijk is voor de uitoefening van ter plaatse toegestane (bedrijfs)activiteiten, hieronder wordt geen bedrijfs- of dienstwoning verstaan;

**1.11 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

**1.12 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):**

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

het gebruik van grond en opstallen aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

**1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.15 bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.16 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.17 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.18 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij een benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

**1.19 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde bij elkaar behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.20 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.21 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.22 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- en bedrijfsactiviteit;

**1.23 dienstverlening:**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

**1.24 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.25 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

**1.26 horeca:**

horeca die gerelateerd is aan een nader in de regels omschreven (hoofd-)functie, welke tevens ruimtelijk gezien in ondergeschikte vorm zelfstandig functioneert, en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en niet- of zwakalcoholische dranken;

**1.27 kantoor:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden;

**1.28 kas:**

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

**1.29 maatschappelijke voorziening:**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

**1.30 openbare nutsvoorziening:**

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling;

**1.31 (bouw)perceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.32 (bouw)perceelgrens:**

een grens van een perceel;

**1.33 productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;

#### **1.34 seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoning van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.35 tuincentrum:**

een terrein voor detailhandel in tuinplanten en kamerplanten met daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals snijbloemen, droogbloemen, kunststofplanten, plantenbakken, potten en vazen, alsmede voor detailhandel in artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen, zoals tuinmeststoffen, tuingereedschappen, bouwmaterialen voor de tuin, tuinhuisjes, serres, hobbyschuurtjes, tuinmeubelen en tuinverlichting;

#### **1.36 uitbouw:**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een woonhuis of hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het woonhuis of hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het woonhuis of hoofdgebouw;

#### **1.37 voorgevel:**

de naar de weg toegekeerde gevel;

#### **1.38 woonhuis**

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

#### **1.39 woning**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      Bebouwingspercentage**

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.3      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4      de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.5      de hoogte van een dakopbouw:**

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag aan het hoogste punt van de dakopbouw;

### **2.6      de hoogte van een kap:**

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

### **2.7      de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.8      de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.9      het bebouwd oppervlak van een bouwvlak:**

de oppervlakte van alle op een bouwvlak gelegen bouwwerken tezamen;

## 2.10 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.



Bladz. 01/5

De afgeleverde tekening is een ontwerp van een waterkering met een lengte van 1000 meter. Het ontwerp is gebaseerd op de gegevens van de bestemmingsplannen van de provincie Overijssel. Het ontwerp is bedoeld voor de aanleg van een waterkering met een lengte van 1000 meter. Het ontwerp is bedoeld voor de aanleg van een waterkering met een lengte van 1000 meter.

## 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch (A)

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. gebouwen ten behoeve van het onder a genoemde bedrijf;
- c. bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- d. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bouwvlak bedragen;
- e. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- g. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen.

##### 3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

## Artikel 4 Bedrijf (B)

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' (tc), een hoveniersbedrijf en een tuincentrum;
- b. productiegebonden detailhandel;
- c. kassen ten behoeve van het onder a genoemde bedrijf;
- d. bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag niet meer bedragen dan 6.000 m<sup>2</sup>;
- e. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bouwvlak bedragen;
- f. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- h. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen.

#### 4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;

### 4.3 Ontheffing van de bouwregels

- 4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 4.2.1 en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:
- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - b. de bouwhoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 5 meter bedraagt;
  - c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de sociale veiligheid;
    4. de milieusituatie;
    5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 5 Groen (G)**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- c. sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen;
- d. water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. verkeersvoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van de beeldende kunst;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2 Bouwregels**

**5.2.1** Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**5.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen niet meer dan 10 meter bedragen.

## Artikel 6 Sport (S)

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen;
- b. gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. horeca;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen.

#### 6.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen niet meer dan 10 meter bedragen.

### 6.3 Ontheffing van de bouwregels

#### 6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 6.2.1 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 5 meter bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
  - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de verkeersveiligheid;
  - 3. de sociale veiligheid;
  - 4. de milieusituatie;
  - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 7 Verkeer (V)

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- c. bruggen en viaducten;

met daaraan ondergeschikt:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water; waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 7.2 Bouwregels

7.2.1 Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen niet meer dan 10 meter bedragen.

## Artikel 8 Water (WA)

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. watersport;
- c. waterberging;
- d. waterhuishouding;
- e. waterlopen;
- f. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- g. bruggen en viaducten;

met daaraan ondergeschikt:

- h. watersportvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 8.2 Bouwregels

8.2.1 Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen niet meer dan 10 meter bedragen.



## Artikel 9 Wonen (W)

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woonhuizen;
- b. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. agrarische activiteiten;
- d. opritten, parkeervoorzieningen, wegen en paden;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 9.2 Bouwregels

**9.2.1** Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. er mogen woonhuizen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
- b. het aantal woonhuizen mag niet meer dan 1 per bouwvlak bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 8 meter bedragen;

**9.2.2** Voor het bouwen van gebouwen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitbreidingen van woonhuizen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen gelegen op één perceel:
  1. binnen deze bestemming;
  2. buiten het bouwvlak;
  3. achter de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan;mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het perceel tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

- 9.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    - 1. op het terrein reeds een gebouw staat;
    - 2. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
    - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen;
  - b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

### **9.3 Ontheffing van de bouwregels**

**9.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in artikel 9.2.1 onder b van dit artikel en toestaan dat de goothoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- b. het bepaalde artikel 9.2.1 onder c van dit artikel en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in artikel 9.2.2 onder c van dit artikel en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;

**9.3.2** De in artikel 9.3.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 10 Woongebied 1 (WG-1)

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woonhuizen;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;
- d. wegen, straten en paden;
- e. opritten, voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen;
- i. water; waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 10.2 Bouwregels

10.2.1 Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende bepalingen;

- a. het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 100 bedragen, waarvan 75% grondgebonden woningen en 25% gestapelde woningen;
- b. de goothoogte van grondgebonden woningen moet minimaal 5 meter en mag ten hoogste 9 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag ten hoogste 11 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van gestapelde woningen mag ten hoogste 18 meter bedragen;
- e. de afstand van de voorgevel van een woonhuis tot een naar de weg gekeerde perceelgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- f. de afstand van een woonhuis tot de zijdelingse- en achterste perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- g. de onderlinge afstand tussen gestapelde woningen mag niet minder dan 30 meter bedragen;
- h. per woning geldt een parkeernorm van minimaal 1,8 parkeerplaats;

- 10.2.2** Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende regels:
- a. een aanbouw, uitbouw en bijgebouw mag uitsluitend worden gebouwd:
    1. op tenminste 2,5 meter achter de voorgevel van het woonhuis of het verlengde daarvan;
  - b. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een woonhuis mag niet meer bedragen dan:
    1. 50 m<sup>2</sup>;
    2. 75 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500 m<sup>2</sup>;
  - c. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
  - d. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen;
  - e. de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 1 meter te bedragen;

- 10.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
  - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.
  - c. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen niet meer dan 10 meter bedragen.

- 10.2.4** Voor het bouwen van, gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
- a. de inhoud van een gebouw mag niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedragen;
  - b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### **10.3 Ontheffing van de bouwregels**

- 10.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
- a. het bepaalde in artikel 10.2.1 onder b en toestaan dat de goothoogte van een grondgebonden woning wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
  - b. het bepaalde in artikel 10.2.1 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van een grondgebonden woning wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
  - c. het bepaalde in artikel 10.2.2 onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw ten behoeve van een aan huis gebonden beroep met 25 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
  - d. het bepaalde in artikel 10.2.2 onder c en toestaan dat de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter;
  - e. het bepaalde in artikel 10.2.2 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

**10.3.2** De in artikel 10.3.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid en de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **10.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

**10.4.1** Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 10.1 onder a voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf dat uit het oogpunt van de relatie tot de omgeving op één lijn te stellen is met aan huis gebonden beroepen.

**10.4.2** Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 10.1 onder a voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep dat niet met de woonfunctie in overeenstemming is.

**10.4.2** De in de artikelen 10.4.1 en 10.4.2 genoemde ontheffing wordt verleend, mits:

- a. het aan huis verbonden bedrijf en beroep uitsluitend wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning op een en hetzelfde perceel;
- b. dit gedeelte niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de woning;
- c. de bij de woning behorende bijgebouwen voor de beroepsuitoefening mogen worden gebruikt, met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woon- en werksituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## Artikel 11 Woongebied 2 (WG-2)

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woonhuizen;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;
- d. wegen, straten en paden;
- e. opritten, voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen;
- i. water; waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 11.2 Bouwregels

**11.2.1** Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende bepalingen;

- a. het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 8 bedragen, waarvan 100% grondgebonden woningen ;
- b. de goothoogte van grondgebonden woningen moet minimaal 5 meter en mag ten hoogste 9 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag ten hoogste 11 meter bedragen;
- d. de afstand van de voorgevel van een woonhuis tot een naar de weg gekeerde perceelgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- e. de afstand van een woonhuis tot de zijdelingse- en achterste perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- f. per woning geldt een parkeernorm van minimaal 1,8 parkeerplaats;

- 11.2.2** Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende regels:
- a. een aanbouw, uitbouw en bijgebouw mag uitsluitend worden gebouwd:
    1. op tenminste 2,5 meter achter de voorgevel van het woonhuis of het verlengde daarvan;
  - b. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een woonhuis mag niet meer bedragen dan:
    1. 50 m<sup>2</sup>;
    2. 75 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500 m<sup>2</sup>;
  - c. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
  - d. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen;
  - e. de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 1 meter te bedragen;
- 11.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
  - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.
  - c. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen niet meer dan 10 meter bedragen.
- 11.2.4** Voor het bouwen van, gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
- a. de inhoud van een gebouw mag niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedragen;
  - b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### **11.3 Ontheffing van de bouwregels**

- 11.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
- a. het bepaalde in artikel 11.2.1 onder b en toestaan dat de goothoogte van een grondgebonden woning wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
  - b. het bepaalde in artikel 11.2.1 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van een grondgebonden woning wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
  - c. het bepaalde in artikel 11.2.2 onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw ten behoeve van een aan huis gebonden beroep met 25 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
  - d. het bepaalde in artikel 11.2.2 onder c en toestaan dat de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter;
  - e. het bepaalde in artikel 11.2.2 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter.

**11.3.2** De in artikel 11.3.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid en de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **11.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

**11.4.1** Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 11.1 onder a voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf dat uit het oogpunt van de relatie tot de omgeving op één lijn te stellen is met aan huis gebonden beroepen.

**11.4.2** Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 11.1 onder a voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep dat niet met de woonfunctie in overeenstemming is.

**11.4.3** De in de artikelen 11.4.1 en 11.4.2 genoemde ontheffing wordt verleend, mits:

- a. het aan huis verbonden bedrijf en beroep uitsluitend wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning op een en hetzelfde perceel;
- b. dit gedeelte niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de woning;
- c. de bij de woning behorende bijgebouwen voor de beroepsuitoefening mogen worden gebruikt, met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woon- en werksituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## Artikel 12 Gemengd – uit te werken (GD-U)

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd – uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woonhuizen;
- b. detailhandel;
- c. kantoren;
- d. dienstverlening;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. bedrijfsmatige activiteiten;
- h. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;
- i. wegen, straten en paden;
- j. opritten, voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- k. parkeervoorzieningen
- l. groenvoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen;
- n. water; waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;

met de daarbij behorende:

- o. tuinen, erven en terreinen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 12.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de in artikel 12.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

**12.2.1** voor het inrichten van het gebied gelden de volgende bepalingen:

1. het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 700 bedragen;

**12.2.2** voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van grondgebonden woningen moet minimaal 5 meter en mag ten hoogste 9 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag ten hoogste 11 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van gestapelde woningen mag ten hoogste 8 bouwlagen bedragen;
- d. per woning geldt een parkeernorm van minimaal 1,8 parkeerplaats.

- 12.2.3** voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende regels:
- a. een aanbouw, uitbouw en bijgebouw mag uitsluitend worden gebouwd:
    1. op tenminste 2,5 meter achter de voorgevel van het woonhuis of het verlengde daarvan;
  - b. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
    1. 50 m<sup>2</sup>;
    2. 75 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500 m<sup>2</sup>;
  - c. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
  - d. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen;
  - e. de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 1 meter te bedragen;
- 12.2.4** voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt de volgende bepaling;
1. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 8 bouwlagen bedragen.
- 12.2.5** voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
  - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.
  - c. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen niet meer dan 10 meter bedragen.
- 12.2.6** voor het bouwen van, gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
- a. de inhoud van een gebouw mag niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedragen;
  - b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen.
- 12.2.7** voor het overige gelden de volgende bepalingen:
1. het uitwerkingsplan dient voor wat betreft wonen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder van 48 dB;
  2. het uitwerkingsplan dient te voldoen aan de overige eisen van milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aard, zoals bijvoorbeeld de Wet bodembescherming, de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder, et cetera;

### **12.3 Voorlopig bouwverbod**

Zolang en voor zover de in artikel 12.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen er geen bouwwerken worden gebouwd.

## 12.4 Ontheffing voorlopig bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 12.3, mits het bouwplan in overeenstemming is met het vastgestelde uitwerkingsplan of een ontwerp van het uitwerkingsplan.

## **Artikel 13 Wonen – uit te werken (W-U)**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen – uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woonhuizen;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;
- d. wegen, woonstraten en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. opritten, voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen;
- i. water; waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **13.2 Uitwerkingsregels**

Burgemeester en wethouders werken met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de in artikel 13.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

#### **13.2.1** voor het inrichten van het gebied gelden de volgende bepalingen:

1. het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 2000 bedragen;

#### **13.2.2** voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van grondgebonden woningen moet minimaal 5 meter en mag ten hoogste 9 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag ten hoogste 11 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van gestapelde woningen mag ten hoogste 8 bouwlagen bedragen;
- d. per woning geldt een parkeernorm van minimaal 1,8 parkeerplaats.

#### **13.2.3** voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. een aanbouw, uitbouw en bijgebouw mag uitsluitend worden gebouwd:
  1. op tenminste 2,5 meter achter de voorgevel van het woonhuis of het verlengde daarvan;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
  1. 50 m<sup>2</sup>;
  2. 75 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500 m<sup>2</sup>;

- c. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- e. de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 1 meter te bedragen;

**13.2.4** voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.
- c. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen niet meer dan 10 meter bedragen.

**13.2.5** Voor het bouwen van, gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen.

**13.2.6** voor het overige gelden de volgende bepalingen:

- 1. het uitwerkingsplan dient voor wat betreft wonen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder van 48 dB;
- 2. het uitwerkingsplan dient te voldoen aan de overige eisen van milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aard, zoals bijvoorbeeld de Wet bodembescherming, de Wet luchtkwaliteit de Wet geluidhinder, et cetera;

### **13.3 Voorlopig bouwverbod**

Zolang en voor zover de in artikel 13.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen er geen bouwwerken worden gebouwd.

### **13.4 Ontheffing voorlopig bouwverbod**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.3, mits het bouwplan in overeenstemming is met het vastgestelde uitwerkingsplan of een ontwerp van het uitwerkingsplan.

## **Artikel 14 Leiding - Gas**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding als dubbelbestemming voor ondergrondse gasleiding aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen en andere dubbelbestemmingen) tevens bestemd voor:

- a. het ondergrondse transport van gas door een gastransportleiding; met de daarbij behorende;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **14.2 Bouwregels**

**14.2.1** In afwijking van het bepaalde bij de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming ondergrondse gasleiding.

**14.2.2** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**14.2.3** De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

### **14.3 Ontheffing van de bouwregels**

**14.3.1** Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 14.2.1 en staan toe dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen.

**14.3.2** De in artikel 14.3.1 genoemde ontheffing wordt verleend, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse lage druk gastransportleiding;
- b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
- c. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

### **14.4 Aanlegvergunning**

**14.4.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of verwijderen van bomen of andere beplantingen, welke diep wortelen;
- b. het afgraven of ophogen van gronden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van een gesloten verharding.



- 14.4.2** Het in artikel 14.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- a. het normale onderhoud betreffen;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- 14.4.3** De in artikel 14.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:
- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse lage druk gastransportleiding;
  - b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
  - c. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

## **Artikel 15 Leiding - Hoogspanning**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding als dubbelbestemming voor bovengrondse hoogspanningsleiding aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen en andere dubbelbestemmingen) tevens bestemd voor:

- a. het bovengrondse transport van elektrische energie door een hoogspanningsleiding;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **15.2 Bouwregels**

**15.2.1** In afwijking van het bepaalde bij de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming bovengrondse hoogspanningsleiding.

**15.2.2** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**15.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming bovengrondse hoogspanningsleiding gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
  1. op het terrein reeds een gebouw staat;
  2. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter achter de naar de weg toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
  3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 65 meter bedragen.

### **15.3 Ontheffing van de bouwregels**

**15.3.1** Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 15.2.1 en staan toe dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen.

**15.3.2** De in artikel 15.3.1 genoemde ontheffing wordt verleend, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de bovengrondse hoogspanningsleiding;



- b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
- c. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

### ALGEMENE REGELS

#### Artikel 16 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 17 Algemene ontheffingsregels

### 17.1 Algemene ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen in dit plan of in een wijzigingsplan of uitwerkingsplan ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke ontheffingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden terrein.
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van antennemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 20 meter;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van masten voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken, vanaf peil tot een bouwhoogte van 40 meter, mits:
  1. per geval vaststaat dat binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of van andere bestaande hoge objecten, zoals windturbines, reclamezuilen of hoogspanningsmasten;
  2. de locatie is gelegen nabij wegen en bij voorkeur bij knooppunten van wegen of parkeerplaatsen en aansluitend bij bestaande bebouwing;
  3. de mast door situering en uitvoering ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden niet onevenredig aantast.
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, zoals, liftkokers, trappenhuizen, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

## 17.2 Voorwaarden voor het verlenen van ontheffing

De in artikel 17.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen 'Agrarisch', 'Water' en 'Verkeer', ter plaatse van de aanduiding Wro-zone wijzigingsgebied 1, wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Gemengd', 'Groen', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen' en 'Woongebied', mits:

- a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde;
- b. het gezamenlijk aantal te bouwen woningen, die worden gerealiseerd met gebruikmaking van de in dit artikel genoemde wijzigingsregels onder 1 en 2, niet meer dan 1600 bedraagt;
- c. de bouwhoogte van grondgebonden woningen niet meer dan 11 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van gestapelde woningen niet meer dan 8 bouwlagen bedraagt;
- e. een goede ontsluiting en parkeervoorziening gewaarborgd wordt;
- f. het gaat om bedrijfsmatige activiteiten, behorende tot categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het stedenbouwkundig beeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de parkeergelegenheid;
  5. de sociale veiligheid;
  6. de milieusituatie;
  7. de groenstructuur;
  8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

2. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen 'Water' en 'Verkeer', ter plaatse van de aanduiding Wro-zone wijzigingsgebied 2, wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Gemengd', 'Groen', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen' en 'Woongebied', mits:

- a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
- b. het gezamenlijk aantal te bouwen woningen, die worden gerealiseerd met gebruikmaking van de in dit artikel genoemde wijzigingsregels onder 1 en 2, niet meer dan 1600 bedraagt;
- c. de bouwhoogte van grondgebonden woningen niet meer dan 11 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van gestapelde woningen niet meer dan 8 bouwlagen bedraagt;
- e. een goede ontsluiting en parkeervoorziening gewaarborgd wordt;
- f. het gaat om bedrijfsmatige activiteiten, behorende tot categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- g. tenminste 30 hectare van de aanduiding Wro-zone wijzigingsgebied 2 wordt bestemd als 'Water';
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het stedenbouwkundig beeld;

2. de woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de parkeergelegenheid;
5. de sociale veiligheid;
6. de milieusituatie;
7. de groenstructuur;
8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de basisbestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Gemengd', 'Groen', 'Sport', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen' en 'Woongebied', wijzigen door de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' en 'Leiding – Hoogspanning' toe te voegen op de verbeelding, met dien verstande dat:

- a. de wijziging plaatsvindt in samenhang met de verplaatsing van de dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' of 'Leiding-Gas' op de verbeelding;
- b. de planregels van de basisbestemming ongewijzigd van toepassing blijven;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

## Artikel 19 Algemene procedureregels

- 19.1.1** bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht ingevolge dit plan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.
- 19.1.2** bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid ingevolge dit plan is de volgende procedure van toepassing:
1. het ontwerp-besluit ligt voor de vaststelling van die ontheffing, gedurende een termijn van tenminste twee weken op het gemeentehuis van Almelo ter inzage voor belanghebbenden;
  2. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente Almelo gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente Almelo verschijnende dag- of nieuwsbladen;
  3. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder 1 genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit van de ontheffing naar voren kunnen brengen;
  4. indien omtrent het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
  5. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mee.

## 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 20 Overgangsrecht

#### 20.1 Overgangsrecht bouwwerken

**20.1.1** Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

**20.1.2** Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1.1 van dit artikel voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 1.1 van dit artikel met niet meer dan 10%.

**20.1.3** Het bepaalde in lid 1.1 van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

#### 20.2 Overgangsrecht gebruik

**20.2.1** Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

**20.2.2** Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 2.1 van dit artikel, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

**20.2.3** Indien het gebruik, bedoeld in lid 2.1 van dit artikel, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan 1 jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

**20.2.4** Het bepaalde in lid 2.1 van dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

## Artikel 21 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

**“bestemmingsplan Waterrijk Almelo”.**

Deze regels worden aangehaald als:

**“Regels van het bestemmingsplan Waterrijk Almelo”.**

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Almelo en Twenterand in de vergadering van datum nummer.

, voorzitter, , griffier,