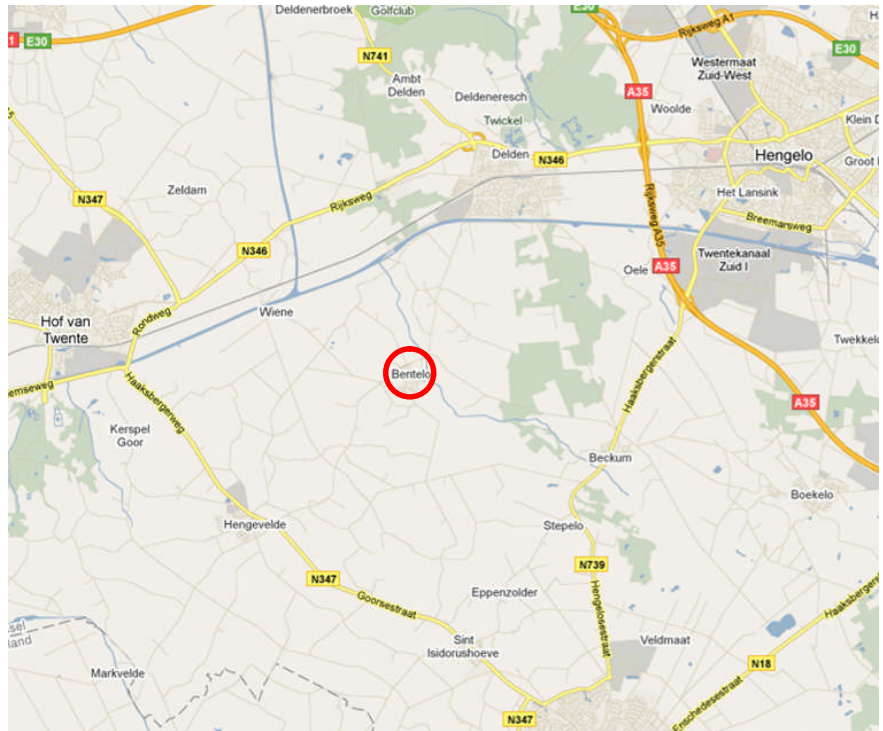




GEMEENTE HOF VAN TWENTE
Bestemmingsplan Bentelo

Toelichting

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Ligging & begrenzing.....	3
1.2.	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.3.	Aanleiding.....	4
1.4.	Doel	4
1.5.	Leeswijzer	5
2.	HUIDIGE SITUATIE	6
2.1.	Historie	6
2.2.	Ruimtelijke structuur.....	6
2.3.	Functionele structuur.....	11
3.	BELEIDSKADER.....	13
3.1.	Nationaal beleid.....	13
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	14
4.	UITVOERBAARHEID.....	23
4.1.	Milieu	23
4.2.	Waterhuishouding	25
4.3.	Ecologie.....	25
4.4.	Archeologie	26
4.5.	Leidingen.....	27
5.	JURIDISCH PLAN.....	28
5.1.	Toelichting op het juridisch systeem	28
5.2.	Toelichting op de bestemmingen	28
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
7.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	34
7.1.	Overleg	34
7.2.	Inspraak.....	34



Globale ligging plangebied in groter verband (rode cirkel)

Bron: <http://maps.google.nl>

1. INLEIDING

1.1. Ligging & begrenzing

De plangrens van dit bestemmingsplan is een samenvoeging van de begrenzing van de geldende bestemmingsplannen in de kern Bentelo. De grenzen van het plangebied sluiten daarbij aan op die van de bestemmingsplannen die gelden voor het buitengebied, met uitzondering van de gronden die inmiddels niet langer een agrarisch gebruik maar een meer stedelijke gebruik kennen. Zo is de begraafplaats van de kerk in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

De noordelijke plangrens loopt direct ten noorden van de Bentelosestraat. Ten oosten van de Hagmolenweg loopt de begrenzing achter de bebouwing ten noorden van de Bentelosestraat.

Vervolgens loopt de plangrens aan de oostzijde achtereenvolgens langs de achterzijde van de percelen aan de oostzijde van de Onze Lieve Vrouwestraat, de oostzijde van het bedrijventerrein en (ten zuiden van de kruising met de Onze Lieve Vrouwestraat) de westzijde van de Grondhuttenweg.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Hierna wordt de plangrens gevormd door de achterzijde van de percelen aan de zuidzijde van 't Kemerink, De Vuurbroek en De Bosweide. Tenslotte loopt de plangrens langs de westzijde van sportpark De Pol.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

De juridisch - planologische basis voor het plangebied wordt gevormd door de geldende grotere en kleinere bestemmings- en herzieningsplannen en/ of delen van bestemmingsplannen.

Alle bestemmingsplannen in het plangebied zullen vervangen worden door dit nieuwe bestemmingsplan voor Bentelo. Het gaat globaal om de volgende (moeder-) bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Bentelo	27 juni 1974	18 maart 1975
Omgeving gemeentehuis	19 mei 1981	6 juli 1982
Bedrijventerrein Grondhuttenweg	21 april 2004	5 juli 2005
Borre, Bentelo	20 december 2005	18 april 2006
Sporthal de Pol	27 april 2010	-

Ook alle herzieningen, wijzigingen, uitwerkingen, vrijstellingen en ontheffingen op de geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied, worden met dit bestemmingsplan vervangen.

1.3. Aanleiding

De sociale, economische en maatschappelijke behoeften van de samenleving veranderen. Die veranderingen leiden tot andere ruimtelijke behoeften. Om aan de huidige en voorzienbare toekomstige ruimtelijke behoeften te kunnen voldoen, dienen de verouderde bestemmingsplannen in de gehele gemeente te worden herzien. De bestemmingsplannen die in de kern Bentelo rechtskrachtig zijn, zijn verouderd en moeten worden geactualiseerd.

De noodzaak voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan komt tevens voort uit de afspraak met de provincie dat de gemeente er naar zal streven om alle verouderde bestemmingsplannen voor 2012 te hebben geactualiseerd. Bovendien schrijft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor dat alle bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar moeten worden geactualiseerd. Die wet schrijft tevens voor dat alle bestemmingsplannen voor een bepaald tijdstip digitaal uitwisselbaar moeten zijn. Met het maken van voorliggend bestemmingsplan voldoet de gemeente aan de afspraak met de provincie en de eisen in de Wro.

1.4. Doel

Dit bestemmingsplan voorziet in de actualisering van (gedeelten van) een aantal verouderde bestemmingsplannen in Bentelo. Het doel van dit bestemmingsplan is de geldende regelingen te actualiseren, te standaardiseren en te digitaliseren. In dit bestemmingsplan zijn vrijwel geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. In hoofdlijnen wordt de geldende bestemming of de huidige situatie bestemd. Wel wordt een geringe uitbreiding van het woonzorgcomplex in het plan opgenomen.

Bestemmingsplannen als deze zijn bekend onder de noemer 'beheersplannen' of 'conserverende plannen'.

Dit bestemmingsplan is opgezet volgens de bestemmingsmethodiek en de standaardregels die zijn opgenomen in het "Handboek standaard digitale bestemmingsplannen" (versie 1.2, d.d. 17 augustus 2009) dat door de gemeente is opgesteld en vastgesteld. Dat handboek is voortgekomen uit de geconstateerde behoefte om in alle bestemmingsplannen in de gehele gemeente een gelijke ruimtelijke regeling op te nemen. Het handboek geeft standaarden voor de opbouw van de toelichting, de opzet en inhoud van de regels en de weergave op het kaartbeeld. Vanzelfsprekend dient daarbij rekening te worden gehouden met bestaande beleidskaders en vigerende bestemmingsplanregelingen.

1.5. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven;
- In hoofdstuk 3 wordt het ruimtelijk relevante beleidskader beschreven;
- In hoofdstuk 4 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde met betrekking tot de milieuhygiënische aspecten, de waterhuishouding, ecologie, cultuurhistorie en archeologie;
- In hoofdstuk 5 wordt de opzet van het juridisch plan besproken;
- In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid behandeld;
- In hoofdstuk 7 maatschappelijke uitvoerbaarheid komen de resultaten uit overleg en inspraak aan de orde.

2. HUIDIGE SITUATIE

In de eerste paragraaf wordt de historie van Bentelo besproken. Vervolgens worden de stedenbouwkundige structuur, de groenstructuur, de verkeersstructuur en de waterstructuur besproken in de paragraaf over de ruimtelijke structuur. Ten slotte komt de functionele structuur van Bentelo aan bod.

2.1. Historie

De dorpskern van Bentelo is relatief jong en heeft zich in de afgelopen decennia flink ontwikkeld. De boerenerven rond de huidige kern vormden van oorsprong alleen een middeleeuws buurtschap en marke in het kerspel Delden, verscholen in het heide- en essenlandschap van Twente.



Historische kaart Bentelo
± 1900

In Bentelo lag aan de Hagmolenbeek de havezate Hagmeule, genoemd naar de bijbehorende watermolen. De havezate verdween in de 18^e eeuw en de molen in de 19^e eeuw. Bentelo zelf bestaat aan het begin van de twintigste eeuw uit niet meer dan een paar huizen en een school. Rondom liggen de kampen. De ontginning van de heide lijkt in volle gang te zijn; van boerderijen is nog nauwelijks sprake.

Pas in de jaren '50 kwam de kern Bentelo goed tot ontwikkeling ten noorden van de Bentelose es. De rooms-katholieke kerk van Bentelo werd in 1953 gebouwd. Rond deze kerk, en de bijbehorende begraafplaats ontwikkelde zich het eerste gedeelte van de kern met basisschool, waar in 1965 tevens het gemeentehuis van de vroegere gemeente Ambt Delden werd opgetrokken. Later werd gefaseerd rondom de Esdoornstraat gebouwd en volgden de Morsmanstraat en De Bunte. Recent is het plan Borre aangelegd.

In vergelijking met de andere kernen in de gemeente zijn er relatief weinig oude gebouwen in Bentelo. In het plangebied komen geen gemeentelijke - en rijksmonumenten voor.

2.2. Ruimtelijke structuur

Landschap

Landschappelijk gezien bevindt Bentelo zich tussen een heide-ontginning en het kampenlandschap in. Een belangrijk kenmerk van de heideontginning is de duidelijk herkenbare oude stervormige wegenstructuur ten westen van het dorp.

De kern Bentelo zelf is gelegen in het dal van de Hagmolenbeek. De bodem bestaat voornamelijk uit lage lemige zandgronden en beekdalgronden. Vooral in de directe omgeving van de kern Bentelo komen op het lage gedeelte veel houtopstanden voor. Aan de randen van het beekdal zijn oude bouwlanden of enkeerdgronden gelegen, restanten

van het agrarisch systeem wat vroeger in en langs de beekdalen ontstaan is. In dit systeem werden de lage gronden als grasland gebruikt en de hoge heidegronden als weideplaats voor de schapen. Met de mest van de veestapel werden de bouwlanden, gelegen op de overgang hoog-laag, opgehoogd, waardoor de huidige hoogteverschillen in en om Bentelo zijn ontstaan.

Stedenbouwkundige structuur

Het korte verleden van Bentelo bepaalt ook sterk de functionele indeling van de kern. Een duidelijk centrum ontbreekt van oorsprong. Echter, de laatste jaren zijn er enkele voorzieningen gerealiseerd aan het Burgemeester Buyvoetsplein, waaronder een school, een kinderdagverblijf en een woonzorgcomplex. Daarnaast wordt de bestaande sportzaal verbouwd tot sporthal. Het nieuwe gebouw wordt ook gebruikt voor andere maatschappelijke functies zoals een peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang. De overige voorzieningen liggen deels in de buurt van de kerk bij de entree van het dorp.



*Impressie kerk vanaf
Bentelosestraat*

Bentelo is globaal in te delen in 3 gebieden/ buurten: Esdoornstraat e.o., De Bunte e.o. en Borre.



Globale verdeling plangebied in gebieden

Esdoornstraat e.o.

De buurt rondom de Esdoornstraat, grotendeels uit de periode 1960-1970, is een kleine, relatief open buurt met brede straatprofielen en veel (geschakelde) twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. De woningen bestaan uit 1 of 2 lagen met kap.



Impressie Esdoornstraat

De Bunte e.o.

De buurt rondom De Bunte (& Morsmanstraat) uit de periode 1980-1990 is een besloten buurt voornamelijk bestaande uit twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Incidenteel komen enkele rijwoningen voor. De woningen bestaan uit 1 of 2 lagen met kap.



Impressie De Bunte

Borre

Het plan Borre is de afgelopen jaren ontwikkeld en is de meest recente uitbreidingswijk aan de zuidzijde van de kern. In deze buurt komen alleen (geschakelde) twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen voor bestaande uit 1 à 2 bouwlagen met kap.



Impressie De Vuurbroek (Borre)

Kleinere invullingslocaties van recente datum zijn de voormalige locaties van het gemeentehuis en de school aan de Onze Lieve Vrouwestraat.



Bedrijventerrein

Ten oosten van de Grondhutenweg is enkele jaren geleden voor kleinschalige lokale bedrijven een bedrijventerrein ontwikkeld van circa 2 hectare. De kavels zijn tussen de 1.400 en 1.650 m² groot. Ten noorden van het terrein is een gemeentewerf van de gemeente Hof van Twente gevestigd. Een deel van het bedrijventerrein rondom de Boekweitstraat is nog niet ingevuld.

Groenstructuur

De erven aan de dorpsrand bepalen de ruimtelijke opbouw van Bentelo. Deze vormen kleine eilanden die de kern in een kring omsluiten.

De provinciale weg aan de noordkant van de kern wordt begeleid door laanbeplanting (eik) en vormt de hoofdverbinding met de kernen Delden en Hengevelde. Door de beplanting is deze as zeer duidelijk herkenbaar. De dorpsentrees aan de Onze Lieve Vrouwestraat zijn relatief groen. Aan de noordzijde komt dit door de beplanting rond de kerk en aan de zuidzijde door het groen van particuliere tuinen.

De Grondhuttenweg heeft nog oude landschappelijke beplanting. Vanaf enkele wegen in het plangebied heeft men duidelijk zicht op het buitengebied (Grondhuttenweg, Bentelosestraat).



Zicht vanaf de Grondhuttenweg op het buitengebied

De nieuwste buurt Borre is voorzien van een doorlopende groenstructuur in aansluiting op de groene ruimte tussen de basisschool en het woonzorgcentrum.

Verkeersstructuur

De Bentelosestraat is de provinciale weg (N740) tussen Delden en Hengevelde en vormt de belangrijkste verbinding van Bentelo met de kernen in de omgeving.

Binnen de kern vormt de Onze Lieve Vrouwestraat de hoofdontsluitingsweg. De buurtontsluiting van de wijken vindt plaats via de Esdoornstraat - Morsmanstraat en De Bunte - Kastanjestraat. De ontsluiting van het Burgemeester Buyvoetsplein vindt plaats via de Esdoornstraat.

Waterstructuur

Oppervlaktewatersysteem

In het plangebied ligt in het hoofdstroomgebied Twenthekanaal. Overtollig grond- en hemelwater wordt voor een groot deel afgevoerd via waterlopen en sloten. De waterlopen zijn in beheer en onderhoud van het waterschap Regge en Dinkel. De overige sloten zijn in onderhoud bij de gemeente of derden. De waterlopen en sloten hebben een functie voor de ontwatering, waterafvoer en berging van overtollig water. Er vindt

geen recreatief gebruik plaats van het water zoals vissen en wandelen. Het plangebied voert het overtollige water af naar de Hagmolenbeek.

Riolering

Het plangebied heeft voor een groot deel een gemengd rioolstelsel. Dit rioolstelsel voert het afvalwater en het hemelwater dat valt op het verhard oppervlak af. Bij extreme regenval kan het gemengd rioolstelsel lozen op de Hagmolenbeek. Het bedrijventerrein aan de Grondhuttenweg en het plan Borre voeren het water gescheiden af. Het overtollige hemelwater wordt geïnfiltreerd en/ of afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater en hemelwater wordt afgevoerd naar het overnamepunt van het waterschap aan de Hagmolenweg.

2.3. Functionele structuur

Het plangebied is grotendeels een woongebied. Daarnaast zijn er verspreid door de kern enkele afwijkende functies gelegen zoals een kerk, een begraafplaats, een fietsenwinkel en een zalencomplex met café - restaurant en ijssalon. Aan de noordwestzijde van het plangebied is aan de Bentelosestraat een aannemersbedrijf gelegen.



*Impressie woonzorgcomplex
Burgemeester Buyvoetsplein*



*Impressie zalencomplex met café –
restaurant en ijssalon kruising
Eikenlaan – Onze Lieve
Vrouwestraat*



Impressie winkels Burgemeester Buyvoetsplein

Ten slotte is aan de oostzijde van de Grondhutenweg een bedrijventerrein gelegen met direct ten noorden daarvan een gemeentewerf.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk relevante beleid van de verschillende overheidslagen behandeld. Het sectorale beleid voor de milieuaspecten wordt afzonderlijk in de verschillende paragrafen in hoofdstuk 4 'Uitvoerbaarheid' behandeld.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter. Aangezien beleidskaders met name gericht zijn op het sturen van ontwikkelingsgerichte ruimtelijke plannen zijn de samenvattingen van de hogere overheidsinstanties beperkt tot een inleiding en relevante beleidslijnen gericht op bestaande en te behouden bebouwde gebieden.

3.1. Nationaal beleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De nota gaat in op inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

De nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit'. Dit beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit.

De Nota Ruimte heeft geen directe invloed op het voorliggende bestemmingsplangebied.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het vizier is daarbij gericht op 2030. De Omgevingsvisie heeft onder andere de status van een structuurvisie onder de Wro.

Op de kaart behorende bij het ontwikkelingsperspectief voor de stedelijke omgeving, 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus', is het plangebied gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'woonwijk'. Hier is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde milieus.

Om met name het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de onbebouwde groene omgeving scherp te houden, wordt sterker gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Gemeenten worden in principe verplicht om eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben.

Gemeenten mogen uitsluitend voorzien in de lokale behoefte aan bedrijventerrein. Om te voorkomen dat de binnensteden door concurrentie van goedkopere locaties op bedrijventerreinen 'leeglopen', dient de uitoefening van detailhandel op bedrijventerreinen tot uitzonderingen beperkt te blijven.

Voor dit bestemmingsplan heeft de omgevingsvisie geen concrete uitgangspunten. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. De gemeente voldoet hiermee aan de juridische verplichtingen die voortkomen uit de omgevingsverordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

Strategische visie "Hof van Twente - Zicht op 2030"

Doel van de toekomstvisie is het schetsen van de grote lijnen: wat kenmerkt de gemeente Hof van Twente nu en straks. Maar de visie geeft ook een mogelijk toekomstperspectief specifiek voor de gemeente, met vernieuwende ideeën en kansrijke oplossingsrichtingen. Een perspectief dat beoogt te boeien, te inspireren en richtinggevend te zijn bij het maken van keuzes.

Alle kernen en buurtschappen hebben hun eigen sterke en zwakke punten. In 2030 wordt het onderscheid tussen de verschillende delen gerespecteerd en krijgt het de ruimte. In die verscheidenheid schuilt de kracht van Hof van Twente. Vanzelfsprekend houden kernen uiteenlopende functies, maar door bewust accenten te leggen kan iedere kern werken aan een herkenbaar profiel van de eigen sterke punten en zich hiermee profileren. Voor Bentelo wordt gedacht aan het profiel van een 'hechte samenleving'.

Het bestemmingsplan voldoet aan het beleid zoals opgenomen in de Strategische visie.

Woonvisie 2009 - 2013

In april 2009 is de gemeentelijke 'Woonvisie 2009-2013', met als ondertitel 'Groeien in Kwaliteit' vastgesteld. Basis voor de visie vormt het in 2005 uitgevoerde woningmarktonderzoek.

In de woonvisie wordt geconstateerd dat er door vergrijzing een einde komt aan een periode van geleidelijke bevolkingsgroei in de gemeente. Er komen minder jongeren bij en de groep 55-plussers wordt de komende tijd fors groter. Om te kunnen voldoen aan de groeiende vraag naar geschikte woningen voor ouderen wil de gemeente zorgen voor voldoende nultredenwoningen en (intramurale) zorgwoningen. Daarnaast constateert de woonvisie dat er behoefte is aan woningen voor starters en senioren. Er wordt ingezet op een hoge kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Hiervoor zijn in de woonvisie enkele richtlijnen opgenomen. Tegelijk met de woonvisie en tegen de achtergrond van de gewenste bevolkingsontwikkeling en kwaliteit heeft de gemeente het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode van 2008 tot 2015 opgesteld. Het woningbouwprogramma geeft per kern en per project ook inzicht in de verdeling naar sector (huur, koop, kaveluitgifte) en doelgroep (starters, ouderen/ zorg, overig).

In het plan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt, anders dan de woningbouwmogelijkheden die zijn opgenomen in de geldende bestemmingsplannen maar nog onbenut zijn gebleven. Het plan is dus in overeenstemming met de woonvisie.



	historische centra
	nieuwe centra
	linten 'aan de weg'
	linten 'los op de kavel'
	linten 'oud en nieuw'
	buurten
	industrie
	bedrijventerreinen

Welstandsnota

Op grond van de Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De Welstandscommissie toetst vervolgens de bouwplannen aan deze, door de gemeenteraad geformuleerde en voor iedereen kenbare uitgangspunten. Ook de gemeente Hof van Twente beschikt over een Welstandsnota. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven. In de nota is per deelgebied aangeduid hoe en waarop het gemeentebestuur bouwplannen gaat toetsen.

Er zijn meerdere deelgebieden in Bentelo te onderscheiden, namelijk 'Buurten' en 'Bedrijventerreinen'. Afhankelijk van de locatie in de kern dient voor het betreffende deelgebied te worden getoetst aan de criteria die betrekking hebben op plaatsing, hoofdvorm, gevel, detaillering en erf. De overige gronden rondom de kern (witte arcering) vallen binnen het deelgebied 'kampen en essen'. Voor enkele delen van de kern geldt een beeldkwaliteitsplan als toetsingskader: het plan Borre (2005) en het woningbouwplan aan de Onze Lieve Vrouwestraat 6 (2009).

Gemeentelijk Mobiliteitsplan

De hoofddoelstelling, zoals opgenomen in het Gemeentelijk Mobiliteitsplan (GMP) voor het verkeersbeleid in de komende jaren luidt: het optimaliseren van de leefbaarheid, de verkeersveiligheid en de

bereikbaarheid in Hof van Twente. Daarnaast vormt het plan een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Uitgangspunten van het mobiliteitsplan zijn:

- Vergroten van de verkeersveiligheid door relatief onveilige locaties in te richten volgens het concept 'duurzaam veilig' en het categoriseren van wegen;
- Bevorderen van fietsverkeer;
- Uitvoeren van een mobiliteits- en parkeertoets bij nieuwe ontwikkelingen;
- Veiliger maken van schoolomgevingen.

Binnen de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan is ruimte om aan de genoemde uitgangspunten te voldoen.

Bij de kern Bentelo loopt de gebiedsontsluitingsweg, de Bentelosestraat, ten noorden van de kern en is de gehele kern 30 km/uur gebied.

Detailhandelsnota

In april 2004 heeft de gemeente een detailhandelsnota vastgesteld. Centraal in deze nota staat de vraag welke kansen en bedreigingen er voor de detailhandel in de diverse kernen in Hof van Twente zijn en op welke wijze de gemeente een rol kan vervullen bij het oppakken van de kansen en het verminderen van de bedreigingen.

De detailhandel is verspreid over de kern en het buitengebied. Daarnaast is het aanbod van de detailhandel beperkt. Bentelo vervult een voor de eigen kern verzorgende functie. Om deze functie te kunnen (blijven) vervullen is het belangrijk de kerngebonden detailhandel te concentreren rondom het Burgemeester Buyvoetsplein. Een goede ontsluiting van dit plein is daarbij essentieel.

Bedrijventerreinenvisie 2011 - 2021

Om veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan en de herstructurering te versnellen, is de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen (THB) ingesteld. De Taskforce adviseert onder andere een consequente toepassing en verankering van de SER-ladder. Op provinciaal niveau is het rijksbeleid vertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Overijssel. Daarin ligt de focus – in lijn met het rijksbeleid – op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad en zo min mogelijk op de uitleg op nieuwe locaties. De gemeente Hof van Twente heeft deze beleidslijnen in de bedrijventerreinenvisie verder uitgewerkt. De gemeenteraad heeft deze visie vastgesteld op 8 februari 2011.

De gemeente Hof van Twente heeft een totaal areaal aan bedrijventerreinen van 251 ha bruto. Hiervan is 186 ha netto

bedrijventerrein uitgegeven. Het bedrijventerrein Grondhutenweg in Bentelo heeft een bruto oppervlakte van 2,2 ha en een netto oppervlakte van 1,1 ha.

In Bentelo is de vraag naar bedrijfsruimte beperkt (0,2 ha tot en met 2020). Bovendien is er in Bentelo nog recent bedrijventerrein ontwikkeld. Indien de noodzaak wordt aangeduid dat er echt ruimtebehoefte is en het huidige terrein ruimtelijk optimaal is benut – onder meer via herstructurering - kan eventueel nieuwe ruimte gereserveerd worden voor bedrijvigheid.

Zowel op de bestaande oudere als op de nieuwe en de nog aan te leggen terreinen wordt aandacht aan kwaliteit geschonken. De gemeente Hof van Twente richt het beleid op het tegengaan van leegstand en verloedering.

De bestaande bedrijfswoningen en de nog te realiseren bedrijfswoningen worden als zodanig bestemd. Uitsluitend onder strikte voorwaarden zullen op kleine schaal dergelijke woningen worden toegestaan op de overgang van nieuwe bedrijfslocaties naar bestaand woongebied (waar alleen bedrijvigheid kan worden gevestigd die niet of nauwelijks hinder veroorzaakt).

Groenstructuurplan

De gemeente Hof van Twente heeft in 2003 een groenstructuurplan opgesteld.

Hoofdgroenstructuur

Omdat Bentelo vanuit de omliggende boerenerven is ontstaan dient de relatie tussen het dorp en de erven herkenbaar te blijven door de ruimte rond de erven open te houden.

De toegangsweg naar Bentelo (provinciale weg) heeft een goed herkenbare boomstructuur die de weg benadrukt. De dorpsentrees kunnen meer geaccentueerd worden door middel van groen.

Bentelo mist een duidelijke hoofdgroenstructuur. Door het beplanten van de Onze Lieve Vrouwestraat en de Grondhutenweg kan een start worden gemaakt met de realisatie van een dergelijke structuur. Van oudsher waren deze wegen ook beplant. De Grondhutenweg is een landelijke ontsluitingsweg, een beplanting met een landelijke uitstraling is hier op zijn plaats. De bestaande beplanting kan worden benut. De Onze Lieve Vrouwestraat daarentegen verdient een strakkere vormgeving. De weg kan dienen als hoofdweg en de ruggengraat vormen van de groenstructuur.

- legenda**
-  Versterken kleinschaligheid landbouw
 -  Open houden ruimte rond de oude boerderijen
 -  Behouden zichtlijnen
 -  Doorzicht creëren
 -  Hoofdtoegangsweg (begeleiding provinciale weg)
 -  Ontwikkelen hoofdas in de kern
 -  Hoofdboomstructuur in wijk aanwezig
 -  Boomstructuur op wijkniveau ontwikkelen
 -  Bestaand bos
 -  Landschap steer versterken
 -  Beekloop aanwezig
 -  Soortelijk maken gebied, uitbreiden recreatieve route
 -  Groene aanleiding voorzieningen versterken
 -  Ontwikkelen groene verblijfsruimte
 -  Accentpunten versterken met groen
 -  Behouden groene elementen
 -  Versterken centrumkarakter
 -  Versterken thema's in beplanting per wijk (zie toelichtende tekst)
 -  Benutten steer particulier groen

*Waardering groenvoorziening
Bentelo*

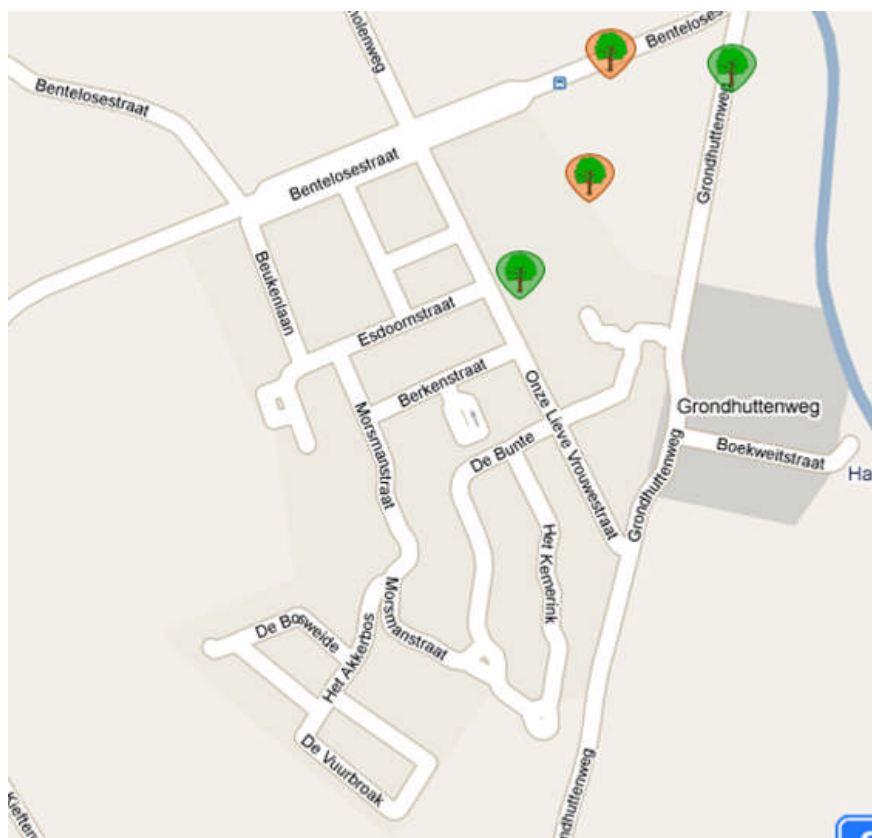


Monumentale bomen

In de gemeente heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de monumentale bomen. In Bentelo komen een aantal monumentale bomen voor. In onderstaande afbeelding zijn globaal de locaties van de verschillende bomen en boomgroepen weergegeven.

De status van een monumentale boom is sterk en is vastgelegd in de Bomenverordening. Voor een monumentale boom wordt in beginsel geen kapvergunning afgegeven. De bomenlijst is dynamisch. Nieuwe bomen en boomgroepen kunnen aan de lijst toegevoegd worden en ook kunnen houtopstanden eraf worden gehaald. Het gaat om circa 30 monumentale bomen/ houtopstanden in het plangebied, voornamelijk op de begraafplaats.

Alle monumentale bomen hebben in het bestemmingsplan een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van deze bomen.



Landschapsonwikkelingsplan

Het Landschapsonwikkelingsplan van de gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente is vastgesteld in 2005.

Bentelo is gelegen in een half open dekzandlandschap. Dit landschap wordt vooral bepaald door het licht glooiende, half open agrarisch werklandschap dat is ontstaan vanuit de beken en kleinschalige veldontginningen in het essen- en kampenlandschap. Het dekzandlandschap wordt doorsneden met beken die min of meer parallel in noordwestelijke richting afstromen, richting de Regge.

De kernen en wegen zijn oorspronkelijk geënt op dit zelfde landschap doch uitgegroeid tot een aparte laag die soms los van het landschap ligt of de landschapsstructuur verstoort. Sommige randen verdienen een betere aansluiting of inpassing in het landschap. Daarbij zijn de kenmerken van de landschapstypen bouwsteen voor inpassing.

Ten behoeve van de landbouwfunctie en de landschapsstructuur wordt in het agrarisch werklandschap (naast de beekzones uit het watersysteem) ingezet op ontwikkeling van erf- en wegbeplanting en behoud van de bestaande landschapselementen.

Weg- en laanbeplanting wordt hersteld of aangelegd langs wegen die de opbouw versterken en daar waar ruimte is in het profiel voor een goede groeiplaats. Het assortiment moet passend zijn bij het cultuurhistorisch landschapstype.

De wegbeplanting beperkt zich tot de ontginningsbasis en -grens of langs een zandpad en bestaat bij voorkeur uit berken incidenteel afgewisseld met grove den. Karakteristieke erfinrichting wordt gestimuleerd op basis van cultuurhistorische landschapstypes.

Bodembeleidsplan

De gemeente heeft in het Bodembeleidsplan (2007) haar beleid ten aanzien van bodemverontreiniging uiteengezet. De ambitie van de gemeente is om bodemverontreinigingen te voorkomen en de bodem geschikt te houden voor toekomstige ontwikkelingen. Ten tweede heeft de gemeente de ambitie om de bodemverontreinigingen te saneren om te voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen stagneren. Tot slot wil de gemeente prioriteit geven aan het opheffen van bodemverontreinigingen actuele risico's opleveren voor mensen of ecosystemen. Door het aanschaffen van een Bodem Informatie Systeem (BIS) en het opstellen van een bodemkwaliteitskaart heeft de gemeente een stap gezet in het beheersbaar maken van bodemverontreinigingen. Daarnaast is een asbestsignaleringskaart opgesteld.

Waterbeleid

Waterbeheerplan

De Waterwet die eind 2009 in werking is getreden, gaat uit van integraal waterbeheer. De Waterwet regelt het beheer van oppervlakte- en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. In het plangebied is waterschap Regge en Dinkel de systeembeheerder. De Waterwet schrijft voor dat elke beheerder de doelen en maatregelen voor zijn beheergebied opneemt in zijn eigen wettelijke waterbeheerplan.

Het waterschap is verantwoordelijk voor een optimaal waterbeheer en voor de instandhouding van het voor Twente karakteristieke bekensysteem. Dat betekent dat het waterschap ervoor zorgt dat het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en kwantitatief aansluit bij het maatschappelijk gebruik van de grond. In het plangebied is dit stedelijk gebied. Het waterbeheerplan 2010 - 2015 beschrijft hoe het waterschap de doelstellingen wil realiseren die betrekking hebben op de hoofdthema's veiligheid, het watersysteembeheer de afvalwaterketen. In de planperiode wil het waterschap vooral aandacht schenken aan het verbeteren van de waterkwaliteit en de natuurlijke inrichting van de waterlichamen. In het plangebied komen geen waterlichamen voor.

Waterplan

De gemeente heeft in 2004 het 'Waterplan gemeente Hof van Twente' opgesteld in nauwe samenwerking met het Waterschap Regge en Dinkel en het Waterschap Rijn en IJssel. Het waterplan bevat een omschrijving van de wijze waarop de gemeente Hof van Twente om wil gaan met water.

Om overlast te voorkomen, dient volgens het waterplan voldoende ruimte voor het vasthouden en tijdelijk bergen van water te worden gecreëerd. Anderzijds geldt als uitgangspunt dat verdroging moet worden voorkomen door water langer vast te houden. Het natuurlijke systeem dient te worden hersteld, wat onder andere betekent dat beken weer de ruimte krijgen. Om vervuilende overstorten uit het rioolstelsel te voorkomen, wordt gestreefd naar afkoppeling van de hemelwaterafvoer van daken en wegen van de riolering. Op locaties, die goede mogelijkheden bieden voor infiltratie van hemelwater in de bodem, moeten deze ook worden benut. Onderdeel van de visie is tevens dat het water meer zichtbaar wordt gemaakt, mede omdat daarmee de bewustwording wordt bevorderd.

Om de gewenste situatie te kunnen verwezenlijken zijn een aantal principes opgesteld voor de volgende thema's:

- wateroverlast en verdroging tegengaan;
- ruimtelijke ontwikkeling faciliteren;
- schoon water verzorgen en waterketen optimaliseren;
- waardering van water;
- communicatie over water.

Deze principes worden door de gemeente gebruikt bij het toetsen van alle plannen binnen de gemeentegrenzen. Daarnaast zijn maatregelen opgenomen die vorm geven aan de gewenste situatie.

Voor het plangebied zijn geen specifieke maatregelen opgenomen.

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP)

Ingevolge de Wet Milieubeheer heeft de gemeente het GRP 2008 - 2012 vastgesteld (2009). In het GRP is een overzicht van de gemeentelijke voorzieningen opgenomen die nodig zijn voor het doelmatig en samenhangend beheren van hemel, afval- en grondwater. Voor het plangebied zijn geen maatregelen voorzien vanuit het GRP. Het beleid is er op gericht om bij nieuwe ontwikkelingen de afvoer van hemelwater via de riolering en rioolwaterzuivering niet toe te laten nemen door hemelwater in het plangebied te infiltreren en/ of gebieden af te koppelen.

Nota gemeentelijk geluidbeleid

De gemeenteraad heeft op 22 maart 2011 de gemeentelijke geluidnota 2011 - 2012 vastgesteld. De nota bevat in hoofdlijnen het gemeentelijk geluidbeleid voor de komende 10 jaar met betrekking tot industrielawaai,

wegverkeerslawaai en bouwlawaai. De nota werkt niet rechtsreeks door in ander gemeentelijk beleid, maar vormt een afstemmingskader tussen diverse beleidsvelden.

Op grond van de nota is het gemeentelijk grondgebied in gebiedstypen ingedeeld. De nota bevat uitspraken met betrekking tot het gewenste ambitieniveau (voorkeurswaarde) voor de dag-, avond- en nachtperiode en het maximale toelaatbare geluidniveau ten gevolge van industrielawaai en wegverkeerslawaai voor nieuwe situaties in die gebieden.

Bestaande situaties

Aanscherping van geluidnormen voor bestaande situaties vindt in beginsel niet plaats, tenzij lokale vraagstukken daarom vragen.

Stedelijke vernieuwing en plattelandsontwikkeling

Stedelijke vernieuwing (bijvoorbeeld nieuwbouw van woningen op een voormalig bedrijventerrein) en plattelandontwikkeling (bijvoorbeeld hergebruik van vrijkomende gebouwen en nieuwbouw van woningen op basis van de rood voor roodregeling) hebben ertoe geleid dat geluidbeleid is geformuleerd voor ontwikkelingen die zich daarbij voordoen.

Nota Externe veiligheid

De gemeente heeft haar beleid ten aanzien van externe veiligheid vastgelegd in de Nota externe veiligheid (28 februari 2007). Uit de inventarisatie die is uitgevoerd, blijkt dat er binnen de gemeente een aantal risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Dit zijn enkele LPG-stations, ammoniakinstallaties en buisleidingen. De LPG-stations leveren, na sanering, geen problemen meer op. De buisleidingen liggen voornamelijk in het buitengebied. Tevens zijn er met betrekking tot de buisleidingen geen knelpunten ten aanzien van het plaatsgebonden en het groepsrisico bekend. Ten aanzien van nieuwvestiging van zwaardere en risicovolle bedrijvigheid stelt de gemeente zich terughoudend op.

4. UITVOERBAARHEID

4.1. Milieu

Bodem

In dit bestemmingsplan wordt het bestaande bodemgebruik opnieuw bestemd. De bodemkwaliteit voldoet voor het bestaande gebruik. In het bestemmingsplan zijn geen bestemmingswijzigingen opgenomen naar bodemgevoeligere functies, zodat geen onderzoek nodig is.

Geluid

Ingevolge de Wet Geluidshinder (Wgh) dient bij ruimtelijke plannen ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening gehouden te worden met het aspect wegverkeerlawaaï. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het plan bevat geen bouw mogelijkheden voor nieuwe geluidgevoelige functies (zoals woningen), behalve welke reeds mogelijk waren in de geldende bestemmingsplannen. Conform de Nota gemeentelijk geluidbeleid vindt aanscherping van geluidnormen voor bestaande situaties in beginsel niet plaats. Dit betekent dat het bestemmingsplan voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid. Derhalve is het niet noodzakelijk in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden; ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd.

De 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De actualisatie van dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. In het kader van de luchtkwaliteit is dan ook geen nader onderzoek nodig. Er treedt namelijk geen verandering op in de bestaande planologische ruimte, waardoor dit bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Externe veiligheid

De gemeente Hof van Twente heeft zijn externe veiligheidsbeleid vastgelegd in de beleidsnota 'Externe veiligheidsbeleid – Bewuste veiligheid op maat'.

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor bij risicovolle inrichtingen als rondom transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving en beleidsnota's, onder andere in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Invulling geven aan deze wettelijke verplichtingen vormt een belangrijk onderdeel van het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid.

Plangebied

Zoals blijkt uit onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn er in of in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen. Zodoende wordt voldaan aan het beleid voor externe veiligheid.



Milieubeheer

In Bentelo bevinden zich slechts enkele bedrijfsmatige en andere niet-woonfuncties die belastend kunnen zijn voor de woonomgeving. Die functies zijn hieronder aangegeven met daarbij de bedrijfscategorie en SBI-code, gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (editie 2009). Alleen bedrijven/ functies met milieucategorie 3.1 of hoger worden genoemd

omdat de bedrijven tot en met milieucategorie 2 in principe inpasbaar zijn in een woonomgeving.

<i>Adres</i>	<i>Bedrijf/ functie</i>	<i>Categorie</i>	<i>SBI</i>
Bentelosestraat 40	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1.000 m ²	3.1	41, 42, 43
Burgemeester Buyvoetsplein 76	Spoorthal	3.1	931
Grondhuttenweg 1C	Gemeentewerf	3.1	381
Grondhuttenweg 1C	Timmerwerkfabriek	3.2	162

Eventuele functies die qua aard en omvang vallen onder aan huis verbonden activiteiten en die passend worden geacht in de woonomgeving, zoals een fysiotherapiepraktijk, worden in het bestemmingsplan niet nader aangeduid.

4.2. Waterhuishouding

In de bestaande situatie wordt het hemel- en afvalwater niet gescheiden ingezameld en is er beperkte ruimte voor water in het plangebied. In het gebied komen geen (dreigende) knelpunten voor die urgente maatregelen vergen in het waterhuishoudkundig systeem. Bij toekomstige rioolvervangingen wordt onderzocht welke duurzame maatregelen wenselijk zijn, zoals afkoppelen van verhard oppervlak.

Er vindt geen afwenteling plaats naar benedenstrooms gelegen stroomgebied en er vinden geen betekenisvolle ontwikkelingen plaats die een negatief effect hebben op de Boven-Regge.

Omdat in dit bestemmingsplan de bestaande situatie opnieuw wordt bestemd en geen betekenisvolle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt niet verwacht dat dit bestemmingsplan negatieve effecten heeft op de waterhuishouding.

4.3. Ecologie

Flora- & Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn worden een groot aantal inheemse dier- en plantsoorten beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). De wet richt zich vooral op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming nodig hebben. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus (tabel 1, 2, 3 soorten) onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard. Voor iedereen geldt een zorgplicht om bij het verrichten van activiteiten (van welke aard dan ook) er voor zorg te dragen dat beschermde soorten niet worden verstoord. Om te bepalen of geen nadelige effecten op de

beschermde soorten kunnen optreden, kan het verrichten van een ecologisch onderzoek noodzakelijk zijn. De initiatiefnemer van de betreffende activiteit is daarvoor verantwoordelijk.

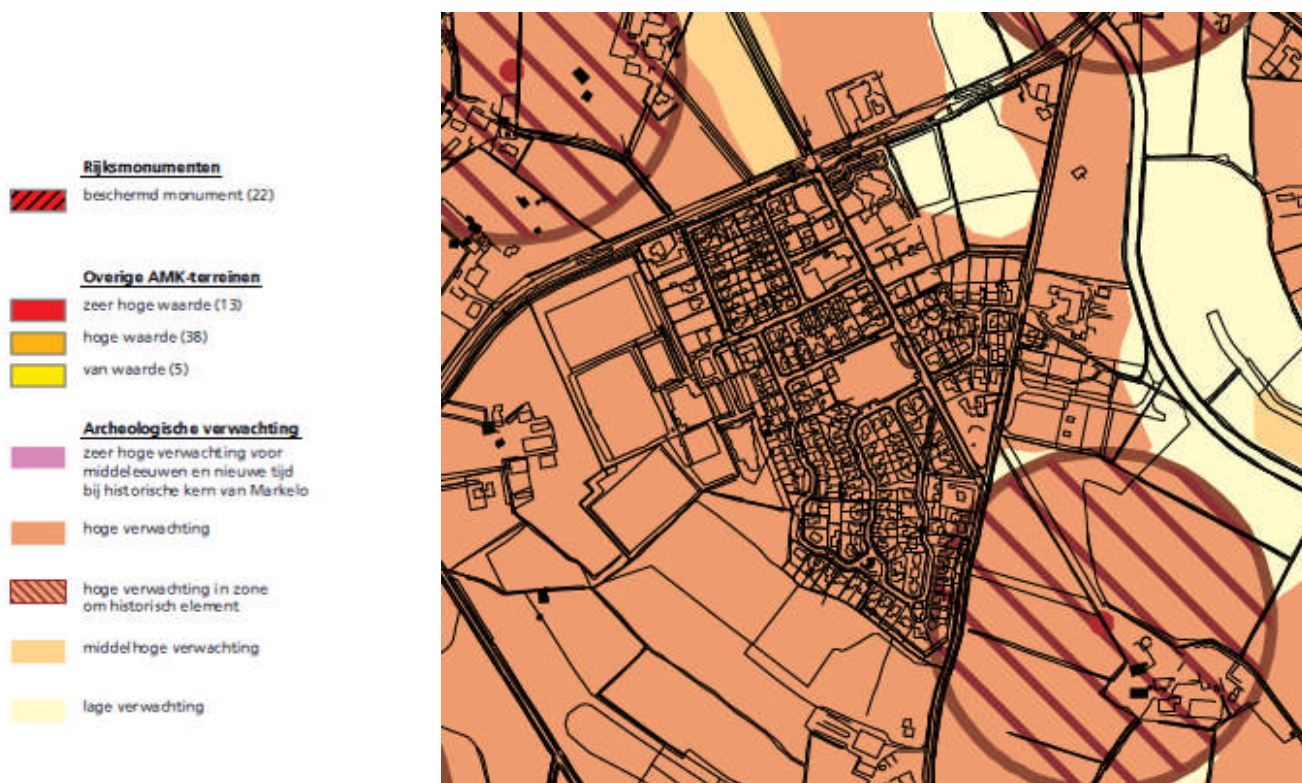
Plangebied

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van de EHS, Nationaal Landschap of een Natura-2000 gebied. Vanwege het conserverend karakter van het bestemmingsplan en de afstand tot de EHS zijn er geen effecten op beschermde gebieden te verwachten en is een natuurtoets niet noodzakelijk.

4.4. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Met deze wetgeving heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming.

De gemeente Hof van Twente beschikt over archeologiebeleid. Hierbij hoort een archeologische beleidsadvieskaart. Deze kaart is vastgesteld in februari 2010. Hieronder is daarvan een uitsnede opgenomen:



Plangebied

Het plangebied heeft vrijwel geheel een hoge archeologische verwachting, behalve ter plaatse van de begraafplaats en de uiterste oostzijde van het bedrijventerrein waar het plangebied een lage

verwachting heeft. Hiervoor zijn archeologische dubbelbestemmingen opgenomen op de verbeelding met bijbehorend omgevingsvergunningstelsel.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor bodemingrepen te verwachten zijn met een diepte en oppervlakte die archeologisch onderzoek nodig maken.

4.5. Leidingen

Bij leidingen die bescherming behoeven kan worden gedacht aan ondergrondse buisleidingen in de vorm van onder andere hogedruk aardgastransportleidingen, rioolwatertransportleidingen, brandstoftransportleidingen, alsmede aan bovengrondse hoogspanningsleidingen.

Binnen het plangebied bevinden zich geen leidingen die planologisch moeten worden beschermd.

5. JURIDISCH PLAN

5.1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is volgens de nieuwe eisen die hieruit voortvloeien opgesteld. Het bestemmingsplan is dan ook opgesteld volgens de nieuwe methode 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008). Daarnaast heeft de gemeente een handboek voor het opstellen van bestemmingsplannen opgesteld. Hierin is de systematiek en woordkeuze voor de bestemmingsplannen vastgelegd. In dit bestemmingsplan is aangesloten bij het gemeentelijke handboek.

Verder is op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet vervangt de toestemmingsvereisten uit onder andere de Wet ruimtelijke ordening (onthefing, aanlegvergunning, sloopvergunning) en de Woningwet (bouwvergunning) door de omgevingsvergunning. Voorliggend bestemmingsplan sluit aan bij de terminologie zoals de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die hanteert.

Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan, deze worden gemotiveerd in de toelichting. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels.

Binnen een aantal bestemmingen zijn mogelijkheden tot een (omgevingsvergunning ten behoeve van een) afwijking van de bestemmingsregels opgenomen. De (omgevingsvergunningen ten behoeve van de) afwijkingen moeten aan een aantal criteria voldoen: de toetsingscriteria. Deze zijn bij de geformuleerde omgevingsvergunningen opgenomen. Hiermee is de nodige flexibiliteit ingebracht in het bestemmingsplan, waardoor niet voor elke kleine aanpassing binnen het plangebied een nieuwe procedure hoeft te worden gevolgd. Daarnaast zijn er een aantal algemeen geldende afwijkingsregels opgenomen.

5.2. Toelichting op de bestemmingen

Bestemmingen

In het plan is gebruik gemaakt van de onderstaande bestemmingen. Per bestemming zal worden gemotiveerd welke regeling is toegepast.

Bedrijf

In het plangebied zijn een aantal locaties waarop een bedrijfsbestemming is gelegd. Gelet op het feit dat het plangebied overwegend een woonfunctie heeft, zijn in de bestemming “Bedrijf” slechts bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Dit zijn de categorieën die in een woonwijk algemeen toelaatbaar worden geacht. De adressen waar in de huidige situatie een hogere bedrijfscategorie voorkomt, zijn opgenomen in een bijlage bij de regels of (in het geval van de rijwielhandelaar) specifiek aangeduid op de verbeelding.

Op die manier kunnen bij uittreding van het bedrijf slechts vergelijkbare bedrijfsactiviteiten of activiteiten uit de algemeen toelaatbare categorieën worden uitgeoefend. Zo kan onaanvaardbare milieuhinder worden uitgesloten.

Gebouwen zijn gebonden aan een maximale bouw- en goothoogte. Hetzelfde geldt voor bedrijfswoningen. Deze zijn overigens slechts ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning” toegestaan.

Bedrijventerrein

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een bedrijventerrein. Voor dit bedrijventerrein is de vigerende regeling van het bestemmingsplan “bedrijventerrein Grondhutenweg” overgenomen. Verschil met de bestemming “Bedrijf” is dat deze bestemming uit een globaal vlak bestaat. Wel geldt er langs de randen van de bestemming de “specifieke bouwaanduiding uitgesloten bedrijfsgebouw”, zodat gebouwen niet te dicht op de weg kunnen worden gebouwd. Binnen deze strook mogen wel bedrijfswoningen worden gebouwd. In verband met woningen in de omgeving, worden binnen de bestemming slechts bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Voor een klein deel van het bedrijventerrein is de aanduiding “bedrijf van categorie 1” opgenomen. Op de gronden binnen deze aanduiding zijn, gelet op de afstand tot de bestemming “Woongebied”, slechts bedrijven uit categorie 1 toegestaan.

Bos

Voor een klein deel van het plangebied is de bestemming “Bos” opgenomen. Het oprichten van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Centrum

De bebouwing aan het Burgemeester Buyvoetsplein heeft de bestemming “Centrum” gekregen. Voor deze bestemming is gekozen omdat er binnen deze bebouwing sprake is van een differentiatie van functies. Zo wordt binnen deze bestemming detailhandel, dienstverlening, kantoren, wonen en een kinderdagverblijf toegestaan. Verder is in de regels vastgelegd dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan

het bestaande aantal en is er een maximale bedrijfsvloeroppervlakte opgenomen voor winkels (200 m² per winkel).

Detailhandel

Het in het noorden van het plangebied gelegen babywinkel met bijbehorende woningen, is bestemd als detailhandel (met de aanduiding wonen). Deze bestemming en de bijbehorende regeling zijn afgestemd op de vigerende regeling (het bestemmingsplan dat voorheen gold voor deze locatie). Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte aangegeven. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

Groen

De structurele groene elementen binnen het plangebied die de gemeente wil behouden, zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming kunnen voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en waterpartijen worden gerealiseerd. Binnen de bestemming kunnen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn tot een hoogte van 3m toegestaan (speelvoorzieningen mogen maximaal 6 meter hoog zijn). Groen op eigen terrein valt onder de woonbestemming.

Horeca

Het cafe / restaurant op de hoek van de Eikenlaan en de Onze Lieve Vrouwestraat heeft de bestemming "Horeca" met als nadere aanduiding "horeca tot en met categorie 2" Deze nadere aanduiding is uitgewerkt in de begripsbepaling. Deze aanduiding betekent dat horecabedrijven die het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse tot hoofddoel hebben, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen, wezenlijke onderdelen vormen en waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken, zoals discotheken, dancings en nachtclubs, niet zijn toegestaan.

Naast de horeca-activiteiten is ook de bestaande bedrijfswoning toegestaan.

Maatschappelijk

Binnen het plangebied komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor. Het betreft een school, een woonzorgcomplex en een kerk, en volkstuinten. Deze voorzieningen liggen binnen de bestemming "Maatschappelijk", de volkstuinten zijn specifiek aangeduid met de aanduiding 'volkstuint'. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

Maatschappelijk – Begraafplaats

De begraafplaats heeft een specifieke bestemming gekregen. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Sport

Ten aanzien van sportvoorzieningen, namelijk de sportvelden en sporthal, geldt de bestemming “Sport”. Bij de sporthal is eveneens de aanduiding “maatschappelijk” opgenomen, dit om aan te geven dat binnen de sporthal ook maatschappelijke functies zijn toegestaan. Behoudens sportvoorzieningen zijn in deze bestemming groenvoorzieningen en water, en fiets- en voetpaden toegestaan. Op de verbeelding is via een bouwvlak en maximale goot- en bouwhoogte de maatvoering vastgelegd binnen deze bestemming.

Verkeer

De doorgaande wegen in het plangebied hebben de bestemming “Verkeer”. In deze bestemming zijn naast wegen voor verkeer met een doorgaand karakter, tevens parkeerterreinen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Water

Langs de Bentelosestraat en de Grondhuttenweg geldt de bestemming “Water”. Daarmee is de waterhuishoudkundige functie van deze waterloop gewaarborgd. Ter plaatse van de bestemming worden tevens verkeersvoorzieningen in- en over het water (bruggen) mogelijk gemaakt. Gebouwen zijn binnen deze bestemming uitgesloten.

Woongebied

Aan de meeste gronden in het plangebied is de bestemming “Woongebied” toegekend. Binnen deze bestemming zijn woningen, erfontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en kleinere groenelementen opgenomen. De grotere groenelementen en de doorgaande wegen zijn niet in de bestemming “Woongebied” opgenomen.

De bouwmogelijkheden voor woningen zijn relatief globaal vastgelegd. Per bestemmingsvlak is één groot bouwvlak opgenomen, waardoor de achtertuin kan worden benut voor uitbreiding van de woning of de bouw van aan- en bijgebouwen. Aan de voorzijde dienen woningen in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd, waardoor een strakke rooilijn in stand wordt gehouden. Wel worden aan de voorgevel de bouw van een erker toegestaan, zij het dat een dergelijke aanbouw aan een maximale afmetingen is gekoppeld. Ook de bouw- en goothoogte zijn vastgelegd. Daarbij zijn de hoogtes uit de vigerende bestemmingsplannen overgenomen.

Naast de woonfunctie, worden, onder bepaalde voorwaarden, binnen de bestemming aan-huis-verbonden beroepen mogelijk gemaakt.

Woongebied - 1

Op enkele plaatsen in het plangebied zijn vigerende maar nog niet gerealiseerde bouwplannen voor woningbouw overgenomen. Conform het gemeentelijk handboek krijgen deze locaties de bestemming “Woongebied – 1”. Op deze bestemming is in beginsel dezelfde regeling

van toepassing als bij de bestemming “Woongebied”. Het maximaal aantal woningen en de bouwwijze van de woningen is aangegeven op de verbeelding.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 2

Voor de archeologisch waardevolle gebieden binnen het plangebied is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” opgenomen. Voor deze dubbelbestemming geldt een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek vanaf 2500 m² en dieper dan 40 cm. Dit zijn gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde is vanwege het conserverende karakter en de kans op waardevolle archeologisch waardevolle vondsten, geen dubbelbestemming opgenomen.

Waarde - Boom

De waardevolle bomen in plangebied zijn aangeduid met de aanduiding “Waarde - Boom”. Binnen deze aanduiding zijn geen gebouwen en geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Voor een aantal werkzaamheden, zoals het afgraven van grond, is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Waterstaat - Bebouwingsvrij

Voor de bescherming van de op de verbeelding aangegeven watergang, is de dubbelbestemming “Waterstaat – Bebouwingsvrij” opgenomen. Binnen gronden met deze dubbelbestemming mag niet gebouwd worden. Met goedkeuring van het waterschap kan hier middels een omgevingsvergunning van afgeweken worden.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Buiten de plankosten zijn er geen kosten aan de realisering van dit bestemmingsplan verbonden. Met de kosten voor de verplichte actualisatie van het bestemmingsplan is in de gemeentelijke begroting rekening gehouden. De economische uitvoerbaarheid wordt geacht hiermee voldoende te zijn aangetoond.

Er wordt geen planschade verwacht als gevolg van dit bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en de bestaande planologische rechten zijn in dit plan overgenomen.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1. Overleg

De gemeente is conform artikel 3.1 Bro bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht te overleggen met het waterschap en met de diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is daartoe in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan verschillende instanties.

Alleen van de VROM-Inspectie en Waterschap Regge en Dinkel zijn reacties ontvangen. Beide instanties hebben aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van op- en/ of aanmerkingen.

7.2. Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 6 januari gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

In deze periode zijn 5 inspraakreacties ingediend. De reacties hierop zijn opgenomen in de 'Inspraaknotitie voorontwerp-bestemmingsplan "Bentelo". Dit document is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.