

**Inspraakverslag en verslag vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan
'Sluitersveld'**

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan *Sluitersveld* en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 30 mei 2012 tot en met 10 juli 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden **inspraakreacties** bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend. Er is één reactie binnengekomen. In dit inspraakverslag is de ingebrachte reactie samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

In het kader van het verplichte **vooroverleg**, zoals omschreven in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerp van het bestemmingplan verzonden naar de belanghebbende externe partijen: het Waterschap Regge en Dinkel, de veiligheidsregio Twente en de Woningstichting St. Joseph. Er is één schriftelijk vooroverlegreacties binnengekomen. De ingebrachte reactie is in dit verslag samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Inspraakreactie

1 Inspraakreactie 1

E. Pol, namens:

Fysiotherapie Sluitersveld

Ootmarsumsestraat 407 B

7603 AJ Almelo

De inspraakreactie gaat over de gronden die behoren bij de percelen aan de Ootmarsumsestraat 407 B en de Chiel Dethmerstraat 24 A. Het betreft de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het achterterrein achter de hoofdbebouwing aan de Ootmarsumsestraat 407 B. Men geeft de volgende aspecten aan:

- 1.1 De bestaande situatie zou in beeld gebracht zijn, maar op de verbeelding missen de gebouwen. We zouden graag zien dat deze gebouwen op de tekening vermeld worden, zeker omdat ze een hoogte hebben van 4,50 meter. De gebouwen betreffen de praktijk voor fysiotherapie en de hierachter gesitueerde houtloods. Deze laatste staat om sommige kadastrale tekeningen niet vermeld.
- 1.2 Daarnaast missen we het bouwblok met de zes garageboxen. Ook deze zien wij graag als bouwblok terug op de verbeelding, omdat we uitbreidingsplannen hebben en een deel van deze boxen willen vervangen. De garageboxen achter Garage Braakhuis (Ootmarsumsestraat 413) zijn wel op de verbeelding als bouwblok geplaatst.
- 1.3 Gezien onze plannen voor uitbreiding, willen we vragen hoe u de norm van de maximale bebouwing tot stand is gekomen en waarom deze op 380 m² staat.
- 1.4 Omdat wij met uitbreidingsplannen bezig zijn, hebben we hiervoor contact gezocht met de afdeling Bouwzaken van de gemeente Almelo. Per mail zijn de plannen als schets aangeboden. Het antwoord hierop was dat de gemeente bezig is met het aanpassen van het bestemmingsplan en dat het plan hierin niet paste. We hopen dat onze vergroting van de oefenzaal binnen het bestemmingsplan kan gaan passen en u het bestemmingsplan hier nog op kan aanpassen.

Gemeentelijke reactie

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de aanwezige praktijk voor fysiotherapie en de bebouwing die op het (achter)perceel aanwezig is. De bouwmogelijkheden voor de bestaande bebouwing dan wel een vergelijkbare oppervlakte aan gebouwen blijven behouden. Voor een volledige beantwoording van de inspraakreactie is er onderstaand per deelaspect een beantwoording weergegeven:

- ad 1.1 Bij het opstellen van de bestemmingsplankaart worden voor de oriëntatie alle hoofdgebouwen in een lichtgrijze kleur als ondergrond op de kaart weergegeven. Deze aanduiding van de gebouwen hebben geen juridische status. Op het perceel bij Ootmarsumsestraat 407 B zijn een aantal gebouwen inderdaad niet in de ondergrond ingetekend, maar dit heeft geen gevolgen. De gebouwen zijn wel in beeld bij het opstellen van het bestemmingsplan.
- Daarnaast wordt op de verbeelding met zwarte lijnen het bouwvlak ingetekend waar het hoofdgebouw zich mag bevinden. Langs de Ootmarsumsestraat zijn dit de gebouwen die direct aan de straat grenzen. Bijgebouwen die zich doorgaans op het achterterrein bevinden worden niet apart met een bouwvlak aangeduid. Het gebouw voor de praktijk voor fysiotherapie en de houtloods bevinden zich op het achterterrein. Op het achterterrein zijn in principe geen hoofdgebouwen gewenst en daarom zijn deze gebouwen ook niet met een bouwvlak aangeduid. Door middel van de aanduiding 'dienstverlening' is echter voor het dit perceel een uitzondering opgenomen en is bepaald dat hier bebouwing aanwezig mag zijn met daarin een praktijk voor fysiotherapie. In het bestemmingsplan zijn alle bestaande gebouwen positief bestemd. Dit zijn het gebouw waarin de praktijk is gevestigd en de gebouwen die in de inspraakreactie als 'garagebox' en als 'houtloods' zijn benoemd. Deze bebouwing heeft samen een oppervlakte van 380 m². Zie voor een toelichting bij deze oppervlakte ook de beantwoording van punt 1.3.
- ad 1.2 Een cluster van garageboxen hebben vaak een gedeeld eigendom of zijn langdurig verhuurd aan derden om voertuigen te stallen. Vaak is een aparte toegangsweg aanwezig en staan de garageboxen op een afzonderlijk perceel en niet op een regulier achtererf bij een woning of andere functie. Voor dergelijke clusters van garageboxen is de bestemming Wonen – Garageboxen doorgaans het best passend. Alleen het gebruik als garagebox is dan mogelijk. De bewuste schuren/boxen op het perceel Ootmarsumsestraat 407 B staan relatief besloten op een achterterrein. Bij de inventarisatie zijn deze beoordeeld als reguliere bijgebouwen. Dat betekent dat de gebouwen ook ten behoeve van de praktijk voor fysiotherapie kunnen worden gebruikt. Zoals al beschreven onder 1.1 zijn dergelijke gebouwen niet op kaart aangegeven, maar wel positief bestemd. Ze zijn meegenomen bij de berekening van de maximale toegestane oppervlakte aan gebouwen van 380 m². Zie voor een toelichting bij deze oppervlakte ook de beantwoording van punt 1.3.

- ad 1.3 Zoals ook bij de beantwoording onder 1.1 is gesteld, zijn alle bestaande gebouwen positief bestemd. Er is een berekening gemaakt van de oppervlakte van de verschillende (bij)gebouwen op het perceel. Gezamenlijk hebben deze een oppervlakte van 380 m². In het bestemmingsplan is daarom opgenomen dat op het perceel deze oppervlakte aan bebouwing aanwezig mag zijn.
- ad 1.4 Het bestemmingsplan Sluitersveld is een bestemmingsplan dat hoofdzakelijk gebaseerd is op de bestaande situatie en bestemmingsplannen en niet gericht is op nieuwe ontwikkelingen. Voor het betreffende perceel geldt dat er een relatief grote oppervlakte aan (bij)gebouwen aanwezig is. Er bestaat in het kader van het nieuwe bestemmingsplan geen aanleiding een vergroting van de bouwmogelijkheden op te nemen. Een deel van de bestaande bebouwing zou kunnen worden gesloopt, zoals ook al in de inspraakreactie wordt aangegeven. Zolang de totale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer is dan 380 m² bestaat er voor de fysiopraktijk dus ruimte om uit te breiden.

Vooroverleg

2.1 Veiligheidsregio Twente

In de vooroverlegreactie is middels het beoordelen van de risicobronnen binnen het plangebied en het beschrijven van een aantal scenario's uitgebreid ingegaan op de externe veiligheid. Met name is ingegaan op de mogelijke gevolgen van het aanwezig zijnde LPG-tankstation aan de Sluitersveldssingel 299. Er wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan een actualisatie is van bestaande bestemmingsplannen en daarmee niet voorziet in een toename van aanwezigen nabij het tankstation. Bovendien sluit het bestemmingsplan uit dat op een nabij gelegen terrein functies met verminderd zelfredzame personen gevestigd kunnen worden. Deze maatregel wordt van harte ondersteund. Voor het overige zijn er geen aanvullende opmerkingen die direct op het ruimtelijke plan betrekking hebben.

ad 2.1 Gemeentelijke reactie

De vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio worden voor kennisgeving aangenomen.