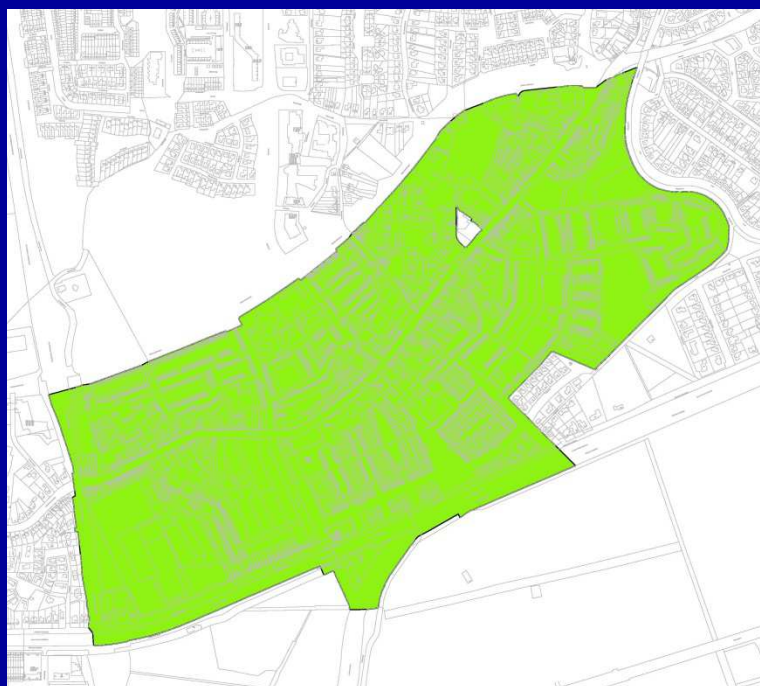


Bestemmingsplan

Sluitersveld

NL.IMRO.0141.BP0014-0601



Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.: 26 maart 2013

Onherroepelijk: 29 mei 2013

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 De bij het plan behorende stukken	2
1.3 Ligging van het plangebied	2
1.4 Huidige planologische situatie	5
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	7
2.1 Functionele structuur	7
2.2 Stedenbouwkundige opzet	7
2.3 Verkeersstructuur	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten	13
4.1 Bedrijven en andere activiteiten	13
4.2 Fysieke veiligheid	15
4.3 Externe veiligheid	20
4.4 Groepsrisico	22
4.5 Luchtkwaliteit	23
4.6 Geluid	24
4.7 Bodemkwaliteit	24
4.8 Flora en fauna	25
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	25
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	28
Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten	31
Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	35
7.1 Inleiding	35
7.2 Juridische systematiek	35
7.3 Beschrijving per bestemming	36
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	42
Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze	43
Bijlage I	44

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien. De aanleidingen hiervoor zijn doorgaans de verouderde planvoorschriften (regels) van het huidige plan, veranderd gebruik van het terrein, gewijzigde wetgeving en nieuwe inzichten. Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatie van een aantal bestemmingsplannen binnen de wijk Sluitersveld. Het uitgangspunt hierbij is dat de opzet en het beleid ten aanzien van deze gebieden grotendeels gehandhaafd blijft. Op onderdelen wordt de wenselijkheid van bepaalde ontwikkelingen opnieuw afgewogen. Daar waar mogelijk zijn mogelijkheden om af te wijken van de planregels uit de 'oude' bestemmingsplannen omgezet naar bij recht toegestane mogelijkheden.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Sluitersveld" bestaat uit de volgende stukken:

1. regels;
 - bijlage bij de regels: Staat van bedrijfsactiviteiten;
2. verbeelding.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk zijn voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven. In de bijlage zijn de vooroverlegreacties en een binnengekomen inspraakreactie verwerkt.

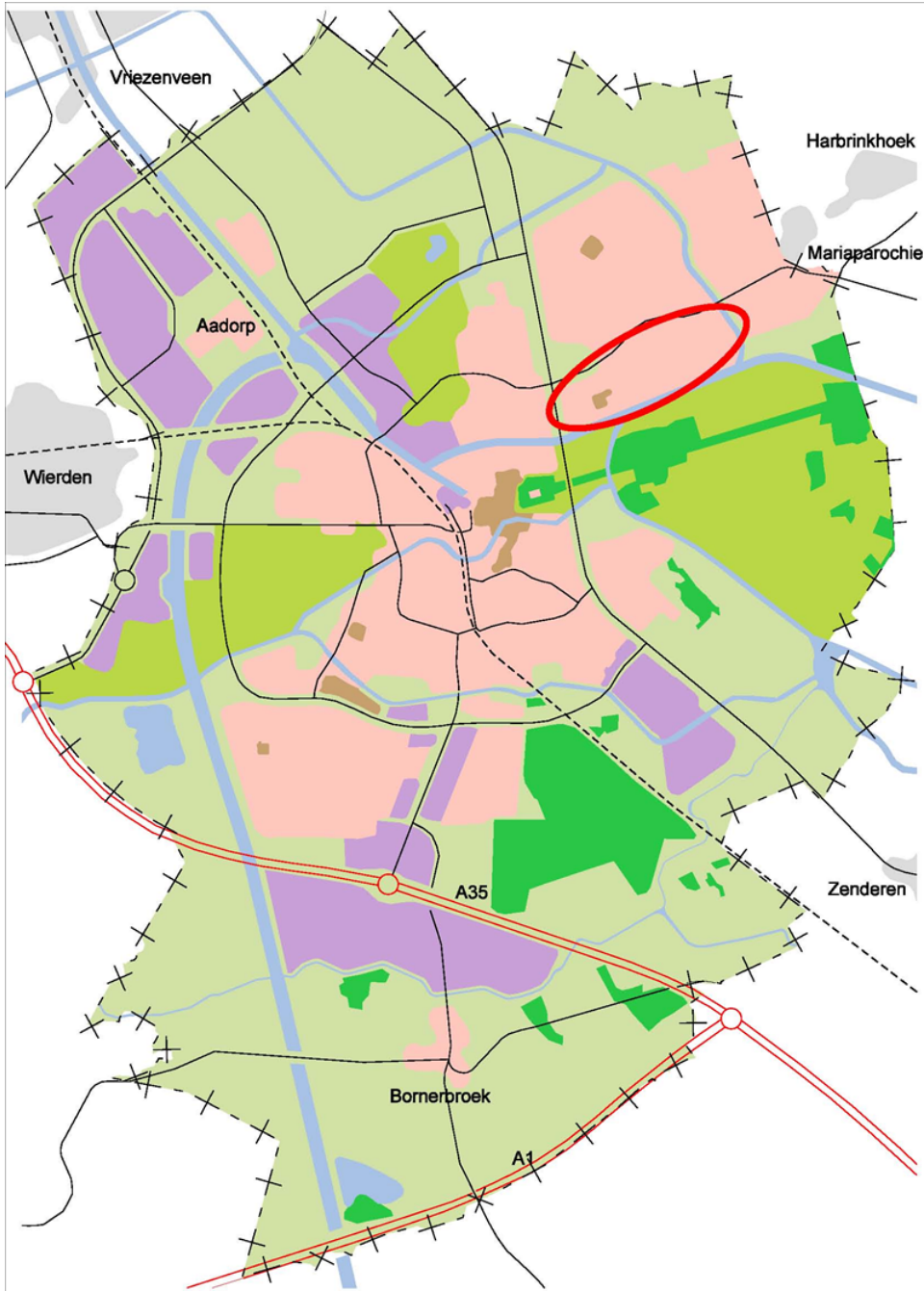
1.3 Ligging van het plangebied

Ligging

Het plangebied voor dit bestemmingsplan is de wijk Sluitersveld. De wijk ligt in het noordoosten van de stad Almelo en is grotendeels ingesloten door stedelijk gebied. Het plangebied is globaal in een aantal verschillende buurten te onderscheiden: de Ootmarsumsestraat e.o., Rumerlanden en Westsluitersveldslanden.

Aan de noordzijde grenst Sluitersveld aan de wijken Schelfhorst en Kluppelshuizen. In het oosten grenst Sluitersveld aan de wijk Markgraven en in het westen ligt de wijk Rosarium. Aan de zuidzijde grenst het plangebied gedeeltelijk aan een uitloper van de wijk Markgraven. Maar voor het overgrote deel grenst Sluitersveld aan de oostelijke groene long, waar het landelijke gebied tot aan Huize Almelo de stad in grijpt. Het kanaal Almelo-Nordhorn vormt de grens tussen de Sluitersveld en dit landelijke gebied.

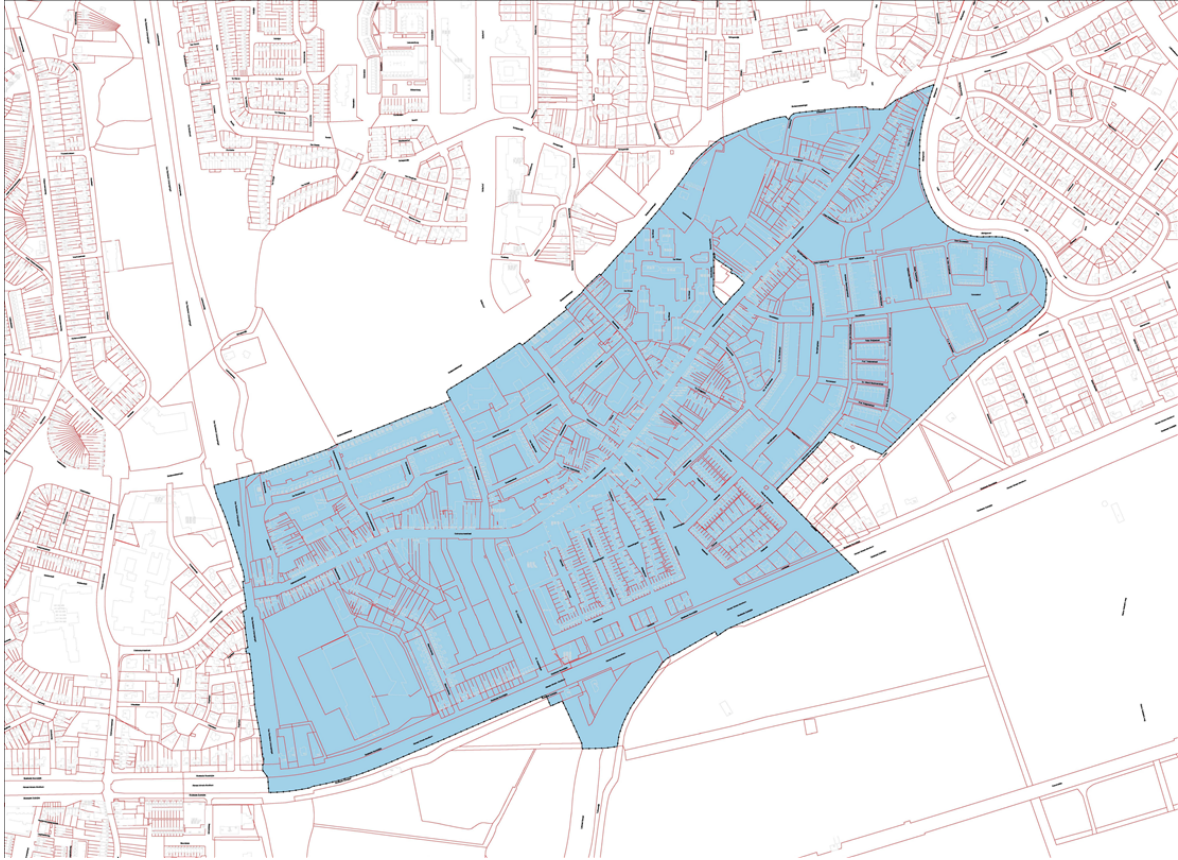
Een klein deel van de wijk is niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Het betreft een stuk grond op de hoek Ootmarsumseweg-Kerkhofsweg. Op dit moment vindt hier een woningbouwontwikkeling plaats en hiervoor wordt een apart bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 2.1: ligging plangebied

Begrenzing

Het plangebied van Sluiversveld wordt aan de westzijde begrensd door de Van Rechteren Limpurgsingel (deze singel maakt deel uit van het plangebied) en aan de noordzijde door de Sluiversveldsingel (deze singel ligt buiten het plangebied). De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de beken Markgraven en Loolee, gedeeltelijk de Gebroeders Van Doorenstraat, gedeeltelijk de Frits ten Brinkstraat en gedeeltelijk de Landweer. Het kanaal Almelo-Nordhorn vormt de zuidelijke grens. Binnen het plangebied valt ook nog het schiereiland dat wordt gevormd door de samenkomst van de de wateren Loolee en het Kanaal Almelo-Nordhorn.



Figuur 2.2: begrenzing plangebied

1.4 Huidige planologische situatie

Voor het plangebied gelden, tot het van rechtskracht worden van het onderhavige bestemmingsplan, de volgende plannen:

Bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
Buitengebied	11-10-1984	25-3-1986
Noord 1950	27-7-1950	20-8-1951
Noord herziening X	13-5-1954	24-8-1954
Noord herziening XI	7-6-1951	27-5-1952
Noord herziening XII	4-11-1954	29-11-1955
Noord herziening XIII + XX	24-9-1959	13-9-1960
Noord herziening XIV	27-10-1955	21-2-1956
Noord herziening XVIII	11-4-1957	18-6-1957
Noord herziening XIX	21-3-1957	18-6-1957
Noord herziening 60-I	13-10-1960	21-2-1961
Noord herziening 60-IV	8-8-1963	22-12-1963
Noord herziening 62-II	16-8-1962	11-2-1963
Noord herziening 62-III	16-12-1965	5-12-1966
Noord herziening 62-IV	20-5-1965	1-8-1966
Noord Kluppelshuizen	21-4-1988	13-12-1988
Noord herziening 87-II	15-10-1987	25-1-1988
Noord herziening 88-IV	6-7-1989	21-9-1989
Noord De Tukkert 93-IV	24-3-1994	6-6-1995
Noord Losserhof St.Josephstraat 94-XIII	14-9-1995	6-12-1995
Noord Hedeman	24-1-2002	15-8-2002
N349 trace Noord - Oost	8-3-2011	n.v.t.
St Josephbuurt	5-4-2011	n.v.t.

Voor alle bestemmingsplannen van Almelo is op 15 juli 1999 een nieuw standaardvoorschrift voor de bestemming 'Erf' opgesteld. Deze vervangt dus ook de verschillende bestaande regelingen in de hiervoor genoemde bestemmingsplannen, voor zover deze zijn vastgesteld voor de genoemde datum.

Het voert te ver uitgebreid de verschillende bestemmingen van deze gronden zoals vastgelegd in de verschillende bestemmingsplannen in detail weer te geven. Centraal in de bestemmingen staat de bestemming 'woondoeleinden' met de daarbij behorende bestemmingen voor tuin en voor (ontsluitings)verkeer. Daarnaast hebben de panden langs de Ootmarsumsestraat grotendeels een gemengde bestemming waar wonen, winkels en lichte bedrijvigheid mogelijk is.

De verschillende (grotendeels maatschappelijke) functies in het plangebied hebben tenslotte grotendeels ook een specifieke bestemming.

Na het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan Sluiversveld komen de hiervoor genoemde bestemmingsplannen, of delen hiervan als deze niet geheel in het plangebied liggen, te vervallen.

1.5 Leeswijzer

De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. In hoofdstuk één wordt ingegaan op de onderdelen waaruit het bestemmingsplan bestaat, de ligging en begrenzing van het gebied en de huidige bestemmingsplannen die nu gelden. Hieruit blijkt het kader waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld.

In het tweede hoofdstuk wordt de huidige situatie van het gebied beschreven (functionele, stedenbouwkundige en verkeerstructuur). Dit wordt aangevuld met het beleid dat, voor zover van toepassing, voor (onder andere) de wijk Sluitersveld al is opgesteld (hoofdstuk drie). In hoofdstuk vier wordt de milieusituatie inclusief het aspect fysieke veiligheid besproken. De aspecten die betrekking hebben op de waterhuishouding staan beschreven in hoofdstuk vijf.

In hoofdstuk zes worden de (algemene) uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven en enkele keuzes die bij het opstellen van het plan zijn gemaakt. In hoofdstuk zeven staat hoe deze uitgangspunten zijn vertaald in de juridisch bindende plantekst en verbeelding.

In hoofdstuk acht staat de financiële verantwoording van het plan en hoofdstuk negen geeft de wijze van en resultaten omtrent inspraak en vooroverleg.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Functionele structuur

De wijk Sluitersveld is een afwisselende woonwijk. De woonfunctie is uiteraard het meest voorkomende gebruik. Er zijn zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen aanwezig. Maar daarnaast zijn er in de wijk nog veel functies aanwezig waar bewoners gebruik van kunnen maken. Centraal in de wijk loopt de Ootmarsumsestraat. Aan de straat zijn, behalve woningen, ook verschillende publieke functies zoals winkels, horeca, gezondheidszorg en dergelijke gevestigd. Het zwaartepunt van deze functies ligt rond het Eskerplein. Hier is een relatief nieuw wijkwinkelcentrum gevestigd. Daarnaast kent de wijk nog een cluster met sportvoorzieningen, waaronder ook een zwembad. Verspreid in de wijk liggen ook enkele kleine bedrijven, diverse scholen en andere maatschappelijke voorzieningen zoals een wijkcentrum, kerk en kerkhof. In het noordoosten van het plangebied, langs en nabij de Sluitersveldssingel, zijn nog enkele grotere bedrijven en detailhandelsvestigingen gelegen, waaronder twee verkooppunten voor brandstof.

2.2 Stedenbouwkundige opzet

De centrale historische ontsluiting van het gebied wordt gevormd door de Ootmarsumsestraat. Deze straat is van oudsher de verbinding geweest tussen Almelo en de dorpen die ten noordoosten van Almelo gelegen zijn, zoals Geesteren, Tubbergen, Albergen en Ootmarsum. De Ootmarsumsestraat kan nog steeds als centrum van de wijk worden gezien, waarbij de kern ligt ter hoogte van het Eskerplein, tussen de St. Josephstraat en Fabrieksstraat. Hier zijn de meeste winkels gevestigd en naarmate de westelijke en oostelijke uiteinden van de Ootmarsumsestraat worden bereikt, domineert de woonfunctie meer. De Ootmarsumsestraat heeft niet meer zozeer een functie voor het doorgaande (auto)verkeer. Deze functie is overgenomen door de later aangelegde Sluitersveldssingel, ten noorden van de Ootmarsumsestraat.

Binnen de wijk zijn duidelijke deelgebieden te onderscheiden, met elk een eigen stedenbouwkundige opzet. De meeste vooroorlogse woonbebouwing ligt langs de Ootmarsumsestraat en aan de zuidzijde van deze straat. Dit zijn veelal grondgebonden woningen. Een belangrijke karakteristiek van de verkaveling langs de Ootmarsumsestraat is het grillig karakter hiervan. Vooral de erven aan de achterzijde van de bebouwing variëren veel in oppervlakte en perceelsdiepte. Dit leidt ertoe dat er soms een rafelige rand ontstaat tussen de achtererven, die als tuin of opslagruimte worden gebruikt, en later de gerealiseerde woningen daarachter. In de oorspronkelijke opzet was er ook een tuin gesitueerd tussen de erven van de Ootmarsumsestraat en achterliggende bebouwing, maar deze zijn nergens (meer) aanwezig.

Aan de zuidzijde van de Ootmarsumsestraat is ook de wijk Rumerlanden gelegen. De oorspronkelijke woningen dateren uit de periode 1945-1960. Een deel van de woningen is echter gesloopt, in afwachting van een herstructurering van dit gedeelte van de wijk. Er wordt nog overwogen op welke wijze de nieuwe invulling van dit gebied gaat plaatsvinden.

Op andere plekken aan de zuidkant van de Ootmarsumsestraat zijn er op verschillende locaties nieuwe woonbuurten toegevoegd, grotendeels als vervanging voor gesloopte woon- of bedrijfsgebieden. Een ouder voorbeeld hiervan is de woonbebouwing aan de Chiel Dethmerstraat, waarbij gestapelde bebouwing is vervangen door grondgebonden woningen. Ook in de laatste jaren is veel nieuwbouw toegevoegd op bijvoorbeeld het Hedemanterrein (voormalig fabrieksterrein) en binnenkort wordt hier de St. Josephbuurt gebouwd. Deze laatste gebieden kenmerken zich door hedendaagse bouw en een combinatie tussen wonen en detailhandel aan de Ootmarsumsestraat.

Een belangrijk deel van de woningen ten noorden van de Ootmarsumsestraat zijn in de periode na de oorlog gebouwd. In het noordwesten van de wijk zijn deze in de periode 1945-1960 gerealiseerd. De woningen zijn gelegen in het gebied tussen Ootmarsumsestraat en Sluitersveldssingel en liggen merendeels parallel aan deze straten. Ze bestaan voor een deel uit kleinere arbeiderswoningen, veelal gestapelde woningbouw (maisonettes en meerdere woonlagen). Ten oosten van de Baniersweg bestaat een hele andere stedenbouwkundige structuur. Hier zijn eveneens gestapelde woningen aanwezig, maar dan in een hofstructuur gebouwd. Nog meer naar het oosten is de begraafplaats gelegen met daaromheen, langs de Sluitersveldssingel, een aantal bedrijfsmatige en grotere detailhandelsvestigingen.

2.3 Verkeersstructuur

Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer

Voor gemotoriseerd verkeer van of naar het plangebied vormen de Sluitersveldsingel en de Ootmarsumsestraat de eerste of laatste schakel in het stedelijke net van hoofdontsluitingswegen. Via deze wegen wordt dit verkeer afgewikkeld van of naar het Almelose stadscentrum, de overige stadswijken of bestemmingen buiten Almelo. Van de genoemde wegen ligt de Sluitersveldsingel buiten het plangebied. Het Sluitersveld is door middel van de St. Josephstraat (middels borden en markering waarbij het verkeer op de Sluitersveldsingel voorrang heeft), de Baniersweg (middels een uitritconstructie) en de Ootmarsumsestraat (middels verkeerslichten) aangesloten op de hoofdrijbaan van de Sluitersveldsingel. De Van Rechteren Limpurgsingel is wel binnen het plangebied gelegen maar is, vanwege de verhoogde ligging, niet direct aangesloten op het wegennet binnen het Sluitersveld.

Aan de westzijde van het plangebied vormt de Sluiskade Noordzijde, naast de Ootmarsumsestraat, de tweede verbinding van het Sluitersveld met de wijk Rosarium.

Een smalle brug over de beek Markgraven, gelegen tussen Derk Smoeslaan en Laak ter hoogte van het (buiten het plangebied gelegen) Aloespad, verbindt het plangebied met de wijk Markgraven ten oosten van het plangebied. Deze brug is toegankelijk voor alle verkeer.

Snelheidsregime

Binnen het plangebied liggen met uitzondering van de Van Rechteren Limpurgsingel (maximumsnelheid: 70 km/u) en de Ootmarsumsestraat (maximumsnelheid: 50 km/u) uitsluitend erftoegangswegen in de vorm van woonerven en wegen, deels uitmakend van 30 km/u-zones.

Fietsers en voetgangers

Het Sluitersveld wordt doorsneden door twee dragers in het stedelijk fietsnetwerk: de Kluppelshuizenroute (Havezathe-Station NS) en de Kasteelroute (Winkelcentrum Schelfhorst-Centrum). De Kluppelshuizenroute voert binnen het plangebied over de Ootmarsumsestraat. De Tukkersdijk, Linkerbruggetje, Sluiskade NZ, Veldzicht, Weefgetouw, Ootmarsumsestraat en Heetveldsweg zijn onderdeel van de Kasteelroute.

Aan de randen van het plangebied ligt een tweetal dragers in het stedelijke fietsnetwerk. Het betreft de Ootmarsumroute via de Sluitersveldsingel (net buiten het plangebied) en de Limpurgroute langs de Van Rechteren Limpurgsingel. De Ootmarsumroute is naast de eerdergenoemde wegen St. Josephstraat, Baniersweg en Ootmarsumsestraat vanuit het Sluitersveld ook bereikbaar via de fietsoversteken (van de hoofdrijbaan van de Sluitersveldsingel) iets ten oosten van de Ootmarsumsedwardsstraat en ter hoogte van de Heetveldsweg.

Over de beek Markgraven ligt, naast genoemde brug ter hoogte van het Aloespad, ook een brug tussen Chiel Dethmersstraat en Laak. Deze brug, uitsluitend te gebruiken door fietsers en voetgangers, verbindt de noordelijke gedeelten van de wijk Markgraven en Rumerslanden.

Aan de zuidzijde ligt een tweetal bruggen voor het langzaam verkeer over het kanaal Almelo-Nordhorn. Het Linkerbruggetje, ter hoogte van het appartementencomplex De Bascule, verbindt de wegvakken Sluiskade Noordzijde met de Tukkersdijk en de Sluiskade Zuidzijde. Beide Sluiskades worden eveneens verbonden door een brug ter hoogte van het zwembad.

Openbaar vervoer

Het Sluitersveld wordt bediend door bussen van de stadslijnen 23 en 24 (Almelo Centraal – Schelfhorst v.v.). De Ootmarsumsestraat is onderdeel van deze busroute. Tussen de Van Rechteren Limpurgsingel en Buitenhof rijden de bussen van genoemde stadslijnen over de Sluitersveldsingel. De frequentie van zowel buslijn 23 als 24 is twee maal per uur. Bussen van lijn 23 rijden in de spitsperioden vier maal per uur. De bussen van streeklijnen 64 (Almelo-Overdinkel v.v.) en 66 (Almelo-Oldenzaal v.v.) maken eveneens twee maal per uur gebruik van de Sluitersveldsingel.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor de wijk Sluitersveld zijn geen (beleids)veranderingen op korte termijn voorzien. Er is om die reden binnen de bestaande vastgestelde beleidskaders weinig beleid opgenomen dat gericht is op wijzigingen en ontwikkelingen in de wijk. Een uitzondering hierop is het wijkontwikkelingsplan Sluitersveld, wat specifiek ingaat op de ontwikkelingen in de wijk. In dit hoofdstuk worden de relevante beleidsvisies samengevat voor zover deze ingaan op de positie van Sluitersveld binnen de stad Almelo.

Omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Dit is het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Hiermee heeft de provincie voor ogen een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap.

Sturingsfilosofie

Het beleid is vastgelegd in *generieke beleidskeuzes*, *richtinggevende ontwikkelingsperspectieven* en *gebiedskenmerken*. De generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, het Rijk of de provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om bijvoorbeeld reserveringen en bepalingen rond waterveiligheid, natuurgebieden, uitbreidingsmogelijkheden voor wonen en industrie en dergelijke. De ontwikkelingsperspectieven schetsen de koers van een gebied op provinciaal schaalniveau. Ze bepalen geen functies, maar schetsen een ontwikkelingsrichting voor een combinatie van functies. De grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen. Dit betekent dat gemeenten in hun structuurvisies en bestemmingsplannen nadere invulling kunnen geven. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits er voldoende verzekerd is dat de ruimtelijke kwaliteit conform gebiedskenmerken wordt versterkt. In de gebiedskenmerken zijn de bestaande en te ontwikkelen gebiedskwaliteiten benoemd. Onderstaand model fungeert als leidraad bij deze sturing.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Figuur 3.1: model omgevingsvisie

Omgevingsvisie in relatie tot Sluitersveld

In de Omgevingsvisie zijn geen generieke beleidskeuzes genoemd die voortzetting van het huidige gebruik van de gronden in Sluitersveld belemmeren of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vereisen. Het richtinggevende ontwikkelingsperspectief voor Sluitersveld is in kaart en tekst weergegeven. De wijk is vrijwel geheel getypeerd als 'woonwijk'. Het groengebied tussen de W.A. de Gruyterstraat en P.J. de Kokstraat is aangemerkt als 'stadsrandgebied'. Dit is conform het huidige gebruik van het gebied. Voor de wijk Sluitersveld zijn er in de Omgevingsvisie Overijssel dus geen wijzigingen of ontwikkelingen opgenomen die meegenomen moeten worden in het bestemmingsplan.



Figuur 3.2: uitsnede kaart omgevingsvisie-ontwikkelingsperspectieven

Structuurplan Almelo, Symbiose tussen stad en land

In het structuurplan, vastgesteld d.d. 6 maart 2003, is de toekomstige ruimtelijke structuur van Almelo geschetst. In 2006 is een partiële herziening van het structuurplan vastgesteld die betrekking heeft op de wijk Waterrijk, de bedrijfslocatie N36 en Noorderpark. In 2008 is nog een aanvulling toegevoegd die betrekking heeft op Buitenhaven West. Beide toevoegingen hebben geen betrekking op het plangebied en worden daarom in deze toelichting buiten beschouwing gelaten.

Het structuurplan bestaat uit een beschrijving van de randvoorwaarden en gewenste ontwikkelingen en daarbij een plankaart. De wijk Sluitersveld is in het structuurplan aangemerkt als 'wonen-bestaand'. Het zwembad en bijbehorend sportcomplex én winkelstrook langs Oostmarsumsestraat tussen de kruising met de Heetveldsweg en de Bevrijdingslaan is aangemerkt als 'overige stedelijke en wijkvoorzieningen'. Na vaststelling van het structuurplan is het Eskerplein ontwikkeld, waaronder veel detailhandel en overige voorzieningen. Hiermee is de concentratie van de 'overige stedelijke en wijkvoorzieningen' meer zuidelijk langs de Ootmarsumsestraat gesitueerd.



Figuur 3.3: Uitsnede structuurplan Almelo (de verklaring is in teksten op de afbeelding geplaatst)

Masterplan Almelo

In het Masterplan wordt in grote lijnen aangegeven in welke richting Almelo zich in de komende jaren wil ontwikkelen. Het is niet één groot plan, maar een raamwerk voor afzonderlijke plannen. Het laat zien wat de samenhang is tussen verschillende plannen en langs welke hoofdlijnen en structuren de stad zich verder wil ontwikkelen.

Het Masterplan gaat met name in op ontwikkelingsgebieden. Sluitersveld is een bestaande wijk zonder specifieke ontwikkelingen. Voor de wijk is dan ook geen specifiek beleid opgenomen. Er is in algemene zin aandacht voor de voorzieningen binnen de wijk. Het Masterplan geeft aan dat in de stadswijken locaties gewenst zijn voor woonzorgzones, multifunctionele wijkaccommodaties, locaties voor huisartsen onder één dak en brede buurtscholen. Binnen de wijk zijn er enkele van dergelijke maatschappelijke voorzieningen aanwezig.

In het Masterplan is daarnaast bijzondere aandacht voor de zone rond het kanaal Almelo-Nordhorn. Dit kanaal zorgt ervoor dat het landschap vanuit het oosten tot diep in de stad reikt. Deze functie kan nog versterkt worden. Bij voorkeur vormt ook de Sluiskade-Noord en Zuidzijde een verbinding tussen de oostelijke groene long en de haven. Langs deze lijn is een versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst, bijvoorbeeld door meer ruimte te bieden aan langzaam verkeer. Ook moet de toegankelijkheid van de beplante kanaaloevers worden verbeterd. In de actualisatie van het bestemmingsplan wordt hiermee rekening gehouden.

Wijkontwikkelingsplan Sluitersveld

Het wijkontwikkelingsplan is een document uit 2002 waarin een samenhangend toekomstperspectief voor de wijk wordt beschreven. Het geeft richting aan de investeringen, het beleid en de activiteiten van de gemeente, de woningstichting, andere professionele organisaties en ook wijkbewoners en hun organisaties. In het plan zijn doelstelling en maatregelen gesteld om het Sluitersveld als een recreatieve, toegankelijke en gevarieerde wijk met 'een groot hart' te behouden en versterken. Een gedeelte van de voorgestelde maatregelen is inmiddels uitgevoerd en wordt ook in het bestemmingsplan meegenomen voor zover dit een wijziging in het gebruik en de bebouwing betekent. Voor een groot aantal maatregelen geldt dat hiervoor geen aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Een aantal van de onderdelen die in het voorliggende bestemmingsplan (al dan niet gedeeltelijk) zijn meegenomen betreffen de volgende maatregelen:

- Concentratie winkellint Ootmarsumsestraat. Het oorspronkelijke winkelgebied zal worden geconcentreerd.
- Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Naast het midden en kleinbedrijf kan gedacht worden aan een invulling van de combinatie van kantoor en huis.

- Bouw Sluitersveldschool. Gezamenlijke huisvesting basisscholen in een nieuw gebouw bij de Trefhoek en het torentje van Hedeman.

Toekomstvisie detailhandel Almelo 2008-2015

In de Toekomstvisie detailhandel Almelo 2008 - 2015 zijn de belangrijkste ambities op het gebied van detailhandel en de detailhandelsstructuur opgenomen. Er wordt naar gestreefd om alle wijkwinkelcentra op een zodanig peil te brengen dat ze voor de wijkbewoners aantrekkelijk zijn om de dagelijkse boodschappen te doen. Op wijk- en buurtniveau moeten er levensvatbare en eigentijdse winkelvoorzieningen voor dagelijks boodschappen zijn. Om in de toekomst een goed voorzieningenniveau in de wijken te kunnen garanderen worden winkels in dagelijkse goederen zoveel mogelijk geclusterd om elkaar te versterken. Nieuwe solitaire winkelvoorzieningen buiten de clusters zijn daarom niet toegestaan. Buiten de bestaande en in de toekomst nog aan te wijzen winkellocaties en -centra worden geen uitbreidingen van detailhandel toegestaan om het functioneren van de binnenstad en de wijkwinkelcentra niet onder druk te zetten. Bestaande winkels buiten de gewenste structuur kunnen blijven bestaan, maar om tot een evenwichtige detailhandelsstructuur te komen is het gewenst het verspreide winkelaanbod af te bouwen, door verplaatsing van winkels naar winkelgebieden waar zij qua functie thuishoren. Om te voorkomen dat ook de functie van de binnenstad wordt ondermijnd, moet de maximale omvang van winkelgebieden planologisch vastgesteld worden. Per situatie moet kritisch worden bezien of de bestemming van een vrijstaand winkelpand buiten de aanwezige detailhandelslocaties en -centra gewijzigd moet worden. Voor de wijk Sluitersveld is in de nota het Eskerplein benoemd als winkelcentrum. Gesteld is dat dit winkelcentrum een verzorgende functie heeft voor de wijk. Een verdere clustering van het dagelijkse aanbod uit de Ootmarsumsestraat aansluitend op het winkelcentrum Eskerplein is gewenst. Het actualiseren van bestemmingsplannen vindt plaats in lijn met deze visie.

Ruimtelijke beleidsregels voor de huisvesting van kinderopvang

In het gemeentelijke beleidsstuk 'Ruimtelijke beleidsregels voor de huisvesting van kinderopvang' (november 2009) worden de ruimtelijke toetsingscriteria gesteld voor de vestiging van kinderopvang. Kinderopvang kan voorkomen in twee vormen: als primaire activiteit of ondergeschikt aan het primaire gebruik. Voor de twee vormen worden verschillende voorwaarden gesteld waaraan een verzoek moet voldoen, voordat medewerking hieraan kan worden verleend.

In het voorliggende bestemmingsplan bestaat binnen enkele bestemmingen de mogelijkheid om bij recht kinderopvang te realiseren. Om ook de vestiging van kinderopvang te kunnen realiseren binnen een bestemming waarbij geen kinderopvang bij recht is toegestaan, bestaat de mogelijkheid om via de algemene afwijkingsregels van dit bestemmingsplan medewerking aan een verzoek te verlenen. Het verzoek wordt daarbij getoetst aan de ruimtelijke toetsingscriteria uit bovengenoemd beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

Bestemmingsplannen dienen periodiek te worden herzien. Dit is nodig naar aanleiding van onder andere verouderde planregels, veranderd daadwerkelijk gebruik, nieuwe wetgeving en veranderde inzichten. Vooral de inzichten en regelgeving op het onderdeel 'milieu' zijn de afgelopen tijd behoorlijk gewijzigd. Bij de beoordeling van milieuaspecten gaat het erom dat alle in het gebied aanwezige en toegestane functies goed naast elkaar kunnen bestaan, zonder dat er sprake is van een onoverkomelijke overlast of onveilige situaties. Een beoordeling van alle functies binnen het bestemmingsplangebied is daarom van belang. De hoofdlijn van dit bestemmingsplan is het conserveren van de huidige bestemmingen. Daarom kan voor het grootste deel worden volstaan met een globale beoordeling.

4.1 Bedrijven en andere activiteiten

Om een leefbare woonomgeving te waarborgen worden de ruimtelijk relevante milieu-invloeden beschreven van bedrijfsmatige activiteiten in relatie tot de omgeving. Vanuit deze doelstelling ligt in de woongebieden het accent op wonen en worden bedrijfsmatige activiteiten geweerd of ontmoedigd. Andersom ligt het accent in gebieden waar bedrijvigheid is toegestaan op activiteiten en wordt wonen niet direct toegestaan. Functiemenging van detailhandel en wonen, kan gewenst zijn voor zover deze niet leidt tot een onleefbare situatie en deze bedrijvigheid direct is gerelateerd aan de woonomgeving (bv. buurtsuper, schoolgebouw). Het plangebied Sluitersveld omvat een woongebied in de stad, een winkelgebied en binnen het plangebied verspreid liggende bedrijven.

4.1.1 Wijze van beoordelen

De invloed van de aanwezige bedrijven en de mogelijke potentiële milieubelasting van toegestane bedrijven op andere functies in het plangebied zijn beoordeeld. Hierbij zijn de milieuvergunningen en daaruit voortkomende rechten, de normstellingen uit AMvB's en de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (versie 2009) als leidraad gehanteerd. Vervolgens is gekeken naar de milieuhygiënische effecten van deze bedrijvigheid op het plan. De bevindingen staan in de volgende paragrafen.

4.1.2 Externe zonering

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is gebruikt bij de zonering rond bedrijven. De publicatie deelt bedrijven onder in categorieën op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per milieucategorie gelden richtafstanden tot de woonwijken.

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

4.1.3 Aanwezige bedrijven in de directe omgeving

De aanwezige bedrijfsactiviteiten in en rond het plangebied zijn geïnventariseerd op basis van de bedrijvenlijst van de gemeente Almelo. De bedrijvenlijst geeft aan welke bedrijven in bedrijf zijn en zich hebben gemeld of een vergunning hebben gekregen op basis van de Wet milieubeheer. Zowel een melding als een vergunning geeft rechten aan een bedrijf.

Kleinschalige activiteiten, zoals detailhandel en kantoor of bedrijven aan huis, leveren in het algemeen geen problemen op en zijn buiten beschouwing gelaten.

De volgende bedrijfsactiviteiten worden met name nader toegelicht:

1. Detailhandel en horeca; In het plangebied is veel detailhandel en een aantal (eet-) cafés gevestigd. Deze vallen in milieucategorie 1 en hebben in principe een afstand van 10 meter nodig tot woonwijken. Hoewel de afstand van 10 meter niet overal wordt gehaald, is de bedrijfsvoering bij de winkels en de cafés zodanig dat er geen hinder ontstaat bij woningen.
2. Karel Doormanstraat 2, School; Scholen vallen onder milieucategorie 2 en hebben een afstand nodig van 30 meter tot woonwijken. Hoewel die afstand niet overal aanwezig is, leert de ervaring dat de scholen geen (milieu) belemmeringen opleveren voor de directe woonomgeving.
3. Sint Josephstraat 111, Kerk; De kerk valt onder milieucategorie 2 en heeft in principe een afstand nodig van 30 meter tot een woonwijk. Die afstand is niet overal aanwezig. Ondanks dat heeft de kerk voor zover bekend geen negatieve invloed op de directe woonomgeving.
4. Sluiskade Noordzijde 126, Zwembad; Een overdekt zwembad valt onder milieucategorie 3.1 en heeft in principe een afstand nodig van 50 meter tot een woonwijk. Een niet overdekt zwembad valt onder milieucategorie 4.1 en heeft in principe een afstand nodig van 200 meter tot een woonwijk. Hoewel die afstanden niet overal aanwezig is, levert het zwembad geen hinder op voor de directe woonomgeving.
5. Sluitersveldsingel 299, Tankstation met LPG (omzet is minder dan 1000 m³ gas per jaar); Dit tankstation valt onder milieucategorie 3.1 en heeft in principe een afstand nodig van 50 meter tot een woonwijk. Die afstand is aanwezig.
6. Kerkhofsweg 3, Garage en parkeerterrein vrachtwagens (Vrachtautodiensten, Bolk Transport); Een dergelijk transportbedrijf valt onder categorie 3.1 en zou een afstand van 50 meter nodig hebben tot woningen van derden. Die afstand wordt niet gehaald. Dat leidt echter, waarschijnlijk door de beperkte bedrijfsactiviteiten, niet tot hinder.
7. Ootmarsumsestraat 355, Metaalbewerkende industrie (Zandhuis sierhekken); De werkplaats bevindt zich op het achterterrein. Een dergelijk bedrijf valt onder categorie 3.1 en heeft in principe een afstand nodig van 50 meter tot woningen. Die afstand wordt niet gehaald. Dat heeft echter niet geleid tot hinder.
8. Ootmarsumsestraat 376, Autohandel (Auto Joge); Een dergelijk bedrijf valt onder categorie 2 en heeft in principe een afstand nodig van 30 meter tot woningen. Het bedrijf ligt in een gebied met relatief veel bedrijven dat als gemengd gebied aangemerkt kan worden. In dit geval is een afstand nodig van 10 meter tot woningen. Die afstand wordt gehaald.
9. Ootmarsumsestraat 394, Groothandel in oude non-ferrometalen (Calot); Een dergelijk bedrijf valt onder categorie 3.1 en zou een afstand van 50 meter nodig hebben tot woningen van derden. Die afstand wordt niet gehaald. Dat leidt echter, waarschijnlijk door de beperkte bedrijfsactiviteiten, niet tot hinder.
10. Ootmarsumsestraat 421, Tankstation zonder LPG; onbemand verkooppunt van motorbrandstoffen Dit tankstation valt onder milieucategorie 2 en heeft in principe een afstand nodig van 30 meter tot een woonwijk. Die afstand wordt niet gehaald. Dat heeft echter nog niet geleid tot onaanvaardbare hinder.
11. Ootmarsumsestraat 444 (bouwmarkt Van Buuren, categorie 2) Sniederhof 13 (installatie/montagebedrijf, Brusche Elektrotechniek) en Sniederhof 50 (detailhandel, Jalink Verlichting); de bedrijven vormen een buffer tussen de Sluitersveldsingel en de woningen aan de Ootmarsumsestraat en Sniederhof. Hoewel de afstand van 30 meter tussen de bedrijven en de woningen niet overal aanwezig is, leidt de huidige bedrijfsvoering niet tot hinder.

De veiligheidsaspecten van het tankstation en het zwembad worden in de paragrafen over fysiek en externe veiligheid aanvullend beschreven.

Het is mogelijk langs de Ootmarsumsestraats en Sluitersveldsingel beperkt bedrijfmatige activiteiten de toe te staan. Bedrijven op andere plekken zijn in principe niet acceptabel. Ook bedrijven uit de milieucategorie 3 en hoger horen in principe niet in dit plangebied thuis. Een overgangsregeling voor die bedrijven lijkt gewenst.

De woningen worden per definitie beschermd op grond van de Wet milieubeheer.

In en om het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die een negatieve invloed hebben op woningen of woonwijken.

4.2 Fysieke veiligheid

4.2.1 Inleiding

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het belangrijk dat hulpverleningsdiensten op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen. Het bestemmingsplan is op fysieke veiligheidsaspecten getoetst aan landelijke (Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid, NVBR, september 2003), regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving. Dit betreft de onderdelen:

- bereikbaarheid;
- opkomsttijd;
- bluswatervoorziening;
- zelfredzaamheid;
- sirenedekking;
- samenhang veiligheidsketen.

De hoofdtaken van de brandweer zijn onderverdeeld in schakels uit de veiligheidsketen. De schakels zijn:

Pro-actie: de schakel pro-actie gaat onder andere over de bluswatervoorziening, de bereikbaarheid en de sirenedekking.

Preventie: voor het aspect preventie geldt dat rekening moet worden gehouden met de bestaande wet- en regelgeving.

Preparatie: voor hulpdienstrelevante objecten is het wenselijk om deze op te nemen in de planvorming van de brandweer, zoals een bereikbaarheidskaart of een aanvalsplan.

Repressie: vanuit de repressieve dienst wordt ter plaatse bepaald hoe er wordt ingezet.

Nazorg: de taak nazorg heeft geen consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het LPG-tankstation aan de Sluitersveldsingel vormt een zeker risico voor de omgeving. Dit bedrijf wordt behandeld in paragraaf 4.2.7.

Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

4.2.2 Bereikbaarheid

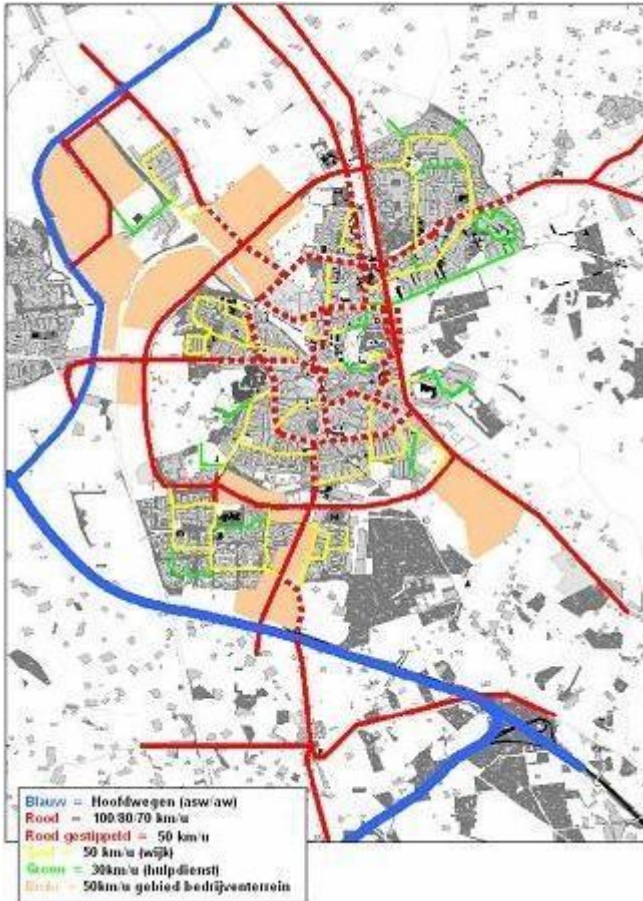
4.2.2.1 Bereikbaarheid algemeen

De bereikbaarheid van branden en ongevallen heeft invloed op de effectiviteit van het brandweerwerk en daarmee op de veiligheid van de burgers.

Het uitgangspunt is dat een gebied via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk is. Ook dienen de wegen voldoende capaciteit te hebben om de populatie uit het gebied te kunnen evacueren en om hulpverleningsdiensten het gebied in te laten rijden. De wegen dienen tevens geschikt te zijn voor brandweervoertuigen. Gedacht kan worden aan draaicirkels, aslasten en vrije hoogtes.

De inrichting van de ruimte kan de bestrijding van een incident beïnvloeden. De inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening. Verder staan er in de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR (september 2003) richtlijnen beschreven. Daarbij gaat het tevens om de opstel mogelijkheden om in de belaste omgeving het materiaal op te stellen. Artikel 2.5.3 van de bouwverordening en de richtlijn Bluswatervoorziening en bereikbaarheid geldt daarbij als uitgangspunt. Als de afstand niet voldoet aan de richtlijn en bouwverordening, zijn er opstelplekken nodig die voldoen aan afmetingen van de brandweervoertuigen en opstelplekken. Deze opstelplekken dienen ook bereikbaar te zijn.

In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo staan de hoofdroutes van de brandweer aangegeven. Dit vormt een van de uitgangspunten bij het bepalen van de verkeersstructuur.



Figuur 4.1: Hoofdrijroutes brandweer Almelo, zoals beschreven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo.

4.2.2.2 Bereikbaarheid Sluitersveld

Het gebied Sluitersveld is via meerdere toegangen bereikbaar, daarnaast kunnen verkeer geparkeerde auto's een belemmering vormen bij de straten met een smaller profiel. Over het algemeen wordt voldaan aan de handleiding.

4.2.3 Opkomsttijd

4.2.3.1 Opkomsttijd algemeen

De opkomsttijd is de optelsom van de verwerkingstijd van de melding, de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd is daarbij de tijd tussen het alarmeren van de brandweer door de meldkamer en het tijdstip dat het voertuig de kazerne verlaat. De aanrijdtijd is de tijd die het eerste voertuig nodig heeft om van de kazerne naar het plaats incident te gaan. De opkomsttijd van de brandweer wordt als een belangrijk kwaliteitskenmerk van de brandweer beschouwd.

In het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgelegd. Voor de eerste basisbrandweereenheid gelden vier verschillende normtijden, 5, 6, 8 en 10 minuten, waar volgens het besluit gemotiveerd van afgeweken kan worden. Deze normen zijn gedifferentieerd naar verschillende gebruiksfuncties uit het Bouwbesluit. De Wet op de Veiligheidsregio's biedt de mogelijkheid om gemotiveerd van deze tijden af te wijken. In de onderstaande tabel staat beschreven wat dit betekent:

Normtijd	Gebruiksfunctie
5 minuten	Winkel met gesloten constructie (tijdens openingsuren), wonen boven winkel, cel
6 minuten	Portiekwoningen/portieklats, woning verminderd zelfredzamen
8 minuten	Overige woningen, winkels, gezondheidszorg, onderwijs, kinderdagverblijf, logies
10 minuten	Kantoor, (lichte)industrie, sport, overige ruimtes voor bijeenkomsten, overige gebruiksfuncties

Om te bepalen of de brandweer binnen de norm ter plaatse kan zijn, wordt onderscheid gemaakt tussen de situatie in de dag, avond, nacht en het weekend. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat in Almelo gedurende kantooruren (dagsituatie) vanaf de kazerne in het Centrum (AMC) wordt uitgerukt en buiten kantooruren vanaf de posten Noord (AMN) en Zuid (AMZ). Tevens wordt er rekening gehouden met de opkomsttijd van de buurgemeenten.

4.2.3.2 Opkomsttijd Sluitersveld

Over het algemeen zijn in het gebied woningen aanwezig. Volgens het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) geldt een opkomsttijd van 8 minuten.

Vaknummer	TAS1*	Tijd TAS1
Avond- en nachtsituatie/weekendsituatie		
10.530	AMN	7,9
10.532	AMN	8,7
10.533	AMN	7,7
10.534	AMN	7,5
10.535	AMN	8,4
Dagsituatie		
10.530	AMC	4,3
10.532	AMC	6,1
10.533	AMC	5,2
10.534	AMC	4,7
10.535	AMC	5,4

*TAS: tankautospuut

4.2.4 Bluswatervoorziening

4.2.4.1 Bluswatervoorziening algemeen

Voor een optimale bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. Dit is van belang omdat de eisen voor de afstand, de capaciteit en de bereikbaarheid verschillend zijn. De basiskennmerken van deze drie modellen zijn:

- De primaire bluswatervoorziening
Boven- of ondergrondse brandkranen die geplaatst zijn op het drinkwaterleidingnet.
- De secundaire bluswatervoorziening
Als aanvullende bluswatervoorziening op de primaire voorziening, kunnen geboorde putten, bluswaterriolen of vijvers dienst doen.
- De tertiaire bluswatervoorziening
Bij de noodzakelijke inzet van grotere hoeveelheden water of gedurende langere tijd zijn de primaire en secundaire voorzieningen niet voldoende. Dan kan water onttrokken worden aan open water zoals kanalen of een grote vijver.

Voor de specifieke eisen per bluswatervoorziening (primair, secundair en tertiair) wordt verwezen naar onderstaande tabel.

Parameters	Bluswatervoorziening		
	Primair	Secundair	Tertiair
Capaciteit (in m ³ /uur)	60 of 30 (permanent)	90 (minimaal 4 uur)	240 (permanent)
Afstand tot object	40 meter	320 meter	2.500 meter
Bereikbaarheid door brandweervoertuig	Max. 15 meter	Max. 8 meter	Max. 50 meter

Eisen bluswatervoorziening

4.2.4.2 Bluswatervoorziening Sluitersveld

De dekking van de primaire bluswatervoorziening is in Sluitersveld op de meeste plaatsen toereikend. Er bevinden zich echter bij enkele straten gietijzeren leidingen van 100 mm en van leidingen van 75pvc. Vooral bij de gietijzeren leidingen met een diameter van 100 mm is de verwachting dat deze in de loop der jaren zijn dichtgeslibd. Het gevolg is daarvan dat de capaciteit minder wordt.

Naast de wijk ligt het kanaal Almelo-Nordhorn. Het kanaal is geschikt als secundaire bluswatervoorziening. Echter valt het dekkingsgebied niet over de gehele wijk. Verder ligt naast de wijk Sluitersveld een vijver die als bluswatervoorziening kan dienen. Het dekkingsgebied is vanaf deze vijver echter ook beperkt. Voor verschillende delen van de wijk voldoet de secundaire bluswatervoorziening daarom niet.

Door de aanwezigheid het kanaal Almelo-Nordhorn is de hele wijk voorzien van een tertiaire bluswatervoorziening.

4.2.5 Zelfredzaamheid

4.2.5.1 Zelfredzaamheid algemeen

Voor de bestrijdbaarheid van een incident zijn onder andere de bereikbaarheid voor hulpdiensten, opkomsttijd en bluswatervoorziening van belang. Daarnaast speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan hoofdzakelijk uit schuilen en vluchten. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. De ruimtelijke inrichting van het gebied kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid.

4.2.5.2 Zelfredzaamheid specifiek

Het gebied bestaat voornamelijk uit woningbouw, waarbij aangenomen kan worden dat deze groep mensen zelfredzaam is.

In de woonwijk zijn ook scholen aanwezig. Aangezien in het gebied risicobronnen (LPG tankstation en een zwembad) zijn gelegen, is de zelfredzaamheid van de mensen van belang. De scholen vallen niet binnen het invloedsgebied van de risicobronnen en over het algemeen zijn er voldoende mogelijkheden om van de risicobronnen af te vluchten. Daar waar het om gebouwen gaat met minder zelfredzame mensen, is er een rol weggelegd voor de bedrijfshulpverleningsorganisatie.

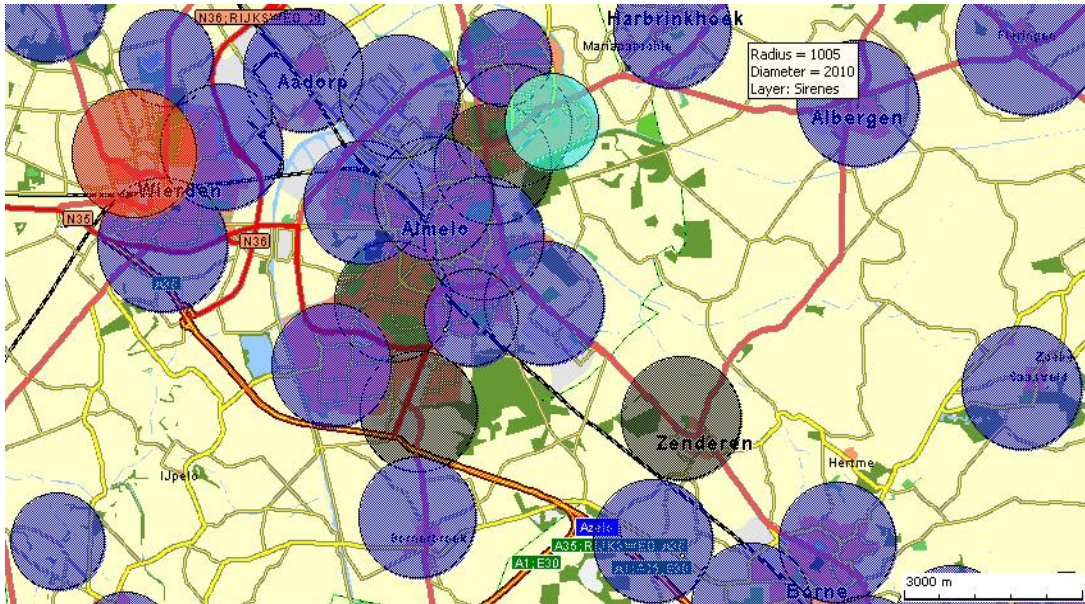
Daar waar bij toekomstige ontwikkelingen objecten met minder zelfredzame personen komen, zal bij wijze van verantwoording beoordeeld moeten worden of het past nabij mogelijke risicobronnen.

4.2.6 Waarschuwings- en alarmeringssysteem

4.2.6.1 Sirenedekking algemeen

De sirene is een hulpmiddel van de overheid om mensen te kunnen waarschuwen voor acute gevaren. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. Dan is het gevaarlijk om buiten te blijven waar men wordt blootgesteld aan het gevaar. De sirenes kunnen dan worden ingeschakeld.

De sirenes worden op de eerste maandag van de maand om 12:00 uur in heel Nederland luid getest, om te controleren of de apparatuur werkt en om het signaal bij burgers bekend te maken, zodat de sirene in geval van een ramp wordt herkend.



Figuur 4.2: sirenedekking 'Almelo'

4.2.6.2 Sirenedekking Sluitersveld

Aan de Chiel Dethmersstraat staat een sirene die een groot deel van het Sluitersveld dekt.

4.2.7 Risicobedrijven beoordeeld

In het bestemmingsplan vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats van het LPG tankstation aan de Sluitersveldssingel. Daar horen ook de mogelijkheden van de hulpdiensten bij om op te treden.

De bereikbaarheid van risicobronnen:

Het tankstation is via twee zijden bereikbaar. Dat is voldoende.

De opstel mogelijkheden bij de risicobronnen:

De Sluitersveldssingel biedt voldoende mogelijkheden om de voertuigen op te stellen.

De inzetbaarheid en aanwezigheid van (blus)middelen:

Uit capaciteitsmetingen van de drinkwatermaatschappij blijkt dat de brandkraan nabij het LPG tankstation niet de gevraagde 120m³/per uur (volgens de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR) levert.

Zelfredzaamheid bij de risicobron:

Aan de Sluitersveldssingel ligt een LPG tankstation. In het document "Groepsrisicoberekeningen LPG tankstations te Almelo" van Oranjewoud (162498, april 2008) staat de kans op slachtoffers beschreven bij een Blevé (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion). Wanneer er zich een Blevé voordoet dan wordt aangenomen dat binnen het invloedsgebied sprake is van 100% letaliteit. Bij een koude Blevé zal er geen tijd zijn om uit het gebied te vluchten. In dit gebied staan voornamelijk woningen of gebouwen waarbij aangenomen kan worden dat het merendeel van de mensen zelfredzaam is. Wanneer er tijd is zullen ze mogelijk nog van de bron af kunnen vluchten. Bij een Blevé kan het effectgebied tot 500 meter reiken.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van de externe veiligheidspaaragraaf is uitgegaan van de huidige wet en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

Door de gemeente Almelo is tevens externe veiligheidsbeleid (Verantwoord evenwicht 2007) vastgesteld. Bij het realiseren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met de in dit externe veiligheidsbeleid vastgestelde uitgangspunten.

De risicobronnen binnen, maar ook in de nabijheid, van het plangebied zijn geïnventariseerd. Beoordeelde risicobronnen kunnen bedrijven zijn maar ook transportroutes over de weg, rail of vaarwater en leidingroutes voor brandstoffen zoals gasleidingen.

Beoordeeld is of kan worden voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en of voldaan kan worden aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (BEVI), de regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) en de handreiking verantwoording groepsrisico zijn bij deze beoordeling o.a. toegepast. Bedrijven zoals geregistreerd in het "Risico Register Gevaarlijke Stoffen", het RRGs, zijn in de beoordeling van het plaatsgebonden en groepsrisico voor zover aanwezig ook meegenomen.

Voor het beoordelen van transportrisico's is gebruik gemaakt van de circulaire "risico normering vervoer gevaarlijke stoffen" het RNGS en het basisnet. Voor het beoordelen van de risico's van gasleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) gebruikt.

Getracht wordt de risicocontouren zoveel mogelijk op het terrein van de risico-inrichting/bron zelf te projecteren. Dit teneinde beperking van het gebruik van terrein van derden zoveel mogelijk te voorkomen. Daar waar veiligheidscontouren zich uitstrekken tot terreinen van derden kan dit beperkingen opleveren voor het gebruik van deze terreinen. Dit plangebied bestaat voornamelijk uit een woongebied. De mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe risicobedrijven wordt in dit plan dan ook uitgesloten.

4.3.2 Risicobronnen in het plangebied

Inrichtingen

Zwembad, Sluiskade Noordzijde 126

In het plangebied bevindt zich het zwembad Almelo. Het zwembad valt niet onder de werkingssfeer van het Bevi maar is wel externe veiligheid relevant wegens de opslag van chloorbleekloog. Voor chloorbleekloog geldt geen plaatsgebonden risico (PR-contour).

De 1% letaliteitgrens (= invloedsgebied) ligt volgens de leidraad risico inventarisatie gevaarlijke stoffen op 90 meter vanaf de opslag voor chloorbleekloog.

Binnen de effectcontour zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig, want de contour valt veelal binnen de inrichtinggrenzen van het zwembad.

Door bovenstaande zijn er geen knelpunten m.b.t. het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Wettelijke normen worden hierdoor niet overschreden. Nadere aandacht is dan ook niet nodig

LPG tankstation Sluitersveldsingel 299

In het plangebied bevindt zich een tankstation met LPG aan de Sluitersveldsingel 299.

Dit tankstation levert o.a. LPG aan auto's. De jaarlijkse doorzet aan LPG bedraagt minder dan 1000 m³.

LPG tankstations zijn in het REVI (regeling externe veiligheid inrichtingen) benoemd als categoriale inrichtingen. Dit houdt in dat de vaste afstanden zoals neergelegd in deze regeling dienen te worden gehanteerd. Het Revi is een uitvoeringsregeling van het Bevi.

Achtergrondinformatie:

In juni 2005 is een convenant gesloten met de LPG-branche waarin afspraken zijn vastgelegd voor het verbeteren van de veiligheid van LPG tankstations. De sector treft maatregelen en zorgt ervoor dat de daarna nog resterende veiligheidsknelpunten worden opgelost. Er zijn de volgende maatregelen getroffen:

- *het toepassen van een verbeterde vulslang;*
- *het aanbrengen van een hittewerende coating op alle LPG-autogastankauto's.*

Het LPG convenant heeft geleid tot een aanpassing van de in de Revi genoemde afstanden. Door de maatregelen verminderden de risico's en daarmee wordt de contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar kleiner en het groepsrisico lager.

De wijzigingen in het Revi zijn gepubliceerd in Staatscourant 66 d.d. 3 april 2007 en op 1 juli 2007 in werking getreden. De derde wijziging van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi III) is op 13 februari 2009 in werking getreden.

Vanaf 13 februari 2009 geldt krachtens de gewijzigde regeling een maximale veiligheidsafstand van 40 meter vanaf het LPG vulpunt bij een doorzet van meer dan 1000 m³ LPG. Deze regel geldt voor een bestaande situatie, maar niet voor een nieuwe situatie.

Blijkens de nota van toelichting bij het Bevi valt het herzien van een bestemmingsplan onder het regime van een nieuwe situaties. Om deze reden wordt bij het herzien van dit bestemmingsplan nog gebruik gemaakt van de oude afstanden. Bij een doorzet van minder dan 1000 m³ per jaar bedraagt deze daarom nog 45 meter. De doorzet van LPG is nog niet vastgelegd in de milieuvergunning van het desbetreffende tankstation. De procedure is echter al wel in gang gezet. Voor dit tankstation betekent dit een maximale doorzet van 1000 m³ (plaatsgebonden risicocontour van 45 meter en in de toekomst (convenantmaatregelen definitief) wordt deze 35 meter). Het bestemmingsplan laat geen kwetsbare objecten toe binnen deze contour.

Het invloedsgebied voor deze inrichting zoals verwoord in bijlage II van de regeling externe veiligheid inrichtingen bedraagt 150 meter. Met deze afstand heeft het LPG tankstation invloed op het plangebied. In de verantwoording van het groepsrisico dient aan dit bedrijf daarom nadere aandacht te worden geschonken.

Op de verbeelding staat een contour opgenomen welke bestaat uit een combinatie van de cirkels rond het vulpunt ($r = 35$ meter), het tankpunt ($r = 15$ meter) en de ondergrondse opslag ($r = 25$ meter). De andere afstanden worden niet op de verbeelding aangegeven. Kwetsbare objecten mogen in nieuwe situaties **niet** binnen de plaatsgebonden risico 10^{-6} contour van een bedrijf, transportas(weg spoor en water)of buisleiding liggen (wettelijk voorgeschreven). Beperkt kwetsbare objecten mogen in nieuwe situaties binnen de 10^{-6} contour *mits* een toetsing plaatsvindt op zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor rampenbestrijding en dit na **bestuurlijke afweging** positief wordt beoordeeld. Samengevat komt het er op neer dat er geen kwetsbare objecten binnen plaatsgebonden risico 10^{-6} contour mogen komen en dat beperkt kwetsbare objecten alleen in zwaarwegende gevallen, na een bestuurlijke afweging mogelijk zijn.

Transportassen

Er zijn in het plangebied geen transportassen (spoor, weg, water, buisleidingen) aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Nadere aandacht is daarom ook niet nodig.

4.3.3 Risicobronnen in de omgeving

Naast het feit dat er risicobronnen in het plangebied zelf aanwezig kunnen zijn, kunnen er tevens risicobronnen buiten het plangebied liggen die wel invloed hebben op het plangebied.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig welke te beschouwen zijn als een risicovolle inrichting in de zin van de wet (Bevi) en er zijn tevens geen risicorelevante inrichtingen (geregistreerd in het RRGs) in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Transportassen

Er zijn in de nabije omgeving van het plangebied geen transportassen (spoor, weg, water, buisleidingen) aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Nadere aandacht is daarom ook niet nodig

Indien middels een afwijking van het bestemmingsplan medewerking wordt verleend aan een functiewijziging, zal aan de geldende voorwaarden op het gebied van de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid en het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid moeten worden voldaan en m.b.t. "een goede ruimtelijke ordening" een verantwoording van het groepsrisico dienen plaats te vinden.

4.4 Groepsrisico

4.4.1 Algemeen

Het groepsrisico (GR) kent geen vaste norm, maar een oriënterende waarde die in acht moet worden genomen. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen dient elke (mogelijke) verandering van het groepsrisico verantwoord te worden (de verantwoordingsplicht). Deze verantwoordingsplicht geldt ook als het groepsrisico wijzigt maar wel onder de oriënterende waarde blijft.

Van de beschouwde risicobronnen blijkt dat voor het LPG tankstation het groepsrisico nader onderzocht dient te worden.

De verantwoordingsplicht, die hoort bij het groepsrisico, behandelt de volgende factoren:

1. De aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de betrokken risicobronnen:
 - Functie-indeling;
 - Gemiddelde personendichtheid;
 - Verblijfsduur;
 - Verschil bestaande en toekomstige situatie.
2. De omvang van het groepsrisico:
 - De omvang voor het van kracht worden van dit plan;
 - De omvang na het van kracht worden van dit plan;
 - De verandering van het groepsrisico ten gevolge van dit plan;
 - De ligging van de groepsrisicocurve ten opzichte van de oriënterende waarde.
3. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico bij de in dit plan betrokken risico-inrichtingen en/of transportroutes;
4. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in dit ruimtelijke besluit;
5. De mogelijkheden tot voorbereiding op, bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval:
 - Pro-actie;
 - Preventie;
 - Preparatie;
 - Repressie c.q. zelfredzaamheid.
6. De mogelijkheden van personen die zich binnen de toetsingsafstand van de risicobron bevinden om zichzelf in veiligheid te brengen;
7. De voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
8. De mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst.

Groepsrisico bij het LPG tankstation BP Bolk aan de Sluitersveldsingel 299

Met inachtneming van de artikelen 12 en 13 van het Bevi is voor onderhavige situatie gekeken naar de consequenties voor het groepsrisico van het LPG tankstation. Gemeente Almelo heeft in 2008 voor alle LPG tankstations het groepsrisico laten berekenen door Oranjewoud. (groepsrisicoberekening LPG tankstations te Almelo, 162498, april 2008). In de berekening voor dit LPG tankstation is tevens uitgegaan van het plangebied. Uit deze berekeningen blijkt dat bij dit LPG tankstation het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft. Het plan veroorzaakt geen wijzigingen in de bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied en brengt daarmee geen onevenredige risico's voor de omgeving met zich mee. Door bovenstaande kan de verantwoording van het groepsrisico beperkt blijven.

Nulsituatie gemiddelde personendichtheid

Onder de nulsituatie wordt verstaan de actuele situatie zonder mogelijke toekomstige ontwikkelingen zoals de (toekomstige) planregels toestaan binnen de 150 meter van het invloedsgebied.

In de actuele situatie zijn binnen de rekenafstand van 150 meter, zo blijkt uit de het rapport van Oranjewoud maximaal 173 personen aanwezig.

Verblijfsduur

Binnen de toetsingsafstand voor het groepsrisico is er een Aula/Kerkhof, twee bedrijven en woningen

gelegen. De verblijfsduur van de aanwezige personen is bij de bedrijven in de dagperiode gelegen en bij de woningen in de nachtperiode.

Toekomstige situatie gemiddelde personendichtheid

Er is hoofdzakelijk sprake van een stationaire situatie, waar naar verwachting slechts zeer minimale mutaties zullen optreden. De toekomstige gemiddelde personendichtheid komt overeen met de huidige.

De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in dit ruimtelijke besluit.

Maatregelen welke getroffen zijn in dit ruimtelijke besluit zijn geregeld in de regels. Binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico zullen nieuwe activiteiten met een hoge personendichtheid zoals kantoren, onderwijs etc. niet op basis van dit plan worden toegestaan. Individuele verzoeken binnen het invloedsgebied kunnen indien gewenst in een separate procedure worden beoordeeld op het invloed op het groepsrisico.

De mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

Het is van belang dat hulpdiensten bij het uitvoeren van hun taak om een incident te bestrijden niet belemmerd worden. De inrichting van de ruimte kan de bestrijding negatief en positief beïnvloeden. Het is dus van belang om knelpunten in de hulpverlening welke voorkomen uit de ruimtelijke inrichting te voorkomen. De volgende onderdelen worden beoordeeld:

- de bereikbaarheid van risicobronnen;
- de opstel mogelijkheden bij de risicobronnen;
- de inzetbaarheid en aanwezigheid van (blus)middelen;
- zelfredzaamheid bij de risicobron.

In het hoofdstuk fysieke veiligheid zijn bovenstaande onderdelen vanuit het oogpunt van fysieke veiligheid reeds verwoord.

De voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico

Er is sprake van een bestaande stationaire situatie. De huidige vorm van ruimtegebruik is vanuit risicoperspectief een van de meest gewenste vormen van gebruik.

De mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst

Regels zijn zodanig geredigeerd dat toename van het groepsrisico, anders dan geprognosticeerd, slechts marginaal kan plaatsvinden. Mochten zich binnen het plangebied ontwikkelingen voordoen waarvoor een afwijkingsprocedure wordt gevolgd dan zal bij deze afwijking het effect van deze ontwikkeling op het groepsrisico worden beschouwd.

4.4.2 Conclusie

Als gekeken wordt naar de wet- en regelgeving en het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Almelo (Verantwoord evenwicht 2007), wordt geconcludeerd dat er geen onevenredige risico's voor de omgeving worden veroorzaakt.

Hierbij dient de kanttekening te worden gemaakt dat het voldoen aan de wettelijke eisen en normen niet betekent dat zich geen calamiteiten kunnen voordoen en er geen slachtoffers kunnen vallen in het plangebied. Er blijft altijd een restrisico aanwezig waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden. Gelet op bovenstaande overwegingen met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico, wordt echter gesteld dat onderhavige situatie acceptabel is.

Indien middels een afwijking van het bestemmingsplan medewerking wordt verleend aan een functiewijziging, zal aan de geldende voorwaarden op het gebied van de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid en het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid moeten worden voldaan en m.b.t. "een goede ruimtelijke ordening" een verantwoording van het groepsrisico dienen plaats te vinden.

4.5 Luchtkwaliteit

Bij elk ruimtelijk plan moet de luchtkwaliteit in acht worden genomen. In dit geval zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan zeer beperkt en mocht er al sprake zijn van een wijziging dan is het begrip

“Niet in betekende mate” (NIBM) zoals genoemd in de wet zeker van toepassing. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit, met een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit, is om die reden niet nodig.

Omdat ook de jaarlijkse rapportage in het kader van de “Wet Luchtkwaliteit” (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) geen overschrijding van de grenswaarden in en om het plangebied gebied laat zien mag geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

4.6 Geluid

Het Bestemmingsplan Sluitersveld ligt binnen de wettelijke geluidzones van de Van Rechteren Limpurgsingel, de Sluitersveldsingel, de Ootmarsumsestraat, de Baniersweg en de St. Josephstraat. Binnen het plangebied liggen geen geluidzones van industrieterrein of spoorlijnen.

In artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 4.1 lid 3 van het Besluit geluidhinder is bepaald dat het akoestische onderzoek, de toetsing aan de geluidsnormen en daarmee samenhangende procedures niet van toepassing zijn, indien op het tijdstip van vaststelling van een bestemmingsplan sprake is van:

- al aanwezige of in aanleg zijnde wegen of spoorwegen; en
- reeds aanwezige of in aanbouw zijnde woningen of andere geluidsgevoelige objecten.

Gezien het feit dat de bestaande situatie niet wijzigt, wordt gesteld dat een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelastingen bij woningen en andere geluidgevoelige objecten op dit moment niet nodig is.

De relevante wegen in en rond het plangebied zijn hierboven genoemd. Langs de genoemde wegen staan woningen waarvan de geluidbelastingen hoger liggen dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

De woningen langs de Van Rechteren Limpurgsingel die voor 1986 zijn gebouwd kwamen voor geluidsanering in aanmerking. De sanering hield in dat, na een afwegingsproces en met geld van het ministerie van I&M, geluidschermen zijn geplaatst en woningen zijn geïsoleerd.

Langs de Sluitersveldsingel staan relatief veel flatwoningen op de zogenaamde B-lijst. Die woningen komen nog voor geluidsanering in aanmerking. De sanering houdt in dat de isolatie van de woningen wordt getoetst en dat zonodig geluidisolierende maatregelen worden getroffen. Opgemerkt wordt dat de flatwoning in het verleden al eens zijn voorzien van geluidisolierende maatregelen. Waarschijnlijk is die isolatie voldoende.

4.7 Bodemkwaliteit

Bestemmingsplan Sluitersveld is een conserverend en actualiserend bestemmingsplan. Vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan is voor diverse bouwplannen met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend van de vigerende voorschriften en is bebouwing gerealiseerd in overeenstemming met de in dit plan beschreven voorschriften. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk, als een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande situatie.

De gemeente Almelo beschikt over een bodemkwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in voormalig gebied 9, waarbij voor zink, lood en PAK waarden zijn vastgesteld hoger dan de destijds geldende S-waarde.

De geactualiseerde bodemkwaliteitskaart is in 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van de nieuwe indeling wordt het gebied gekwalificeerd als wonen met tuin (bovengrond). De ondergrond is gekwalificeerd als “schoon”.

In aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden die de Wabo en de daarop gebaseerde BOR (Besluit omgevingsrecht) en MOR (Ministeriele regeling omgevingsrecht) biedt de nieuwe kaart mogelijkheden om geen onderzoek te hoeven uitvoeren en geeft het de mogelijkheden aan van grondverzet.

In het plangebied zijn tussen 1990 en 2011 diverse saneringen uitgevoerd en is 1 grondwatersanering (Ootmarsumsestraat 153, chemische wasserij, diepe grondwater) nog in uitvoering. Het gebied Hedeman (vm. textielfabriek) is in het kader van ISV (vinex c.a.) volledig gesaneerd. Verder zijn er diverse kleine en grotere tanksaneringen uitgevoerd (o.a. bij het tankstation aan de Sluitersveldsingel).

De eigenaar van de grond is verantwoordelijk voor noodzakelijke onderzoeken en eventuele saneringen. Uitgangspunt is dan ook dat deze kosten conform de wettelijke eisen ten laste van de

eigenaar komen. De kosten worden dan ook betrokken bij een sluitende exploitatieopzet of -overeenkomst.

4.8 Flora en fauna

Onderzoek naar flora en fauna

De wetgeving op het gebied van flora en fauna beschermt aanwezige flora en fauna tegen verstoringen en bedreigingen in hun voortbestaan. De flora- en faunawetgeving is ook van toepassing op bestaand stedelijk gebied.

In de flora- en fauna wet worden de beschermde soorten, planten en dieren met name benoemd. Deze mogen niet opzettelijk worden verwijderd, verstoord of in hun bestaan worden bedreigd. Dit heeft consequenties voor nieuwe ontwikkelingen, zoals onder andere sloop en aanpassingen aan oude gebouwen die mogelijk nest of overwinteringsplaats zijn voor beschermde dieren of vestigingsplaats zijn voor beschermde planten. De aanwezige houtopstanden kunnen eveneens beschermde flora en fauna bevatten of van levensbelang zijn in het voortbestaan.

Bestaand stedelijk gebied is in een aantal gevallen door inrichting, beheer, gebruik of ontwikkeling aanleiding geweest voor de ontwikkeling en vestigingen van beschermde flora en fauna. Een continuering van dit gebruik en/of beheer vormt geen beletsel als het gaat om beschermde flora en fauna. Nieuwe ontwikkelingen kunnen in strijd zijn met de voortbestaansmogelijkheden van aanwezige flora en fauna en zullen dan op basis van ontheffingen geregeld moeten worden. Daarvoor moet eerst onderzocht worden welke flora en fauna precies aanwezig zijn. Hierbij zal in veel gevallen sprake zijn van compenserende maatregelen die voor de realisatie van nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd moeten zijn. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Er vinden op basis van het plan geen ingrijpende wijzigingen plaats in de bestaande bebouwingsstructuur en groenstructuur. Een specifiek onderzoek naar flora en fauna is dan ook achterwege gelaten.

Bescherming van flora en fauna

Een initiatiefnemer is verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen, zoals sloop of aanpassing van oude gebouwen, groenelementen en waterelementen na te gaan in hoeverre beschermde flora en fauna in het geding is. Een nader onderzoek en/of een aanvraag om vergunning in het kader van de flora- en faunawetgeving kan noodzakelijk zijn. Onderdelen van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn de te nemen compenserende maatregelen ter beperking c.q. voorkoming van schade aan flora en fauna. Een aanvraag om omgevingsvergunning kan worden aangevraagd op basis van artikel 75, vierde lid of vijfde lid onderdeel c, of artikel 75a, van de Flora en fauna wet.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening te worden gehouden met archeologische waarden. Deze vormen een onderdeel van de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente Almelo.

Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 is het verplicht om in ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond (archeologische waarden), maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten waarop tot voorheen vaak alleen de aandacht lag in bestemmingsplannen. Door middel van een historisch-geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappelijke structuren en elementen in beeld gebracht moeten worden, zoals oude infrastructuur, verkavelingsstructuren en elementen daarin zoals houtwallen, beeklopen en essen, en moet ook gedacht worden aan het stedenbouwhistorische karakter van wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het 'eigene' van een gebied is en om dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen.

De resultaten van de inventarisatie worden gewogen, om een antwoord te geven op de vraag welke ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied toelaatbaar worden geacht. In dit bestemmingsplan wordt met de inventarisatie van cultuurhistorische waarden voorzien in de eisen volgens het Bro.

Historische ontwikkeling van het plangebied

De naam Sluiversveld is afgeleid van een gebied met woeste gronden, overwegend heidegebied dat in het zuidwestelijke en westelijke deel van het plangebied lag. In de 19^e eeuw lijkt een groot deel van dit gebied echter al grotendeels ontgonnen. Het centrale deel van het plangebied ligt aan weerszijden van de Ootmarsumsestraat, een veel oudere uitvalsweg vanuit de oude kern van Almelo. In de 19^e eeuw heeft zich dit gebied ontwikkeld tot een soort buurtschap met nog steeds een overwegend agrarisch karakter maar langs de Ootmarsumsestraat is dan ook al diverse bebouwing aanwezig van allerlei bewoners en gebruikers die zich op ambachten en handel richtten. Aan het einde van de 19^e eeuw is dan langs de straat een lintbebouwing ontstaan en is er de stoomweverij van Hertog Hedeman ontstaan.

Het plangebied bestaat uit een stedelijk gebied dat geleidelijk is dicht gegroeid vanaf het begin van de jaren '30 van de 20^e eeuw. Vanaf die periode ontstaan er ook de eerste planmatig aangelegde arbeiderswijkjes en rond de jaren '70 is het plangebied grotendeels dichtgebouwd.



Figuur 4.3: situatie aan het eind van

de 19e eeuw (bron: topografische dienst)

Historisch geografische kenmerken , waardevolle structuren en objecten

Van de historisch-geografische structuren is alleen rudimentair nog het 19^e eeuwse beeld te herkennen. Het gaat dan om de oude Ootmarsumsestraat en enkele zijwegen zoals de huidige Baniersweg en de Kerkhofsweg . Voor het overige is door ontwikkelingen in met name de late 20^e eeuw weinig meer terug te aan oude kenmerken herkenbaar.. Het oude cultuurlandschap in het zuidoostelijke deel is met name bij de ontwikkeling tot bedrijventerrein volledig verdwenen.

Gebouwde objecten en monumenten

Binnen het plangebied zijn geen monumentale objecten aanwezig. Ook aangrenzende gebouwen hebben geen bijzondere monumentale kenmerken.

Beleid en aanbevelingen cultuurhistorie

Vanwege de afwezigheid van specifieke cultuurhistorische waarden zijn er geen specifieke aanbevelingen in verband met eventuele toekomstige ontwikkelingen. Voor wat betreft monumenten en waardevolle stedelijke gezichten is de welstandsnota van toepassing.

Archeologie

Er hebben in het plangebied twee archeologische onderzoeken plaatsgevonden. In beide onderzoekslocaties bleek de bodem zodanig geroerd te zijn dat er geen archeologische vindplaatsen meer aanwezig konden zijn. Er zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen in de landelijke database ARCHIS geregistreerd. Binnen het plangebied liggen geen (bekende) terreinen van archeologische waarde. Maar dit betekent niet dat er geen archeologische waarden aanwezig zouden kunnen zijn. Er heeft daarom onderzoek plaatsgevonden naar de archeologische verwachtingswaarden voor heel Almelo en dit is vastgelegd in een archeologische waardenkaart. Aan de hand van aardkundige gegevens (geomorfologische- en bodemkaarten etc.), hoogtegegevens en historische kaarten zijn de verwachtingswaarden vast te stellen.

Op de geomorfologische kaart is het plangebied niet gekarteerd. Op basis van historische kaarten is te herleiden dat er in het gebied een aantal dekzandruggen lag die waren omgeven door lager gebieden. Op het merendeel van deze hoogtes zijn waarschijnlijk bouwlanden met een esdek ontstaan. De lagere delen werden ingenomen door hooi- en weilanden. De van nature hogere delen van het plangebied vormden goede bewoningsgronden en de kans dat daarop door de mens nederzettingen en landbouwgronden zijn ingericht is redelijk groot. Ze hebben daarom een middelhoge archeologische verwachting.

Verder is er een locatie waar een boerderij heeft gestaan die in laatmiddeleeuwse bronnen al wordt vermeld. Vaak zijn er in de directe omgeving van deze boerderijen sporen en resten van nog oudere voorgangers van deze al vroeg vermelde boerderijen. Op de archeologische waardenkaart is er een cirkelvormige contour rondom de voormalige boerderij aangegeven waarbinnen de kans groot is dat er sporen van voorgangers aanwezig zijn. De betreffende boerderij is het erf 'Mijthoop' op de hoek van de huidige Schapendijk en de Kluppelshuizenweg. Dit erf ligt buiten het plangebied maar het deel ten zuidoosten van de Sluitersveldsingel ligt nog binnen de contour van dit erf. Binnen deze contour geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde.

De overige delen hebben een lage archeologische verwachting. Het betreft van oorsprong relatief laag gelegen beekvlakte- en beekdalgronden.

In het bestemmingsplan worden de gebieden met middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarden beschermd. Voor de zone met een hoge archeologische verwachting dient onderzoek plaats te vinden indien daarin bodemingrepen worden uitgevoerd die dieper zijn dan 50 cm en in omvang meer zijn dan 2500 m² zijn. In zones met een middelhoge verwachting dient onderzoek plaats te vinden indien bodemingrepen dieper zijn dan 50 cm en in omvang groter zijn dan 5000 m².

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Inleiding

Water in de bebouwde omgeving was tot voor kort een bijna vergeten onderdeel van het watersysteem. Door specifieke aandacht te geven aan duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving wordt, conform het in december 2009 verschenen Nationaal Waterplan (opvolger van de vierde Nota waterhuishouding), het belang van de watersysteembenadering benadrukt.

Het hoofddoel van het Waterplan is van Nederland een veilige en leefbare delta te maken en daarmee het watersysteem op langere termijn klimaatbestendig te maken.

De koers naar duurzaam waterbeheer zoals die in de 4^e Nota Waterhuishouding is ingezet, wordt verder uitgewerkt door water weer ruimte te geven en natuurlijke processen te herstellen. Hierbij moeten maatregelen tegen overstromingen, wateroverlast en verlies aan waterkwaliteit worden gecombineerd met het verbeteren van de natuurwaarden.

De visie op het stedelijk gebied bestaat uit een samenhangende aanpak waarbij de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Hierdoor wordt het stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar, terwijl een bijdrage wordt geleverd aan een klimaatbestendige inrichting van Nederland. In het Waterplan wordt de combinatie van groen en water als kansrijk gezien om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken. Ook verbindingen tussen stedelijk watersysteem en het landelijk gebied dragen bij aan de kwaliteit van water en landschap.

Het plangebied ligt in hoog Nederland. De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn: watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

Bij deze hoofdpunten kan als voorbeeld concreet gedacht worden aan het afkoppelen/niet aansluiten van verhard oppervlak op het riool, een duurzame en watervriendelijke inrichting van bebouwde gebieden en het (her)gebruiken van regen- en afvalwater.

Watertoets

Het Nationaal Waterplan zet in op een beleidsmatige versterking van de watertoets. Het doel van het watertoetsproces is: waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van het watertoetsproces is dat het zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van water in de ruimtelijke ordening.

Huidige situatie

Oppervlaktewater

Rondom en in de directe omgeving van het plangebied liggen de watergangen Lateraal Kanaal, Kanaal Almelo-Nordhorn, Lolee en Markgraven. Al deze watergangen zijn in beheer bij het waterschap Regge en Dinkel. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Schelfhorstvijver welke in beheer en onderhoud is bij de gemeente Almelo.

Door het waterschap Regge en Dinkel is aangegeven dat de watergangen naar verwachting in goed hydraulisch contact staan met het grondwatersysteem en deze dus beïnvloeden. De waterstand in de Schelfhorstvijver wordt kunstmatig met een gemaal op hoogte gehouden. De waterstand heeft namelijk directe invloed op de grondwaterstanden in de wijk. Het gemaal voert met een persleiding af naar de watergang langs de Van Rechteren Limpurgsingel.

Grondwater

In deel A van het Grondwaterplan 2010 t/m 2015 is een onderzoek uitgevoerd naar de huidige grondwaterstanden in Almelo. Tijdens dit onderzoek zijn grondwateraandachtsgebieden vastgesteld waar mogelijk (te) hoge grondwaterstanden optreden. Op basis van aanvullend onderzoek zal worden vastgesteld of er ook daadwerkelijk sprake is van te hoge grondwaterstanden. Een groot deel van het plangebied valt binnen het grondwateraandachtsgebied nummer 2. Er is plaatselijk kans op (te) hoge grondwaterstanden.

Riolering (afval- en hemelwater):

De riolering in het stedelijk gebied van de gemeente Almelo bestaat globaal uit drie types rioolstelsels, te weten een gemengd stelsel, een gescheiden stelsel en een verbeterd gescheiden stelsel. Bij een

gescheiden stelsel ligt er een ondergronds of bovengronds hemelwatersysteem. Om de berging in het gemengde stelsel optimaal te benutten en zodoende overstorten te beperken wordt het afvalwater in het gemengde stelsel real time gestuurd (RTC) door middel van sturingslocaties zoals gemalen, stuwputten (met schuiven) en interne overstorten.

In het plangebied ligt gedeeltelijk een gemengd stelsel wat vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw is aangelegd en een gescheiden stelsel wat vanaf de jaren 2000 is aangelegd. Het gemengde stelsel voert onder vrijverval af naar de rioolwaterzuivering Vissedijk. In het plangebied en de directe omgeving zijn een 3-tal overstorten van het gemengde stelsel aanwezig. Deze overstorten kunnen overlast veroorzaken, bijvoorbeeld stank en fecaliën in oppervlaktewater. In het gebied rondom het oude fabrieksterrein Hedeman is vanaf 2003 een gescheiden stelsel aangelegd. Het vuilwaterdeel voert af op het gemengde stelsel, het dak- en straatwater voert via IT-riolen af op de Lolee. Ook het regenwater van de Ootmarsumsestraat is via een smartdrainsysteem afgekoppeld van de riolering en voert rechtstreeks af naar oppervlaktewater. In de groenstrook langs de Frits ten Brinkestraat ligt een bergbezinkbassin waarin tijdelijk rioolwater uit het gemengde stelsel geborgen kan worden.

Voor het RTC wordt in het plangebied gebruik gemaakt van de sturingslocaties stuwput Bevrijdingslaan. Ook bevinden zich meerder interne overstorten in het rioolstelsel welke deel uitmaken van het RTC. Direct naast het plangebied liggen de rioolgemalen Markgraven en Schelfhorst welke water op het gemengde stelsel pompen.

Het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel is getoetst met bui 8 uit de Leidraad Riolering. Bui 8 is een theoretische regenbui die gemiddeld eenmaal per 2 jaar voorkomt en een intensiteit heeft van circa 20 mm in een uur tijd. Uitgangspunt is dat bui 8 geen problemen mag opleveren voor het rioolstelsel. In 2008 is het rioolstelsel hydraulisch doorgerekend. In het plangebied zijn geen “water-op-sstraat-situaties” geconstateerd.

In het buitengebied van Almelo ligt een drukrioolstelsel welke op meerdere locaties op het rioolstelsel van Almelo inpikt. In het plangebied zijn geen inpiklocaties aanwezig.

Toekomstige situatie

Streefbeeld:

In stedelijk gebied is het veilig wonen en werken, de kans op overstromingen is bijzonder klein. Bij grootschalige nieuwbouw en bij vitale functies in risicovolle gebieden zijn inrichtingsmaatregelen getroffen om schade, slachtoffers of maatschappelijke ontwrichting zo veel mogelijk te voorkomen. Wateroverlast komt nu eenmaal af en toe voor, maar is teruggebracht tot een maatschappelijk geaccepteerd niveau. Grondwateroverlast komt vrijwel nergens meer voor.

Burgers zijn zich bewust van hun verantwoordelijkheden en van de gevolgen van eigen handelen op het watersysteem. Ze nemen hun eigen verantwoordelijkheid voor het (tijdelijk) bergen van regenwater dat op hun perceel valt. De bebouwde omgeving is in hoge mate zelfvoorzienend, waar mogelijk worden zomerse tekorten aangevuld met in de winter gevulde zoetwaterbuffers.

Water, cultuurhistorie en groen leveren een duidelijke bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en bepalen mede de culturele identiteit van de stad. Bewoners hebben toegang tot voldoende en aantrekkelijk oppervlaktewater waarop veilig gerecreëerd kan worden. Stadswater brengt verkoeling tijdens warme zomers.

Het zelfreinigend vermogen van zowel het watersysteem als het bodem- en grondwatersysteem is groot. Het gezuiverde effluent van rioolwaterzuiveringen wordt veelal benut als een continue waterbron met waardevolle gebruiksfuncties in plaats van het zonder bestemming te lozen.

Er zijn innovatieve oplossingen gevonden voor deze wateropgaven in stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen werken hierbij nauw samen met onder meer projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, bouwers, banken en burgers.

Algemeen:

De toekomstige waterhuishouding moet een duurzaam karakter krijgen door schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Voor de afhandeling van hemelwater moet worden aangesloten bij de voorkeursvolgorde hergebruik, infiltreren, retenderen/afvoer naar oppervlaktewater of retenderen/afvoeren naar riolering.

Hergebruik in de woningen is meestal door kleine schaalgrootte en gezondheidsrisico's lastig te realiseren. Wel goed mogelijk is het hergebruik van water in tuinen.

Het hemelwater dat valt op het verhard oppervlak (daken en (terrein)verharding) van nieuwe bebouwing en nieuwe openbare ruimte mag in ieder geval niet rechtstreeks worden aangesloten op de riolering. Hemelwater dat valt op (terrein)verhardingen wordt bij voorkeur via een zuiverende bovengrondse bodempassage (wadi of bermen) toegevoegd aan grondwater met een overloop naar oppervlaktewater.

Verder wordt om de waterkwaliteit te waarborgen, conform het beleid van de gemeente Almelo, nagenoeg geen chemische onkruidbestrijding toegepast.

Het is belangrijk dat bij toekomstige ontwikkelingen wateroverlast wordt voorkomen. Bij het ontwerp en de inrichting van nieuwe ontwikkelingen moet daarom rekening worden gehouden met de mogelijkheid om in noodgevallen (bij extreme buien) de straat en de overige openbare ruimte te benutten als tijdelijke berging. Hiervoor moet de infrastructuur waterbewust en klimaatbestendig worden ingericht. Hierbij kan worden gedacht aan niet te lage vloerpeilen, het toepassen van trottoirbanden langs de wegen en het afvoeren van alle dakoppervlak naar de voorzijde van de woning.

Verder zijn er nog de volgende algemene aandachtspunten:

Oppervlaktewater:

1. Bij de toe te passen bouwmaterialen uitgaan van afwatering op oppervlaktewater. Dit betekent dat er kritisch gekeken moet worden naar de uitloogbaarheid van de materialen die waterverontreiniging kunnen veroorzaken.

Grondwater

2. In het plangebied liggen een aantal peilbuizen van het gemeentelijke grondwatermonitoringsnetwerk. Deze peilbuizen mogen ten gevolge van ontwikkelingen niet op particulier terrein komen te liggen.

Riolering

3. Ter plaatse van riolering mogen geen bomen worden gepland. Door wortelgroei kan het functioneren van de riolering nadelig worden beïnvloed.
4. Gemeentelijke riolering (inclusief voorzieningen voor hemelwater) mag ten gevolge van ontwikkelingen niet onder particulier terrein komen te liggen en of overbouwd worden.
5. Het vrijvervalprincipe van de hoofdriolen moet worden gehandhaafd. Zinkers en of rioolgemalen zijn niet acceptabel.
6. In het plangebied zijn een aantal verharde oppervlakken (daken en wegen) afgekoppeld van (niet aangesloten op) de riolering. Onder andere omgeving Hedeman en een groot deel van de Ootmarsumsestraat. Deze lozen (indirect) rechtsreeks op oppervlaktewater. Door nieuwe ontwikkelingen mag de kwaliteit van het afstromende water niet negatief worden beïnvloed.

Gevolgen voor de waterhuishouding

De waterhuishoudkundige situatie blijft gelijk aan de bestaande situatie. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding.

Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten die ten grondslag aan het bestemmingsplan liggen, aan de orde. Allereerst worden enkele algemene uitgangspunten benoemd. Vervolgens worden enkele specifieke keuzes, die ingaan op bepaalde gebruiks- en bouwmogelijkheden, nader toegelicht.

Het plan is onderdeel van de actualisatie van alle bestemmingsplannen in Almelo

Doordat het plan onderdeel uitmaakt van de algehele actualisatie van alle bestemmingsplannen, is aangehaakt bij de algemene bestemmingswijze van percelen in de gemeente Almelo. Dit om een zo uniform mogelijk beleid te voeren in de mogelijkheden voor het gebruik en de bebouwing binnen heel Almelo. Er wordt daarbij voor vergelijkbare situaties een uniformiteit gezocht in zowel de *inhoud* (wat er mogelijk is) als de *manier* waarop de bestemming geregeld wordt. Hierbij wordt echter wel opgemerkt dat er ook altijd sprake is van maatwerk. Dit betekent dat er altijd verschillen aanwezig kunnen zijn tussen soortgelijke bestemmingen in verschillende wijken/gebieden van Almelo.

Vigerend beleid is het uitgangspunt

Voor het bestemmingsplan Sluitersveld zijn de vigerende bestemmingsplannen het uitgangspunt. Dit betekent dat overwegend de bestaande planologische situatie (opnieuw) wordt vastgelegd. Meerdere bestemmingsplannen worden vervangen door één (groter) plan. Daarbij kan het niet anders dan dat de bestemmingsregels op een aantal punten in enige mate afwijken van de nu geldende regels. Maar het uitgangspunt blijft daarbij overeind dat de bestaande regelingen overgenomen worden. Daarbij overwegen we wel altijd of de bestemming en bouwmogelijkheden nog mogelijk, actueel en/of wenselijk zijn (zie hiervoor de volgende uitgangspunten).

Het huidige gebruik is betrokken

Wanneer de huidige situatie afwijkt van de vigerende bestemming overwegen we of het bestemmingsplan hierop aangepast wordt, of dat het vigerende bestemmingsplan leidend blijft. Wanneer een bestaande afwijkende situatie al lang bestaat (doorgaans meer dan 10 jaar) en hier geen ruimtelijke bezwaren tegen zijn, kan deze nieuwe situatie in het bestemmingsplan worden overgenomen. Vaak is in het verleden met een afwijking van het bestemmingsplan al medewerking hieraan verleend.

Er zijn ook gevallen waar de in het bestemmingplan voorziene situatie nooit of al lange tijd niet is gerealiseerd. Vaak is het ook niet te verwachten dat dit gebruik binnen 10 jaar zal worden gerealiseerd. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat veel een aantal vigerende bestemmingsplannen rond de jaren '60 zijn opgesteld en gericht zijn op ontwikkelingen die niet in de voorziene vorm hebben plaatsgevonden. Ook in deze gevallen is het huidige gebruik vaak vastgelegd.

Nieuwe regelgeving en inzichten zijn maatgevend

Het uitgangspunt van de actualisatie is dus een continuering van de bestaande situaties, zowel de planologische rechten als feitelijke situatie. Echter, er moet in het voorliggende bestemmingsplan ook rekening gehouden worden met de nieuwe wet- en regelgeving en nieuwe inzichten over een goede ruimtelijke ordening die zijn ontstaan na de vaststelling van de vigerende bestemmingsplannen. Met deze nieuwe omstandigheden is bij het opstellen van het plan ook rekening gehouden. Dit speelt bijvoorbeeld een rol bij de milieuwetgeving en de invloed die dit heeft op de mogelijkheden voor bedrijven in het plangebied en de spreiding van detailhandel en supermarkten in het gebied.

Flexibiliteit waar mogelijk

Het uitgangspunt is een bestemmingsplan vast te stellen waarin ook toekomstige (kleinschalige) ontwikkelingen mogelijk zijn, zonder dat hiervoor een afzonderlijke planologische procedure gevolgd moet worden. Het gaat hier om wijzigingen in het gebruik of de bebouwing waarvan op voorhand al kan worden vastgesteld dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Hierdoor wordt de regeldruk naar beneden gebracht en wordt voorkomen dat onnodig procedures moeten worden gevoerd die tijd en geld kosten. In sommige gevallen zijn ontwikkelingen bij recht toegestaan. In andere gevallen zijn er afwijkingsmogelijkheden vastgelegd, waarbij er voor burgemeester en wethouders nog een mogelijkheid is een belangenafweging te maken.

In de navolgende paragrafen worden enkele specifieke keuzes beschreven die bij de totstandkoming van het plan zijn gemaakt. Daarbij zijn veelal de voorgaande uitgangspunten gehanteerd.

Winkels en voorzieningen langs de Ootmarsumsestraat

De Ootmarsumsestraat is de historische ontsluitingsweg van het gebied en de doorgaande verbindingsweg naar de binnenstad van Almelo én naar de omgeving ten noordoosten van Almelo. Deze straat heeft (altijd) een centrale functie in de wijk gehad. Niet alleen vanwege de verkeerskundige betekenis maar ook vanwege de voorzieningen. In deze straat hebben zich diverse winkels en andere voorzieningen gevestigd.

Voor de verschillende delen van de Ootmarsumsestraat zijn aparte bestemmingsplannen opgesteld. De straat kent in deze plannen grotendeels de bestemming 'gemengd' en zijn er diverse functies toegestaan, zoals wonen (eventueel etagewoningen, 2 of 3 woonlagen), winkels, werk- en bergplaatsen, bedrijfsgarages en kleine bedrijven (deze laatste alleen wanneer deze geen overlast voor de omliggende functies betekenen) en (vormen van) horeca. Niet al deze functies zijn overal langs de Ootmarsumsestraat gelijktijdig toegestaan, per bestemmingsplan zijn er verschillen. Veel van de bestemmingsplannen waar (een gedeelte) van de Ootmarsumsestraat is vastgelegd dateren uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Inmiddels is de straat verder ontwikkeld en in gebruik genomen. Bepaalde delen zijn ingevuld als woongebied en al sinds jaar en dag ook alleen als zodanig in gebruik. Er zijn delen gesloopt en opnieuw bebouwd, zoals bijvoorbeeld het Hedemanterrein. Ook is er in algemene zin een terugloop van het aantal winkels waar te nemen binnen een historische winkelstraat buiten het centrum van de stad, zo ook in de Ootmarsumsestraat. De positie van de winkelstraat binnen de wijk en de stad is daarmee veranderd. Deed men vroeger nog meestal de boodschappen 'om de hoek' en voornamelijk te voet, tegenwoordig gebruikt men veel vaker de auto en winkelt men niet alleen meer in de eigen wijk. De groei in het autoverkeer heeft ook gevolgen voor het veilig kunnen gebruik van de Ootmarsumsestraat. Behalve enkele parkeerplaatsen bij bepaalde winkels/supermarkten, vindt het parkeren (voor de winkels) in de Ootmarsumsestraat grotendeels plaats als langsparkeren en dat beperkt de bereikbaarheid.

Uitgaande van de bovenstaande gegevens is opnieuw bekeken welke functies wenselijk zijn aan de Ootmarsumsestraat. Eén van de uitgangspunten daarbij zijn de al eerder genoemde en vastgestelde beleidsdocumenten *Toekomstvisie detailhandel Almelo 2008-2015* en *Wijkontwikkelingsplan Sluiterseveld*. Hierin is opgenomen dat een concentratie van de winkels in de Ootmarsumsestraat rond het Eskerplein gewenst is en dat daarbuiten een uitbreiding van winkels niet gewenst is. Aan de uiteinden van de straat, zowel de oost- als westzijde, domineert de woonbebouwing. Er is dus al sprake van een concentratie van winkels en voorzieningen rond het middendeel van de straat. Deze verdeling van functies binnen de Ootmarsumsestraat is in het bestemmingsplan vastgelegd. Centraal in het gebied, rondom het Eskerplein, is een menging van functies toegestaan. Het gaat om het gebied globaal gelegen tussen de Blauwhuisweg en de Baniersweg. Naast wonen gaat het om detailhandel, dienstverlening en horeca. Onder dienstverlening vallen ook kantoren, praktijkruimten voor medische dienstverlening en persoonlijke dienstverlening, zoals kapsalons en dergelijke. Buiten het gebied met deze gemengde bestemming is het wonen de primaire functie. Dit betekent overigens niet dat er geen andere voorzieningen buiten het centrale deel van de Ootmarsumsestraat mogelijk zijn. Bestaande functies die daar van afwijken worden met een specifieke regeling daarnaast ook nog toegestaan. Op die plekken is de betreffende functie of een andere vorm van detailhandel en/of dienstverlening

In het bijzonder moet nog de categorie 'supermarkt' worden genoemd. Supermarkten zijn winkels met een relatief groot ruimtegebruik (oa parkeren) en een grote verkeersaantrekkende werking. Daarom zijn alleen de bestaande supermarkten toegestaan. Tot slot is de horeca ook met name toegestaan rondom het Eskerplein, in lijn met de vigerende bestemmingsplannen. Daarbuiten neemt de woonfunctie een meer prominente rol in en is een combinatie met horeca minder gewenst. Bestaande horeca in deze gebieden worden met een specifieke regeling nog toegestaan.

Sloopgedeelte Rumerslanden

Een gedeelte van de buurt Rumerslanden is op dit moment gesloopt. In het bestemmingsplan Sluiterseveld wordt daarom de bestaande planologische rechten behouden. Dit betekent dat de bestaand bouwstroken opnieuw in het plan worden opgenomen. De bouwmogelijkheden worden daarbij aangepast naar deze tijd: een bouwstrookdiepte van 12 meter en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Dit biedt de mogelijkheid om binnen dezelfde stedenbouwkundige structuur moderne woningen te bouwen. Wanneer een stedenbouwkundig plan wordt ontwikkeld met

een afwijkende structuur, zal voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld.

Bedrijvigheid in het plangebied

In het bestemmingsplan zijn op een aantal locaties (productie)bedrijven aanwezig. Het gaat om bedrijven die mogelijk een hinder voor de omgeving kunnen betekenen vanwege bijvoorbeeld geluidsen/of geuroverlast. Ook langs delen van de Ootmarsumsestraat waren deze (auto)bedrijven toegestaan, voor zover deze naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet te veel overlast veroorzaakten. De nieuwe inzichten op basis van milieurielijnen is dat dergelijke bedrijven niet wenselijk zijn op korte afstand van woningen. De bestaande (relatief kleinschalige) bedrijvigheid in de woonwijk zijn nog wel bij recht toegestaan.

In het plan zijn op een drietal locaties bedrijven aanwezig die in bebouwing, gebruik en locatie zodanig afwijken van de omliggende (woon)functies, dat deze een aparte bedrijfsbestemming hebben. Langs de Sluitersveldssingel, aan de noordzijde van het plangebied, is een drietal panden aanwezig met lichte bedrijvigheid en detailhandel. Een menging van dergelijke bedrijven is hier wenselijk. Ook een tweetal pompstations hebben ook een bedrijfsbestemming, met de bijbehorende (lichte) bedrijvigheid (verhuur van opslagruimte en een autohandel). Voor een bedrijf in de opslag van goederen aan de Ootmarsumsestraat 172 is de bedrijfsbestemming zodanig dat alleen deze opslagactiviteiten mogelijk zijn. Andere bedrijfsactiviteiten zijn niet wenselijk nabij de woningen. Ook voor andere bestaande bedrijven binnen het woongebied geldt dat de huidige bedrijfsvoering wordt toegestaan, maar dat een forse uitbreiding of wijziging naar andere bedrijfvormen niet is toegestaan.

Bouwregels en afwijkingsmogelijkheden

In de vigerende bestemmingsplannen is er sprake van verschillende regelingen, zowel voor de hoofdgebouwen als voor de bijgebouwen. Bij het opstellen van de regels voor hoofdgebouwen en bijgebouwen is een bouwregeling gehanteerd waarbij in hoofdzaak de bestaande bouwrechten over worden genomen. Daarbij wordt ook in het bestemmingsplan bij recht toegestaan wat in bepaalde de vigerende bestemmingsplannen doorgaans middels een afwijking mogelijk was, voor zover dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Hier is voor gekozen om onnodige procedures te voorkomen. Ook zijn de regels zo veel mogelijk uniform gemaakt. In sommige gevallen betekenen de nieuwe bouwregels ook een beperking.

De volgende keuzes kunnen hierin in het bijzonder worden genoemd:

Diepte bouwstrook

De diepten van de bouwblokken waarbinnen de hoofdgebouwen van woning gebouwd mag worden, is voor zover mogelijk bepaald op 12 meter diepte. Dat betekent in een aantal gevallen een verruiming van de mogelijkheden. Een uitzondering hiervoor geldt wanneer er dan een tuin zou ontstaan waarvan de diepte minder dan 5 meter is. In dat geval wordt een kleinere bouwblokdiepte gehanteerd, veelal de bestaande diepte. De diepte van de bouwstrook voor hoofdgebouwen van de gemengde bestemming met detailhandel aan de Ootmarsumsestraat is 15 meter. De huidige bouwstrookdiepte van deze percelen wordt bepaald door de diepte van het perceel en varieert in het gebied daarom aanzienlijk (tot maximaal 20 meter). Een bouwstrookdiepte van 15 meter en een bijgebouwenregeling sluit aan bij (het gemiddelde van) de vigerende plannen én de bestaande situatie.

Bijbehorende bouwwerken

Bij woningen en de hoofdgebouwen van andere functies is het veelal toegestaan om bijbehorende bouwwerken te bouwen. Om ervoor zorg te dragen dat er voldoende openheid in de bebouwing blijft bestaan, wordt de maximale oppervlakte en de bouwhoogte hiervan beperkt. De maximale oppervlakte is doorgaans gerelateerd aan de kavelomvang, met een minimum van 75 m². Vereiste blijft dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft. Dit maximumpercentage is van toepassing, omdat anders de kleinere percelen (nagenoeg) volgebouwd kunnen worden. Dit is ruimtelijk niet wenselijk.

Het bij recht toestaan van een kap op alle bijbehorende bouwwerken niet wenselijk bevonden. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de regels dan ook zo opgesteld, dat het realiseren van een kap alleen op vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recht wordt toegestaan. Er is echter wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om, indien wenselijk, realisatie van een kap op aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken. Belangrijk hierbij is dat de aangebouwde bijbehorende bouwwerken ondergeschikt dienen te blijven aan het hoofdgebouw. Dit zal onder meer bereikt worden doordat de nokhoogte van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 2 meter onder de nokhoogte van het hoofdgebouw moet blijven.

Aan de voorzijde van woningen en hoofdgebouwen zijn in principe geen bijbehorende bijgebouwen toegestaan. Aan de Heetveldsweg doet zich echter een bijzondere situatie voor. Er is sprake van bijbehorende bouwwerken in de vorm van gebouwen en overkappingen die voor de voorgevel zijn gebouwd. Om recht te doen aan deze bijzondere situatie is voor deze woningen een aparte regeling in het plan opgenomen. Deze regeling (vallend onder de bestemming Tuin) staat dergelijke bouwwerken voor de voorgevel toe.

Aanwezige beschermingszones

In het plangebied zijn een aantal elementen aanwezig waarvoor een aanvullende bescherming noodzakelijk is. Het gaat daarbij om onder andere de waardevolle bomen, archeologische verwachtingswaarden en leidingen (riool- en waterleiding). Binnen de zones zijn de bouwmogelijkheden die zijn toegestaan op grond van de onderliggende bestemmingen beperkt of in ieder geval niet zondermeer mogelijk. In het volgende hoofdstuk wordt specifiek benoemd welke onderdelen beschermd worden.

Gebruik en afwijkingmogelijkheden

Per bestemming wordt aangegeven wat de gebruiksmogelijkheden zijn. In het volgende hoofdstuk zijn de gebruiksmogelijkheden van alle verschillende bestemmingen nader toegelicht. In het algemeen kan (samenvattend) het volgende gesteld worden:

Aan huis verbonden beroep

Binnen de woonbestemming is bij recht een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit toegestaan. Het betreft hier een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend. De woning moet hierbij in overwegende mate haar woonfunctie behouden en de desbetreffende activiteit moet een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hier zijn echter wel regels aan verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten. Deze regels zijn gelijk aan de voorheen geldende toetsingscriteria welke golden bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor dergelijke activiteiten. Op deze wijze is eventuele overlast te voorkomen. Deze wijze van het regelen van werkfuncties in een woongebied vervangt enkele regelingen die in de vigerende bestemmingsplannen van toepassing waren.

Kinderdagverblijf

Het bestemmingsplan kent een afwijkingmogelijkheid voor de vestiging van een kinderdagverblijf. Hier zijn echter wel regels aan verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen kinderopvang als primaire activiteit en als een ondergeschikte activiteit. Op deze wijze is eventuele overlast te voorkomen.

Mobiele verkooppunten

Binnen Almelo wordt op verschillende punten vanuit een verrijdbare wagen of keet producten te koop aangeboden. Het kan gaan om detailhandel, zoals een bloemenkraam, of om horecagerelateerde verkoop, zoals een snackwagen van waaruit fastfood wordt verkocht. De verkooppunten zijn slechts één of enkele dagen aaneen op dezelfde locatie aanwezig. Er is een standplaatsenbeleid opgesteld waarbinnen de afwegingen omtrent de vergunningverlening voor dergelijke mobiele verkooppunten zijn vastgelegd. In het bestemmingsplan wordt hier geen ruimtelijk afwegingskader voor vastgelegd, omdat de omstandigheden voor mogelijke toekomstige verzoeken nu niet zijn te overzien. Wel wordt er planologische ruimte geboden om binnen de bestemming Verkeer en Groen de mobiele verkooppunten toe te staan. Hier is doorgaans voldoende ruimte aanwezig. Daarnaast is er een algemene afwijkingbevoegdheid opgenomen op grond waarvan er een omgevingsvergunning kan worden verleend om een mobiel verkooppunt ook binnen een andere bestemming toe te staan. De afweging of medewerking verleend wordt, vindt plaats op basis van het vastgestelde standplaatsenbeleid van de gemeente.

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Sluitersveld bestaat uit een verbeelding (plankaart), planregels en deze plantoelichting. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische deel van het bestemmingsplan. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden en bebouwing. In de regels worden de mogelijkheden in artikelen vastgelegd. Op de verbeelding worden de bestemmingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie aangeduid. Het bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

In dit hoofdstuk zal de juridische systematiek van het bestemmingsplan worden toegelicht. Ook wordt een beschrijving per bestemming en een toelichting op de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen gegeven.

7.2 Juridische systematiek

In dit plan wordt uitgegaan van positieve bestemmingen, waarbij de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Ook moet het gebruik van het gebouw of de gronden mogelijk zijn volgens de planregels en de verbeelding.

Planregels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- *Inleidende regels*: bevat een aantal bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de planregels in de overige hoofdstukken;
- *Bestemmingsregels*: bevat de regels omtrent de diverse bestemmingen waarin bouw- en gebruiks(on)mogelijkheden zijn opgenomen;
- *Algemene regels*: bevat algemeen geldende regels met betrekking tot gebruik en afwijkingen;
- *Overgangs- en slotregels*: bevat overgangsregels en de titel van het plan.

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: "**Inleidende regels**", bevat de volgende artikelen:

- Begrippen;
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2: "**Bestemmingsregels**", bevat de bestemmingen, die per artikel (indien van toepassing) het volgende stramien hebben:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3: "**Algemene regels**", bevat de volgende artikelen:

- Antidubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: "**Overgangs- en slotregels**", bevat de volgende artikelen:

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

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 de grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De afwijkingsregels en nadere eisen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden bij een omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Een aantal elementen op de verbeelding heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de analoge verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die verbeelding, zoals kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers.

Flexibiliteit binnen het bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplan zijn de volgende instrumenten aanwezig ten behoeve van de benodigde flexibiliteit:

- Een omgevingsvergunning om af te wijken van specifieke regels. Het gaat hier om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsmogelijkheid biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid een afweging te maken van de noodzaak ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang.
- Nadere eisen: ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouw mogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering van gebouwen, de profilering van wegen, het aantal parkeerplaatsen en afstanden van gebouwen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte.
- Een wijzigingsbevoegdheid om het plan op onderdelen aan te passen.

Of en onder welke voorwaarden van deze mogelijkheden gebruik kan worden gemaakt, staat in het bestemmingsplan omschreven.

7.3 Beschrijving per bestemming

7.3.1 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten Bedrijf, Detailhandel, Gemengd - 1, Gemengd - 2, Groen, Maatschappelijk - 1 tot en met Maatschappelijk - 5, Sport, Tuin, Verkeer, Water, Wonen, Wonen - Garageboxen, Wonen - Gestapeld wonen, Wonen - Stadsrand, Leiding - Riool, Leiding - Water, Waarde - Archeologische verwachting hoog, Waarde - Archeologische verwachting middelhoog en Waarde - Waardevolle bomen.

Hierna volgt een korte beschrijving van deze bestemmingen.

Bedrijf

Gronden met de bestemming Bedrijf zijn bestemd voor bedrijven die voorkomen in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Tevens zijn (groot)handelsactiviteiten en kantoren toegestaan. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen bedrijven, die niet op de voornoemde bijlagen voorkomen, maar die naar hun aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met in de bijlagen genoemde bedrijven, worden toegestaan. Op een tweetal locaties is ook een bedrijfswoning toegestaan. Er is slechts één bedrijfswoning per locatie, dus per functieaanduidingsvlak, toegestaan. Er is in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat mogelijkheid voor de vestiging van een bedrijfswoning uit het plan kan worden verwijderd als deze niet meer aanwezig is.

Voor een bedrijfskavel aan de Ootmarsumsestraat 172 geldt dat uitsluitend de huidige bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan en dat niet andere bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden. Er is hier bedrijfsmatige opslag aanwezig van relatief grote omvang. Het bedrijf ligt in een woongebied en een

wijziging van deze bedrijfsfuncties naar een andere bedrijfsfunctie is niet wenselijk, vanwege de overlast die dit kan betekenen voor de omliggende woningen.

Binnen het plangebied zijn ook twee locaties waar de verkoop van motorbrandstoffen en bijbehorende ondergeschikte voorzieningen is toegestaan. Ten aanzien van het vulpunt, de opslag en afleverpunten van LPG gelden strenge milieuregels en veiligheidscontouren. Daarom zijn deze alleen toegestaan op de locatie ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpplan, dan wel krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning. Er is in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat mogelijkheid voor de vestiging van deze bedrijven en de bedrijfswoningen uit het plan kan worden verwijderd als deze niet meer aanwezig zijn.

De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn verder bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Detailhandel

Binnen deze bestemming is detailhandel toegelaten, waaronder ook een supermarkt. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten van zowel de hoofdbebouwing als de bijbehorende bouwwerken. Aan de Ootmarsumseweg 238-242 zijn ook nog woningen aan de straatzijde toegestaan.

Gemengd - 1

Binnen de bestemming Gemengd - 1 zijn detailhandel, kantoren, wonen en dienstverlening toegestaan. Onder dienstverlening wordt mede verstaan de zakelijke, persoonlijke en medische dienstverlening, waaronder ook kantoren. Daarnaast zijn op specifieke plekken middels een aanduiding ook andere functies toegestaan, waaronder zorgwoningen, bepaalde vormen van horeca, een kas en kinderopvang. Er is in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat mogelijkheid voor de vestiging van deze bedrijven uit het plan kan worden verwijderd als deze niet meer aanwezig zijn. Dit geldt voor de bouwmogelijkheid van de kas en bepaalde horecalocaties, die in principe niet gewenst zijn binnen een woongebied. Daarnaast is ook het uitvoeren van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan.

De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Gemengd - 2,

Binnen de bestemming Gemengd - 2 zijn bedrijven, detailhandel en dienstverlening toegestaan. Bedrijven zijn toegestaan wanneer deze voorkomen in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Groen

Aan de structurele groenvoorzieningen is de bestemming Groen toegekend. Groenvoorzieningen, tuinen, fiets- en voetpaden, sport- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan. Bebouwing is enkel toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen. De maximale inhoudsmaat van een gebouw voor nutsdoeleinden is 36 m³. Ook zijn regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast zijn mobiele verkooppunten toegestaan ten behoeve van detailhandel en/of horeca, voor zover hier een vergunning voor is verleend. De afweging of een mobiel verkooppunt wenselijk is vindt plaats op basis van een gemeentelijk beleid en deze afwegingen zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Tot slot wordt op het groenterrein tussen de Chiel Dethmersstraat, Bevrijdingslaan en Ootmarsumsestraat jaarlijks een kermis georganiseerd die enkele dagen duurt. Dit gebruik wordt door middel van de aanduiding 'evenemententerrein' mogelijk gemaakt.

Kantoor

Binnen de bestemming Kantoor zijn kantoren toegestaan. In de huidige situatie is het kantoor van een woningstichting het primaire gebruik, maar is ook op het achterterrein opslag en werkplaats ten behoeve van het woningonderhoud aanwezig. Dit laatste gebruik is ook mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan, met dien verstande dat er een directe relatie moet zijn tussen het deze werkplaats en de aanwezige hoofdfunctie, te weten de kantoorruimte.

De hoofd bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Daarnaast is ook een bouwmogelijkheid opgenomen voor de onderhoudshal/timmerwerkplaats op het achterterrein. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Maatschappelijk 1 tot en met 5

Gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn bestemd voor verschillende functies:

- Maatschappelijk - 1 is hoofdzakelijk bestemd voor sociale en culturele voorzieningen, openbare dienstverlening, horeca van categorie 7 (ondergeschikte horeca) en op specifieke locaties ook voor wonen en voor kinderopvang;
- Maatschappelijk - 2 is hoofdzakelijk bestemd voor religie en op een specifieke locatie ook voor wonen;
- Maatschappelijk - 3 is hoofdzakelijk bestemd voor onderwijs en horeca van categorie 7 (ondergeschikte horeca);
- Maatschappelijk - 4 is hoofdzakelijk bestemd voor de dienstverlening ten behoeve van de gemeentelijke groenvoorziening;
- Maatschappelijk - 5 is hoofdzakelijk bestemd voor een begraafplaats.

Hoofdbebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken waarbij voor sommige locaties ook een maximum bebouwingspercentage is gegeven. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogte voor zowel hoofdbebouwing als bijbehorende bouwwerken. Voor bijbehorende bouwwerken is bovendien een maximaal aantal m² bebouwing gegeven.

Binnen de bestemming Maatschappelijk - 1 is ook wonen toegestaan op de op de verbeelding aangegeven locatie, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Dit laatste betreft een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden uitgeoefend. De woning moet hierbij in overwegende mate haar woonfunctie behouden. De desbetreffende activiteit moet wel een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Aan het toestaan van een activiteit aan huis zijn regels verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast.

Sport

De bestemming Sport is bedoeld voor sportvoorzieningen en ondergeschikte horeca. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Tuin

Deze bestemming is voor een belangrijk deel geprojecteerd aan de voorzijde van de woningen en vormt veelal de voortuin. Met uitzondering van een aantal gevallen waarbij met de bouw van het hoofdgebouw al bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel mochten worden gebouwd, zijn binnen deze bestemming geen bouwmogelijkheden anders dan de realisatie van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het betreft hier voornamelijk erfafscheidingen. Een uitzondering betreft de bouwmogelijkheid van enkele bergingen en overkappingen bij een tuinbestemming aan de

Heetveldsweg. Middels een aanduiding is een gebied aangeduid waarbinnen overkappingen en bergingen mogen worden gebouwd.

Verkeer

De bestemming Verkeer is bedoeld voor de in het plangebied opgenomen wegen, straten, fiets- en voetpaden. De gronden zijn mede bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ter wering van het wegverkeerslawaai, parkeervoorzieningen en straatmeubilair. Buiten nutsvoorzieningen met een maximale inhoudsmaat van 36 m³ zijn gebouwen niet toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast wordt de parkeerplaats en een gedeelte van de Ootmarsumsestraat bij het Eskerplein jaarlijks een braderie georganiseerd die enkele dagen duurt. Ook op het Hedemanplein worden evenementen georganiseerd. Dit gebruik wordt door middel van de aanduiding 'evenemententerrein' mogelijk gemaakt. Tot slot zijn mobiele verkooppunten toegestaan ten behoeve van detailhandel en/of horeca, voor zover hier een vergunning voor is verleend. De afweging of een mobiel verkooppunt wenselijk is vindt plaats op basis van een gemeentelijk beleid en deze afwegingen zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Water

Deze bestemming is bedoeld voor structurele waterhuishoudkundige elementen en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast is een gebouw ten behoeve van een gemaal toegestaan. In de regels is de locatie en de maximale bouwhoogte en oppervlakte van het gemaal bepaald.

Wonen, Wonen - Garageboxen, Wonen - Gestapeld wonen en Wonen - Stadsrand

Gronden met een bestemming Wonen, Wonen - Gestapeld wonen en Wonen - Stadsrand zijn bestemd voor de handhaving en eventuele herontwikkeling van respectievelijk grondgebonden woningen, garageboxen en appartementwoningen.

De hoofdbebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent het maximum aantal woningen, de maximale bouwhoogtes, de maximaal aaneen te bouwen woningen en de afstand tot de perceelsgrenzen voor hoofdbebouwing en bijbehorende bouwwerken.

Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. De grootte van het perceel bepaalt het toegestane aantal m² aan bijbehorende bouwwerken. De volgende regel is van toepassing: de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:

75 m² voor percelen tot 500 m²;

100 m² voor percelen groter dan 500 m²;

125 m² voor percelen groter dan 1000 m².

Vereiste hierbij is dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft. Dit maximumpercentage is van toepassing omdat anders de kleinere percelen (nagenoeg) volgebouwd kunnen worden. Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Wat betreft de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij Wonen- Gestapeld wonen geldt dat deze oppervlakte is gerelateerd aan het bouwvlak. Per bouwvlak is er dus een bepaalde hoeveelheid aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Op een aantal locaties is meer bebouwing aanwezig dan standaard is toegestaan. Zo zijn aan de Wheer aan de straatzijde relatief veel bijbehorende bouwwerken aanwezig. Voor deze locaties is middels een aanduiding een een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerkentoegeestaan.

Binnen de bestemming Wonen-Stadsrand zijn afwijkende bouwmogelijkheden opgenomen. Binnen de gehele bestemming mogen de hoofdbebouwing en de bijbehorende bouwwerken worden geplaatst. Voor de hoofdbebouwing is een maximale inhoud en een goothoogte opgenomen. Ook zijn er voorschriften opgenomen voor de omvang en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken.

Binnen de woonbestemming is bij recht een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit toegestaan. Het betreft hier een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden uitgeoefend. De woning moet hierbij in overwegende mate haar woonfunctie behouden. De desbetreffende activiteit moet wel een ruimtelijke uitstraling hebben die in

overeenstemming is met de woonfunctie. Aan het toestaan van een activiteit aan huis zijn regels verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast.

Een afwijkende bestemming is de bestemming Wonen - Garageboxen. Deze bestemming beoogt niet de functie wonen mogelijk te maken, maar is bedoeld voor de stalling van voertuigen en het gebruik als berging. Doordat deze functie gerelateerd is aan de woningen, is gekozen voor deze wijze van bestemmen.

Leiding - Riool en Leiding - Water

Deze dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van de (hoofd)leidingen. De dubbelbestemming schort de werking van de onderliggende (basis)bestemming in eerste instantie op. Een afwijkingsregeling maakt het echter mogelijk om toch binnen deze dubbelbestemming te bouwen ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming. De omgevingsvergunning om af te wijken kan alleen worden verleend, mits het functioneren van de leiding of verbinding niet in het geding komt.

Waarde – Archeologische verwachting hoog en middelhoog

In het plangebied komen gebieden voor waar een hoge en een middelhoge verwachtingswaarde geldt op de aanwezigheid van archeologisch waardevolle elementen in de bodem. De zones met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde zijn op de verbeelding aangeduid als (mede-)bestemming "Archeologische verwachtingswaarde middelhoog". In de regels zijn bouwregels en een aanlegvergunningstelsel opgenomen. In de betreffende zone vindt archeologisch onderzoek plaats indien er als gevolg van een ruimtelijke procedure bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm en in omvang meer dan 5000 m². De zones met een hoge archeologische verwachtingswaarde zijn op de verbeelding aangeduid als (mede-)bestemming "Archeologische verwachtingswaarde hoog". In de regels zijn bouwregels en een aanlegvergunningstelsel opgenomen. In de betreffende zone vindt archeologisch onderzoek plaats indien er als gevolg van een ruimtelijke procedure bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm en in omvang meer dan 2500 m².

Waarde - Waardevolle bomen

In het plangebied komen bomen voor die vanwege hun ligging en verschijning op de verbeelding als waardevol zijn aangeduid. Deze waardevolle bomen zijn gelegen op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Er zijn beperkingen voor het bouwen en het uitvoeren van bepaalde werken. Daarnaast zijn er enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

7.3.2 Overige regels

Inleidende regels / begrippen

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen zijn op alfabetische volgorde weergegeven.

Inleidende regels / wijze van meten

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

Anti-dubbeltelregel

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond, die betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan, bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Algemene gebruiksregel

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

Algemene aanduidingsregel

In de algemene aanduidingsregels zijn zones aangegeven waarvoor bijzondere bepalingen gelden. In het plangebied is voor één zone een aanduidingsregels opgenomen, dit betreft de veiligheidszone - lpg in verband met het LPG-tankstation aan de Sluitersveldssingel. Ter plaatse van de aanduiding zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij kwetsbare objecten worden toegestaan.

Aangezien het hier gaat om een actualisatieplan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen worden geregeld, hebben beide zones slechts een signalerende functie.

Algemene afwijkingsregel

In dit artikel zijn een aantal voorwaarden opgenomen die het mogelijk maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Ook kleine afwijkingen (tot 10%) van de in de regels opgenomen maten kunnen op grond van dit artikel mogelijk worden gemaakt. Tevens kunnen krachtens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van nutsbedrijven, mobiele verkooppunten en zendmasten worden toegestaan. Ook de realisatie van erkers bij woningen wordt middels deze bepaling mogelijk gemaakt, alsmede het wijzigen van gebruik van gebouwen (al dan niet bij woningen) ten behoeve van kinderopvang.

Algemene procedureregels

Hierin zijn de procedurebepalingen opgenomen ten aanzien van het stellen van nadere eisen.

Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in het bestemmingsplan van kracht zijn.

Slotregel

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is en niet gericht op de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen, zijn er geen financiële gevolgen te verwachten. Een toets op de financieel/economische haalbaarheid is derhalve niet van toepassing. Ook is geen exploitatieplan of een overeenkomst anderzijds noodzakelijk om kosten te verhalen.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze

Vooroverleg

Het plan is overeenkomstig het bepaalde in bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan verschillende instanties toegezonden. De ontvangen adviezen in het kader van het vooroverleg en de gemeentelijke reactie zijn opgenomen in bijlage 1.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Sluitersveld heeft van 30-05-2012 tot en met 10-07-2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van ter inzage is er één inspraakreacties kenbaar gemaakt. De binnengekomen inspraakreactie is samengevat in de bij het bestemmingsplan behorende bijlage 1. De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van de verbeelding of regels.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Sluitersveld en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 12-12-2012 tot en met 22-01-2013 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Bijlage I

Inspraakverslag en verslag vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan