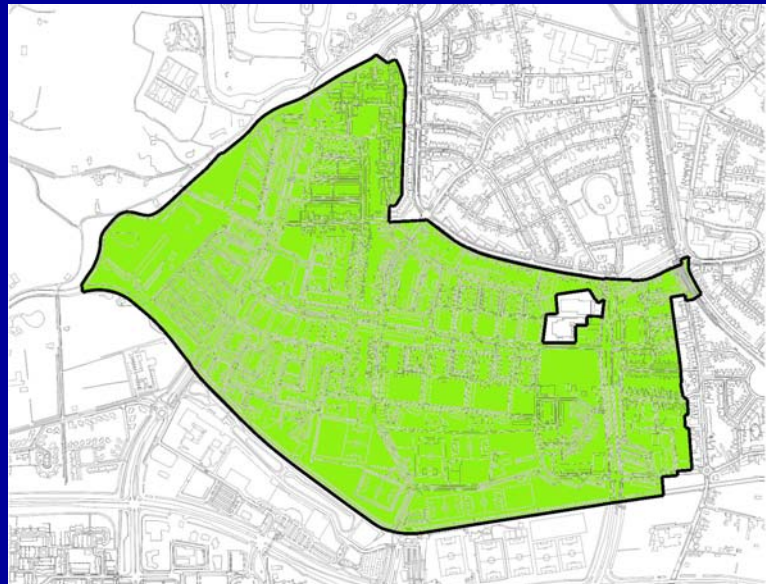




Bestemmingsplan

Ossenkoppelerhoek

NL.IMRO.0141.BP00000-0601



Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.: 13 maart 2012

Onherroepelijk: 09 mei 2012

Inhoudsopgave

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging van het plangebied	1
1.3 De bij het plan behorende stukken	2
1.4 Huidige planologische situatie	3
1.5 Leeswijzer	4
HOOFDSTUK 2 De huidige situatie	5
2.1 Functionele structuur	5
2.2 Stedenbouwkundige opzet	5
2.3 Verkeersstructuur	5
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	7
3.1 Provinciaal beleid	7
3.2 Gemeentelijk beleid	8
HOOFDSTUK 4 Milieu-aspecten	12
4.1 Bedrijven en andere gelijksoortige activiteiten	12
4.2 Fysieke Veiligheid	14
4.3 Externe veiligheid	18
4.4 Groepsrisico	19
4.5 Luchtkwaliteit	19
4.6 Geluid 20	
4.7 Bodem 21	
4.8 Flora & fauna	22
4.9 Archeologie	23
4.10 Kabels en leidingen	24
HOOFDSTUK 5 Waterparagraaf	25
5.1 Inleiding 25	
5.2 Huidige situatie	25
5.3 Toekomstige situatie	26
5.4 Conclusie	27
HOOFDSTUK 6 Planuitgangspunten	28
HOOFDSTUK 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	32
7.1 Inleiding 32	
7.2 Juridische systematiek	32
7.3 Beschrijving per bestemming	33
HOOFDSTUK 8 Economische uitvoerbaarheid	39
HOOFDSTUK 9 Inspraak en vooroverleg	40
9.1 Inspraak 40	
9.2 Vooroverleg	40

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

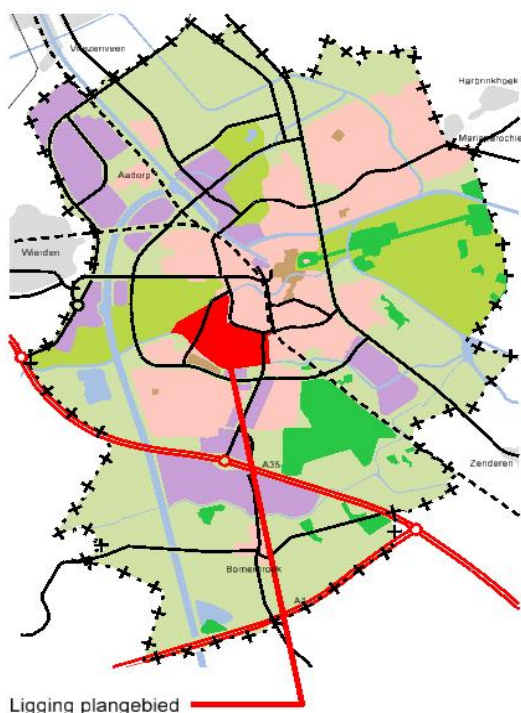
1.1 Aanleiding

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien. De aanleidingen hiervoor zijn in het algemeen de verouderde planvoorschriften (regels) van de huidige plannen, veranderd gebruik van het terrein, gewijzigde wetgeving en nieuwe inzichten. Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatie van een groot aantal geldende bestemmingsplannen binnen de wijk Ossenkoppelerhoek. Het uitgangspunt hierbij is dat de opzet en het beleid ten aanzien van deze gebieden grotendeels gehandhaafd blijven. Wel wordt op onderdelen de wenselijkheid van bepaalde ontwikkelingen opnieuw afgewogen. Daar waar mogelijk en wenselijk zijn afwijkingen uit bestemmingsplanregels van de oude bestemmingsplannen omgezet naar bij recht toegestane mogelijkheden.

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie zoveel mogelijk is vastgelegd en behouden blijft. In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen die nog niet concreet zijn.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van het Almelose stadscentrum. Het plangebied grenst aan de noord-west zijde aan de westelijke groene long en de daarbinnen gelegen begraafplaats. In het zuiden en zuidwesten grenst het gebied aan de Weezebeek. Deze beek splitst ook het sportterrein in twee delen. Alleen het noordelijke deel hoort bij het plangebied van dit bestemmingsplan. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan bebouwd stedelijk gebied. De grens van het bestemmingsplan loopt globaal langs de Nachtegaalstraat, Schoolstraat en Bornebroeksestraat. De woonbebouwing langs de Nachtegaalstraat en Bornebroeksestraat zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen.



Overigens maken de gronden behorend bij het tankstation en de garage aan de Henriette Roland Holstlaan en de gronden op de hoek Rembrandtlaan met de Gerard Doustraat geen deel uit van het plangebied. De reden hiervoor is dat in het laatstgenoemde gebied een woningbouwontwikkeling plaatsvindt die niet voldoende concreet is en

daarom wordt voor deze ontwikkeling een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Daarbij worden ook de mogelijkheden van het aangrenzende garagebedrijf en tankstation betrokken en zodoende worden ook deze gronden bij dat andere bestemmingsplan betrokken.

Afbeelding 1.1: Ligging plangebied



Afbeelding 1.2: Begrenzing plangebied

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Ossenkoppelerhoek" bestaat uit de volgende stukken:

1. regels;
2. verbeelding, zowel digitaal als analoog (NL.IMRO.0141.BP00015-0401);
3. bijlage behorende bij de regels:
 - Staat van bedrijfsactiviteiten.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk worden geacht 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.

1.4 Huidige planologische situatie

De huidige planologische situatie van de wijk Ossenkoppelerhoek is vastgelegd in een groot aantal verschillende bestemmingsplannen, die op verschillende momenten zijn vastgesteld. Voor het gebied gelden, tot het van rechtskracht worden van het onderhavige bestemmingsplan, de volgende plannen:

Bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
Zuid IISPA locatie (Internationale Indoor Sport Accommodatie Almelo)	3-4-2007	20-6-2007
West Herziening XIV Ossenkoppelerhoek	10-10-1957	21-1-1958
West Ossenkoppelerhoek Jan Tooropstraat	14-7-2005	6-10-2005
West Herziening XV omgeving Koedijk	16-7-1959	27-6-1960
West Herziening XVI Ossenkoppelerhoek	5-11-1959	24-5-1960
West Herziening XVIII	7-6-1960	22-4-1961
West Herziening 61-I Terrein aan de Schoolstraat	27-4-1961	4-9-1961
West Herziening 61-VI Ossenkoppelerhoek	26-9-1963	9-3-1964
West Herziening 63-IV Ter. A.d. P.C. Boutenstraat	16-7-1964	2-5-1966
West Herziening 63-V - 63-VI Ossenkoppelerhoek	12-3-1964	15-6-1964
West Herziening 64-III Ossenkoppelerhoek	26-8-1965	6-6-1966
West Herziening 66-I Terrein A.d. Gerard Doustraat	7-12-1967	10-6-1968
West Beeklust II	8-11-1984	3-4-1985
West Beeklust I	17-9-1987	19-4-1988
West Herziening 87-XII Goossenmaat	20-2-1992	30-6-1992
West Herziening 89-X Jan Wiegersl. Suze Robertsonl.	28-1-1993	28-5-1993
De Aa - Park W. de Clercqstraat	5-10-2010	n.v.t.
Herziening '09 Ossenkoppelerhoek Aert van der Neerstraat e.o	26-1-2010	n.v.t.
Rombout Verhulstlaan e.o	21-9-2010	n.v.t.
Zuid Groeneveld	17-3-1977	28-3-1978

Voor enkele bestemmingsplannen van Almelo is op 15 juli 1999 een nieuw standaardvoorschrift voor de bestemming 'Erf' opgesteld. Dit geldt ook voor sommige bestemmingsplannen van Ossenkoppelerhoek. Dit nieuwe standaardvoorschrift voor de bestemming 'Erf' vervangt dus de verschillende bestaande regelingen met betrekking tot deze bestemming in de hierboven genoemde bestemmingsplannen.

Het voert te ver om uitgebreid de verschillende bestemmingen van de gronden in al deze bestemmingsplannen in detail weer te geven. Centraal in de bestemmingsplannen staat de bestemming 'woondoeleinden'. Daarnaast zijn de bestemmingen 'tuin', 'erf', 'bijzondere doeleinden', 'bedrijfsdoeleinden', 'groen' en 'verkeersdoeleinden' veel voorkomende bestemmingen.

Na het vaststellen van het voorliggend bestemmingsplan *Ossenkoppelerhoek* komen al de hiervoor aangegeven bestemmingsplannen te vervallen.

1.5 Leeswijzer

De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleiding
- Hoofdstuk 2 De huidige situatie
- Hoofdstuk 3 Beleidskader
- Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten
- Hoofdstuk 5 Waterparagraaf
- Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten
- Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten
- Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de onderdelen waaruit dit bestemmingsplan bestaat, de ligging en begrenzing van het plangebied 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. Dit wordt aangevuld met het beleid dat, voor zover van toepassing, voor (onder andere) de wijk Ossenkoppelerhoek is opgesteld (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 en 5 worden de milieu-aspecten en eventuele onderzoeken welke voor specifieke onderwerpen is gedaan (geluid, verkeer, flora en fauna, etc.) toegelicht. In hoofdstuk 6 worden algemeen uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 7 staat hoe deze keuzes zijn vertaald in de juridisch bindende plantekst en verbeelding. In hoofdstuk 8 staat de financiële verantwoording van het plan en in hoofdstuk 9 staat omschreven op welke wijze de inspraak en het vooroverleg heeft plaats gevonden.

HOOFDSTUK 2 De huidige situatie

2.1 Functionele structuur

De wijk Ossenkoppelerhoek is gelegen ten zuidwesten van het centrum van Almelo. In de wijk wonen ca. 7.500 mensen. De wijk is relatief oud met vooroorlogse woningen, naoorlogse woningen en vooral ook een aanzienlijk deel woningen uit de periode 1960-1970.

Naast het wonen kent de wijk nog tal van andere functies. Verspreid door de wijk liggen enkele (basis)scholen en diverse andere maatschappelijke voorzieningen. In het oosten van de wijk, aan weerszijde van de stadsas die gevormd wordt door de Henriette Roland-Holstlaan, zijn diverse functies gevestigd. Op twee locaties is een kleinschalig terrein gevestigd met lichte bedrijvigheid. In het westen van de wijk, op de kruising van de Windmolenbroeksweg en de Rembrandtlaan, is een winkelcentrum aanwezig. In het zuiden ten slotte is een groot sportterrein gelegen.

Tenslotte kent het de wijk ook enkele groene ruimten. Sfeerbepalend element in de Ossenkoppelerhoek is het Beeklustpark dat deel uitmaakt van één van de groene longen van Almelo. Grenzend aan het park liggen onder meer een stadsboerderij en een theehuis. In het park vinden vele culturele activiteiten plaats.

2.2 Stedenbouwkundige opzet

De wijk Ossenkoppelerhoek wordt van noord naar zuid doorkruist door twee doorgaande noord-zuid verbindingen: de Henriette Roland-Holstlaan en de Windmolenbroeksweg/Berlagelaan. Een derde noord-zuid verbinding van lagere orde loopt centraal in het plangebied: de Maardijk. De verschillende woonbuurten worden via deze wegen verbonden met het aansluitende stedelijk gebied van Almelo.

De wijk kent woningbouw uit verschillende tijdsperioden. Dit is goed terug te zien in de stedenbouwkundige opzet van deze buurten. Het westelijk deel van de Ossenkoppelerhoek, ten westen van de Maardijk, kenmerkt zich door stedelijke buurtjes met grondgebonden woningen. In het centrale deel van de wijk, ten oosten van de Maardijk, is er meer gestapelde woningbouw aanwezig met een groter oppervlak aan openbaar groen in de buurt. Het gebied ten oosten van de Henriette Roland-Holstlaan bestaat ten slotte uit weer meer oudere woningen.

2.3 Verkeersstructuur

Ontsluitingsstructuur en verkeersregime

In het oostelijke deel doorsnijdt de Henriëtte Roland Holstlaan het plangebied in noordzuidrichting. Deze gebiedsontsluitingsweg is een radiale verbinding tussen het centrum van Almelo en de A35. In het plangebied kent deze weg een snelheidsregime van 50 km/uur.

In het noorden van het plangebied sluit de Henriëtte Roland Holstlaan haaks aan op de Schoolstraat. Deze weg heeft ook een 50 kilometerregime en is onderdeel van de “centrumring”.

In het westelijke plandeel vormen de Windmolenbroeksweg en de Berlagelaan een radiale verbinding tussen de centrumring en de “singelring” (Nijreessingel, Weezebeeksingel, Schuilenburgsingel, Bleskolksingel en Van Rechteren Limpurgsingel).

Ook de Windmolenbroeksweg en de Berlagelaan hebben een 50 kilometerregime.

De Windmolenbroeksweg en de Henriëtte Roland Holstlaan zijn in oostwestrichting met elkaar verbonden door de Rembrandtlaan. Ook dit is een gebiedsontsluitingsweg met een 50 kilometerregime.

In het zuidoosten van het plangebied vormt de Frederik Van Eedenstraat een oostwestverbinding tussen de Henriëtte Roland Holstlaan en de Bornerbroeksestraat. Ook dit is een 50 kilometerweg.

Alle overige straten in het plangebied zijn erftoegangswegen. Voor een deel zijn ze al als 30 kilometerzone of erf ingericht en voor den deel zal dit in de komende jaren nog (moeten) gebeuren. Enkele buurten hebben een eenrichtingsstructuur gekregen om tegemoet te komen aan klachten over de smalle rijbaanprofielen en de hoge parkeerdruk.

De Rembrandtlaan (ten westen van de Henriëtte Roland Holstlaan) en een deel van de Windmolenbroeksweg zijn recentelijk duurzaam veilig ingericht middels de aanleg van fietssuggestiestroken, middennaalden en enkele oversteekvoorzieningen.

Ter hoogte van de brug over de Weezebeek is er een zogenaamde “knip” in de weg gemaakt om sluijverkeer door Ossenkoppelerhoek tegen te gaan, tussen de Woonboulevard en het centrum van Almelo.

Fiets

De Windmolenbroeksweg en de Berlagelaan zijn onderdeel van een “drager” in het Almelose stedelijke hoofdfietsnet (de “Windmolenbroekroute”). De fietser rijdt hier voor een deel over een parallelweg, voor een deel over een fietssuggestiestrook en voor een deel over een vrijliggend fietspad. Een andere drager in het fietsnetwerk is de Maardijk (de “Maardijkroute”). De Maardijk is inmiddels ingericht als zogenaamde “fietsstraat”, met relatief brede fietssuggestiestroken en voorrang op de hoofdfietsroute. Ook de Schoolstraat is onderdeel van een drager in het hoofdfietsnet (de “Schoolstraatroute”), met volledig vrijliggende fietspaden voor beide rijrichtingen

Openbaar vervoer

De Henriëtte Roland Holstlaan, de route Rembrandtlaan-Windmolenbroeksweg en de Schoolstraat zijn onderdeel van het stedelijke busroutenetwerk van Almelo.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

In verschillende beleidskaders is aangegeven welke positie het gebied Ossenkoppelerhoek binnen de stad Almelo heeft. Deze worden in dit hoofdstuk samengevat.

3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Op 1 juli 2009 is dit plan vastgesteld door Provinciale Staten.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied.

Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit zijn de rode draden van de Omgevingsvisie.

Sturingsfilosofie

Het beleid is vastgelegd in *generieke beleidskeuzes*, *richtinggevende ontwikkelingsperspectieven* en *gebiedskenmerken*. 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 sociaal-economische redenen voor zijn, mits er voldoende verzekerd is dat ruimtelijke kwaliteit conform gebiedskenmerken wordt versterkt. In de gebiedskenmerken zijn de bestaande en te ontwikkelen gebiedskwaliteiten genoemd. Onderstaand model fungeert als leidraad bij deze sturing.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

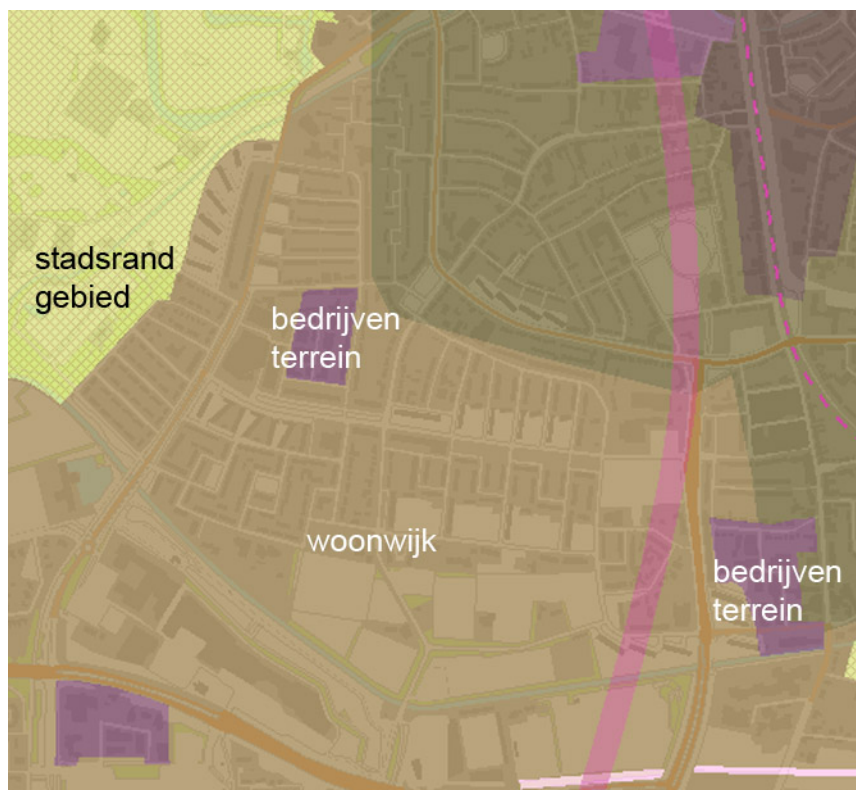


Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Omgevingsvisie met betrekking tot Ossenkoppelerhoek

In de Omgevingsvisie zijn geen *generieke beleidskeuzes* genoemd die voortzetting van het huidige gebruik van de gronden in Ossenkoppelerhoek belemmeren of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vereisen.

Het *richtinggevende ontwikkelingsperspectief* voor Ossenkoppelerhoek is in kaart en tekst weergegeven. Het grootste deel van het plangebied is aangemerkt als woonwijk. Het betreft een bestaand woongebied, waar ruimte is voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk- en gemengde stadsmilieu. Op twee plaatsen in het gebied is een terrein aangegeven als 'bedrijventerrein'. Dit zijn bestaande bedrijventerreinen met ruimte voor herstructurering van bestaande monofunctionele werkmilieus. Aan de noordwestzijde van het plangebied is een zogehete 'stadsrandgebied' aanwezig. Dit duidt de overgang aan tussen bebouwd gebied en groene omgeving en is zowel de entree van de stad als de verbinding met het buitengebied. Hier liggen kansen voor recreatiemogelijkheden, nieuwe landgoederen en eventueel stedelijke uitbreiding volgens gebiedskenmerken, bijv. woon-werklandschappen.



afbeelding 3.2: Uitsnede kaart omgevingsvisie

Omgevingsverordening

De provincie Overijssel heeft een omgevingsverordening opgesteld. Deze verordening is één van de instrumenten om de omgevingsvisie te laten doorwerken. Het voorliggende bestemmingsplannen maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waar de verordening zich tegen verzet.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Almelo, Symbiose tussen stad en land

In het "Structuurplan Almelo, symbiose tussen stad en land" (vastgesteld op 6 maart 2003) is de toekomstige ruimtelijke structuur van Almelo geschetst. Het structuurplan is vervolgens nog een aantal malen gedeeltelijk herzien en aangevuld, maar niet op onderdelen die op de wijk Ossenkoppelerhoek van toepassing zijn.

Het structuurplan bestaat uit een beschrijving van de randvoorwaarden en gewenste ontwikkelingen en daarbij een plankaart.



VERKLARING

WONEN	VERKEER
bestaand	lokale hoofdwegen, bestaand
wonen en voorzieningen / instellingen	stadsdeel / wijkontsluitingswegen, bestaand
WERKEN	doorstroommassen openbaar vervoer
bestaand	spoorlijnen
VOORZIENINGEN	(recreatieve) fietsroutes
overige stedelijke en wijkvoorzieningen	AANDUIDINGEN
stationslocatie	oriëntatiepunt, bestaand
GROEN, WATER EN LANDELIJK GEBIED	oriëntatiepunt, nieuw
groene longen	
overig groen en landelijk gebied	
boscomplexen / houtwallen / boomsingels	

Afbeelding 3.3: uitsnede plankaart Structuurplan Almelo, gedeelte plangebied Ossenkoppelerhoek

De wijk Ossenkoppelerhoek is in het structuurplan aangemerkt als 'wonen-bestaand'. Het winkel- en bedrijfsgebied bij de Rembrandtlaan / Windmolenbroeksweg is aangemerkt als 'overige stedelijke en wijkvoorzieningen'. Het terrein van de sportvelden aan de zuidkant van Ossenkoppelerhoek is aangemerkt als 'wonen en voorzieningen / instellingen'. De groene zone aan de noordwest zijde van de wijk is aangemerkt als 'overig groen landelijk gebied' met daarin 'boscomplexen / houtwallen / boomsingels'. Dit gebied grenst aan de westelijke groene long. Dit vormt samen het bestaande stedelijke gebied waar op in het structuurplan geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien.

Daarnaast is de Henriette Roland Holstlaan als ontwikkelingsas met hoogbouw aangemerkt. De laan heeft een gemengd karakter. In deze (en andere) zones wordt vooral gedacht aan vestiging van

kantoren, commerciële en andere dienstverlening, instellingen en bedrijven die zijn aangewezen op een ligging in het centraal stedelijk gebied. Dit zal bereikt moeten worden door intensivering en revitalisering van de minst sterke delen in de ontwikkelingsassen en door sanering van slechtere wooncomplexen ten gunste van economische functies.

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. De wijk Ossenkoppelerhoek is een bestaande wijk waar geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten. Hiervoor is dan ook geen apart beleid opgenomen.

Wel is er aandacht voor de voorzieningen binnen de wijk. Het Masterplan geeft aan dat in wijken locaties gewenst zijn voor woonzorgzones, multifunctionele wijkaccommodaties, locaties voor huisartsen-onder-één-dak en brede buurtscholen.

Wijkontwikkelingsplan Ossenkoppelerhoek

Voor de wijk Ossenkoppelerhoek is een wijkontwikkelingsplan opgesteld. Hierin zijn verbeterplannen opgenomen voor de wijk, zowel sociaal-maatschappelijke maatregelen als ruimtelijke ingrepen. In dit bestemmingsplan zijn ontwikkelingen en plannen die in dit kader uitgevoerd worden niet opgenomen. Veel maatregelen hebben geen ruimtelijke gevolgen die ook in een bestemmingsplan vastgelegd moeten worden. Daar waar er wel ingrijpende ruimtelijke wijzigingen plaatsvinden waarvoor een wijziging in het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt hiervoor een aparte procedure opgestart.

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 moet er levensvatbare en eigentijdse winkelvoorzieningen voor dagelijks boodschappen zijn. Om in de toekomst een goed voorzieningenniveau in de wijken te kunnen garanderen moeten winkels in dagelijkse goederen zoveel mogelijk geclusterd worden om elkaar te versterken. Het wijkwinkelcentrum in dit gebied is het Vincent van Goghplein. Door op diverse plekken in deze wijk detailhandel toe te staan wordt afbreuk gedaan aan de aantrekkingskracht van dit wijkwinkelcentrum. Verspreide detailhandel in de wijk moet zoveel mogelijk worden teruggedrongen ten gunste van het wijkwinkelcentrum.

Nota Revitalisering van terreinen voor bedrijven, de Mastervisie van Almelo

In de nota wordt aandacht besteed aan de twee terrein met bedrijven in Ossenkoppelerhoek: George Breitnerstraat en Jacques Perkstraat.

De George Breitnerstraat betreft een klein bedrijventerrein dat achter het winkelcentrum Van Goghplein ligt. Het terrein is gedateerd en ontbeert uitstraling. In het wijkontwikkelingsplan Ossenkoppelerhoek is bepaald dat, gezien de ligging nabij het winkelcentrum, een transformatie naar wonen met een zorgcomponent wordt voorgestaan. De huidige bestemming is handel en nijverheid in de lichte categorie. Er is sprake van een grote diversiteit aan bedrijfsactiviteiten te vinden van meubelfabriek/-winkel tot een aannemersbedrijf inclusief groothandel en opslag. Gelet op de ontwikkelingen van de wijk Ossenkoppelerhoek en ook met name het winkelcentrum aldaar, moet worden geconcludeerd dat een en ander in de toekomst niet meer te combineren is, gezien milieuaspecten, bereikbaarheid, verkeersbewegingen en geluidshinder. Het college van burgemeester en wethouders heeft begin 2004 besloten dat de ruimtelijke koers voor dit terrein te zijner tijd wonen moet worden, maar dat deze acties moeten worden gestart door de diverse eigenaren en woningcorporaties.

Op het bedrijventerrein aan Jacques Perkstraat in de wijk Boomsplaats is een groot aantal bedrijven gevestigd in verschillende sectoren zoals productie, opslag, autohandel- en onderhoud. De toekomstige bestemming van dit terrein ligt mogelijk in een combinatie van wonen en werken, waarbij dit gebied beschikbaar zou kunnen blijven voor kleine bedrijven. De situering van bedrijven en bedrijvigheid zal aangepast moeten worden aan de verkeer- en milieutechnische aspecten van de omgeving. Daarnaast zal er voor een stimulerende omgeving voor en presentatie van de huidige kleinere ondernemers moeten worden gezorgd. Bij de aanpak van dit terrein zal er ook aandacht moeten zijn voor de totale uitstraling van dit gebied op de ontwikkelingen van het Masterplan en de verbinding met station De Riet en de Henriette Roland Holstlaan.

Het nu voorliggende bestemmingsplan maaakt nog geen specifieke ontwikkelingen zoals geschetst in deze nota op de bedrijventerreinen mogelijk.

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 beide gevallen 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 naar aanleiding van onder andere verouderde planregels, veranderd daadwerkelijk gebruik van het terrein, nieuwe wetgeving en veranderde inzichten. Het plangebied betreft in hoofdzaak een woongebied. Op enkele locaties zijn maatschappelijke activiteiten, lichte bedrijfsactiviteiten, dienstverlening, (klein)detailhandel en horeca gevestigd.

De hoofdlijn van dit bestemmingsplan is in grote lijnen conserveren van de huidige bestemmingen.

4.1 Bedrijven en andere gelijksoortige activiteiten

Om een leefbare woonomgeving te waarborgen worden de ruimtelijk relevante milieu-invloeden van bedrijfsmatige activiteiten, in relatie tot de omgeving, vastgelegd. 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 ook hierop en wordt wonen niet direct toegestaan. Functiemenging van detailhandel en wonen, kan indien goed ingericht gewenst zijn en voor zover deze niet leidt tot een onleefbare situatie en deze bedrijvigheid direct is gerelateerd aan de woonomgeving (bv. buurtsuper, schoolgebouw). Het plangebied is stedelijk van aard en omvat van oudsher een aantal kleine bedrijventerreinen en winkels.

Wijze van beoordeling

De invloed van de aanwezige bedrijven en de mogelijke potentiële milieubelasting van toegestane bedrijven op het plangebied zijn beoordeeld. Hierbij zijn de milieuvergunningen en daaruit voortkomende rechten, de normstellingen uit op milieu gerichte Algemene maatregelen van bestuur (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.

Externe zonering

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is gebruikt bij de externe zonering tot het plangebied. De handreiking geeft een systematiek waarbij bedrijven in categorieën worden ingedeeld op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per bedrijfscategorie zijn hierbij afstanden tot de woonwijken opgenomen die bij de planvorming als leidraad gelden. De onderstaande normen worden per milieucategorie gehanteerd:

Milieucategorie	Aan te houden afstand
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

Huidige aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het plangebied

De aanwezige bedrijfsactiviteiten in en rond het plangebied zijn geïnventariseerd. Kleinschalige toegestane activiteiten, zoals een bedrijf aan huis, zijn buiten beschouwing gebleven. De volgende activiteiten worden nader toegelicht:

Bedrijventerrein George Breitnerstraat, Schoolstraat 100A en Jacques Perkstraat

Veelal gaat het om bedrijven met een beperkte omvang. Vanwege de afstand tot woningen ligt het voor de hand om op deze bedrijventerreinen alleen categorie 1 of 2 bedrijven toe te staan. Daarnaast zijn er enkele bedrijven aanwezig uit categorie 3. Deze bedrijven zijn nu toegestaan, maar uitbreiding aan deze bedrijven is echter niet gewenst. Het betreft de bedrijven zoals de machinefabrieken aan de Jacques Perkstraat 1 en 2 en het aannemersbedrijf, de constructiewerkplaats en de handel in oude metalen aan de George Breitnerstraat 4, 5 en 10. Op Schoolstraat 100A zijn een auto-onderdelen handel en een garage gevestigd. Beiden vallen onder de milieucategorie 2.

Garagebedrijven langs de Henriette Roland Holstlaan

Het garagebedrijf en tankstation aan de Henriette Roland Holstlaan 1 valt buiten het plangebied en wordt niet beoordeeld. Het garagebedrijf en het tankstation aan de Henriette Roland Holstlaan 63 vallen beide onder de milieucategorie 2. Het garagebedrijf herstelt geen schade en het tankstation verkoopt geen LPG.

Aannemersbedrijf aan de Govert Flinckstraat 2

Het aannemersbedrijf heeft een werkplaats die kleiner is dan 1000 m² en valt daardoor in categorie 2.

Winkelcentrum Van Goghplein

In het winkelcentrum zijn diverse soorten winkels opgenomen. Veelal valt detailhandel onder de milieucategorie 1. Op Windmolenbroeksweg 6 is een chemische wasserij gevestigd. Een dergelijk bedrijf valt onder de milieucategorie 2.

Kinderboerderij Ledeboerslaan 1 en 3

Een kinderboerderij valt onder de categorie 2. De boerderij ligt op voldoende afstand van woningen.

Sportvelden Koedijk

Een sportveld met verlichting valt onder de milieucategorie 3.1 en heeft een afstand van 50 meter tot woningen nodig. De woningen Maardijk 17 en 128 en Koedijk 1 liggen binnen die afstand.

Brandweerkazerne Henriette Roland Holstlaan

De kazerne valt onder milieucategorie 3.1 en wordt alleen gebruikt voor de stalling van brandweerwagens. Bij het uitrukken van de brandweerwagens wordt direct de sirene aangezet om voorrang te krijgen op het verkeer op de Henriette Roland Holstlaan. De Wet milieubeheer sluit de sirenes uit bij de toetsing aan de geluidsnormen. De Raad van State heeft uitgesproken dat er wel rekening moet worden gehouden met het geluid van de sirenes. Onnodig gebruik moet worden voorkomen. Om dit te bereiken kunnen gedragsregels worden opgelegd.

Scholen, woonzorgcentra, gezondheidscentra, kerken en gebedshuizen

Deze voorzieningen hebben een duidelijke relatie met en functie in de wijk. Kerkklokken vallen niet onder de Wet milieubeheer of de Wet geluidhinder, maar kunnen hinder veroorzaken. Gelet op de afstand tot de woningen vormen de klokken bij beperkt gebruik geen probleem. Ook de andere activiteiten veroorzaken naar verwachting geen hinder.

Gesteld worden dat geen van de bedrijven onaanvaardbare hinder zal veroorzaken bij de woningen in de omgeving.

Evenemententerrein

Ongeveer 5 keer per jaar worden op het Rembrandtveld evenementen gehouden. Ook in het Beeklustpark en op het terrein tegenover de Rozentuin (Jan Steenstraat) worden evenementen gehouden. Deze evenementen kunnen geluidsoverlast veroorzaken bij de omliggende woningen. De evenementen op het Rembrandtveld zijn in omvang het grootst, met de daarbij behorende belasting voor de omgeving. De evenementen vergroten de sociale beleving van de wijk. Het

evenementenbeleid van de gemeente Almelo geeft de kaders voor alle evenementen. Aangezien het om incidentele activiteiten gaat zijn de hogere geluidsbelastingen (dan gebruikelijk bij horeca) acceptabel.

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. Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden. Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het belangrijk dat hulpverleningsdiensten adequaat op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen. Het bestemmingsplan is op fysieke veiligheidsaspecten getoetst aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving. Dit betreft de onderdelen:

1. bereikbaarheid;
2. opkomsttijd;
3. bluswatervoorziening;
4. zelfredzaamheid;
5. sirenedekking;
6. samenhang veiligheidsketen.

4.2.2 Bereikbaarheid

Bereikbaarheid algemeen

De bereikbaarheid van de brandweer bij 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, dan dienen er opstelplekken gerealiseerd te worden die voldoen aan afmetingen brandweervoertuigen / 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.

Bereikbaarheid Ossenkoppelerhoek

Het gebied Ossenkoppelerhoek is via meerdere toegangen bereikbaar. Het gebied voldoet daarmee aan de handleiding. Daarnaast zijn de meeste objecten ook via twee wegen toegankelijk.

Omdat er in dit plangebied ook op de straat wordt geparkeerd is dit van belang.

4.2.3 Opkomsttijd

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. 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, is er onderscheid gemaakt tussen de dagsituatie en de avond, nacht en weekenden. 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.

Opkomsttijd Ossenkoppelerhoek

Door de Hulpverleningsdienst Regio Twente is per vakgebied een gemiddelde opkomsttijd weergegeven. Het gaat hier om theoretische berekeningen, waardoor de opkomsttijd in praktijk kan verschillen. Hierna staan de opkomsttijden voor het gebied Ossenkoppelerhoek beschreven.

Vaknummer	TAS1*	Tijd TAS1
Avond- en nachtsituatie/weekendsituatie		
10.563	AMZ	5.63
10.566	AMZ	5.95
10.567	AMZ	6.82
10.565	AMZ	6.5
10.551	AMZ	6.08
10.564	AMZ	7.16
10.562	AMZ	7.23
10.554	AMZ	7.23
Dagsituatie		
10.563	AMC	5.11
10.566	AMC	5.72
10.567	AMC	5.73
10.565	AMC	5.3
10.551	AMC	4.36
10.564	AMC	5.35
10.562	AMC	5.35
10.554	AMC	5.16

*TAS: tankautospuut

De berekeningen van de Hulpverleningsdienst Regio Twente geven aan dat de brandweer over het algemeen op tijd, zoals beschreven in het BVR ter plaatse kan zijn.

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo zijn de hoofdrijdroutes van de hulpdiensten aangegeven. Op deze routes zijn verkeersremmende maatregelen niet wenselijk, omdat dit consequenties heeft voor de opkomsttijd van de brandweer.

4.2.4 Bluswatervoorziening

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 primair, 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.

	Bluswatervoorziening		
Parameters	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

Bluswatervoorziening Ossenkoppelerhoek

Over het algemeen bestaan de wijk Ossenkoppelerhoek uit woningbouw dat is gebouwd tussen 1945 en 1992. Hiervoor geldt volgens de richtlijn (NVBR, 2003) een primaire bluswatervraag van 60m³/per uur. In een groot deel van de wijk liggen leidingen met een diameter van 100gij, waarbij de verwachting is dat ze geen 60m³/uur leveren. Er zal in de praktijk daarom eerder gebruik gemaakt worden van grootwatertransport.

In het noordelijke deel van de wijk stroomt de Almelse Aa en in het zuidelijke deel de Weezebeek. Beide zijn geschikt als secundaire voorziening. In het midden van de wijk is geen open water voorhanden. Zowel de Almelse Aa als de Weezebeek zijn geschikt als tertiaire bluswatervoorziening. De hele wijk is daarmee afgedekt.

Geconcludeerd kan worden dat vooral de capaciteit van de primaire bluswatervoorziening een knelpunt kan vormen bij de gietijzeren leidingen. Verder is er in het midden van de wijk geen secundaire voorziening voorhanden. De tertiaire bluswatervoorziening is goed.

4.2.5 Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid algemeen

Voor de bestrijdbaarheid van een incident zijn onder andere de bereikbaarheid voor hulpdiensten, de opkomsttijd en de 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 globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid.

Zelfredzaamheid Ossenkoppelerhoek

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

In de woonwijk zijn ook scholen en enkele gebedshuizen aanwezig. Aangezien nabij het gebied een risicobron aanwezig is (doorgaand spoor), is de zelfredzaamheid van de mensen van belang. Over het algemeen zijn er voldoende mogelijkheden om van de risicobron af te vluchten. Daar waar het om gebouwen gaat met minder zelfredzame mensen, is er een rol weggelegd voor de bedrijfshulpverleningsorganisatie.

4.2.6 Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

Sirenedekking algemeen

De Regionale Brandweer Twente heeft conform artikel 3 van de Brandweerwet 1985 de wettelijke taak zich voor te bereiden op de coördinatie bij de bestrijding van rampen en zware ongevallen en het waarschuwen van de bevolking middels het sirenenet.

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. Op dat moment is het gevaarlijk om buiten te blijven waar men wordt blootgesteld aan het gevaar. De sirenes kunnen dan worden ingeschakeld.

De sirenes worden eens per maand op een vast moment 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.

Sirenedekking Ossenkoppelerhoek

Momenteel ligt het grootste deel van het gebied niet binnen het dekkingsgebied van een sirene. De planning is daarom om een sirene bij te plaatsen die dekkend is voor het gebied. Wanneer deze is gerealiseerd dan voldoet dit aspect.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Algemeen

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

Door de gemeente Almelo is tevens externe veiligheidsbeleid vastgesteld. Bij het realiseren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met de in dit 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 bijvoorbeeld gasleidingen.

Beoordeeld is of kan worden voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden (individueel) 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 voorzover aanwezig ook meegenomen.

Voor het beoordelen van transportrisico's is gebruik gemaakt van de circulaire "risico normering vervoer gevaarlijke stoffen" het RRGs en het basisnet. Voor het beoordelen van de risico's van gasleiding is de circulaire "zonering langs hoge-druk aardgastransportleidingen 1984" als uitgangspunt gehanteerd en is er tevens een doorkijk gegeven naar het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

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 omhelst een woongebied. De mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe risicobedrijven wordt in dit plan dan ook uitgesloten.

4.3.2 Plangebied

Inrichtingen

In 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) binnen het plangebied aanwezig.

Transportassen

Er bevinden zich in het plangebied geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Als gevolg hiervan hoeft geen rekening te worden gehouden met risico afstanden veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Er zijn binnen het plangebied verder geen transportassen (spoor, weg, water, buisleidingen) aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.3.3 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 bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die invloed op het plangebied hebben. Nadere aandacht is dan ook niet nodig.

Transport

Transport door buisleidingen

Er bevinden zich in de omgeving geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Als gevolg hiervan hoeft geen rekening te worden gehouden met risico afstanden veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Transport gevaarlijke stoffen weg

Ten behoeve van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg is binnen de gemeentelijke grenzen van Almelo (en zoveel mogelijk aan de buitengrenzen van de stad) een route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Voor het doorgaande transport van gevaarlijke stoffen dient gebruik te worden gemaakt van de daarvoor vastgestelde route.

Het plangebied ligt op grote afstand van deze route gevaarlijke stoffen.

De aanwezige externe veiligheidscontouren van deze transportas hebben geen invloed op het plangebied. Dat betekent dat het plangebied niet ligt binnen een door deze transportas veroorzaakte PR 10⁻⁶ contour of invloedgebied voor het groepsrisico.

Transport gevaarlijke stoffen over spoor (Doorgaand spoor Enschede- Deventer):

Aan de Noord-Oost kant van het plangebied is het doorgaand spoor gelegen. De spoorlijn is externe veiligheid relevant doordat er vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Voor de betreffende spoorlijn is er geen sprake van plaatsgebonden 10-6 risicocontour. Een nadere beoordeling van het plaatsgebonden risico is dan ook niet noodzakelijk.

Het invloedsggebied van het groepsrisico bedraagt 300 meter. Het plangebied bevindt zich voor een klein gedeelte binnen dit gebied.

4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico GR kent geen vaste norm waaraan dient te worden voldaan, maar een oriënterende waarde welke dient te worden getoetst. 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.

Het plan Ossenkoppelerhoek betreft een conserverend bestemmingsplan waarin niets wijzigt. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Gezien het feit dat er met vaststelling van dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen van enige betekenis mogelijk worden gemaakt is nadere analyse van de mogelijkheden voor beheersing van de risico's en / of beperking van de gevolgen van een calamiteit vanuit de aanwezige risicobronnen niet aan de orde. Het groepsrisico wordt daarmee in voldoende mate verantwoord geacht.

Een toename van personendichtheden in de nabijheid van risicobronnen door functiewijziging binnen de geldende bestemmings- en gebruiksbepalingen is uitgesloten.

Indien middels afwijking of anderszins medewerking wordt verleend aan functiewijzigingen of een nadere uitwerking van het bestemmingsplan plaatsvindt, zal aan de geldende voorwaarden op het gebied van de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid 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 betekenende 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 Ossenkoppelerhoek is in hoofdzaak conserverend van aard. Het plan legt feitelijk de bestaande situatie vast. Het plangebied ligt niet binnen geluidzones rond industrieterreinen. Het gebied ligt wel (deels) binnen de geluidzone van het spoor Almelo – Hengelo en diversen 50 km/uur wegen, zoals de H.R. Holstlaan, de Schoolstraat, de Raveslootsingel, Rembrandtlaan, de Nachtegaalstraat en de Windmolenbroeksweg.

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.

Wegverkeergeluid

Langs de H.R. Holstlaan en de Schoolstraat staan woningen met hoge geluidbelastingen. Deze woningen, aangeduid met een oranje stip op de onderstaande kaartjes, staan op de zogenaamde B-lijst. De geluidsisolatie van deze woningen zijn of worden nog (als er rijkssubsidie beschikbaar komt) beoordeeld. Mocht de geluidsisolatie onvoldoende zijn dan worden geluidisolerende maatregelen getroffen.



Afbeelding 4.1: Woningen met een hoge geluidsbelasting (oranje stip)

De wegen binnen het plangebied die onderdeel uitmaken van een 30 km/uur gebied blijven buiten beschouwing. Een toetsing aan de normen en grenswaarden uit de Wet geluidhinder is in die gebieden niet nodig.

Railverkeergeluid

Door de verdiepte ligging van het spoor is het treinlawaai behoorlijk gereduceerd. Binnen het plangebied van de Ossenkoppelerhoek zijn door de verdiepte ligging van het spoor de knelpunten opgelost.

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

4.7 Bodem

Bestemmingsplan Ossenkoppelerhoek is een conserverend bestemmingsplan. Vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan is in voorgaande jaren voor diverse bouwplannen onder meer met toepassing van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend van de vigerende voorschriften en is bebouwing gerealiseerd in overeenstemming met de in dit plan beschreven voorschriften.

Bodemonderzoek is niet noodzakelijk als een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande situatie. Bij bestemmingsplannen met een wijzigings- en of afwijkingsbevoegdheid dienen alle vereiste bodemkwaliteitsgegevens bij de goedkeuring van het (moeder) plan beschikbaar te zijn. Indien in een bestemmingsplan een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid is opgenomen, kan er mee worden ingestemd dat de noodzakelijke gegevens pas beschikbaar zijn in het kader van het wijzigings- of afwijkingsplan. Wel zal via een op te nemen voorwaarde in de planregels worden geregeld dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van bebouwing ten behoeve van de milieusituatie. Voor nadere gegevens omtrent de bodem ligt het initiatief omtrent de uitvoering van het bodemonderzoek bij de bouwer/ontwikkelaar.

In dit plan is er geen sprake van wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden die het gebruik of de bouw mogelijkheden dusdanig wijzigen, dat er sprake zou moeten zijn van bodemonderzoek. Voor zover in de toekomst dit wel aan de orde is, zal van de hiervoor genoemde uitzondering gebruik gemaakt worden en zullen de noodzakelijke voorwaarden gekoppeld worden aan de procedure van de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid. Hierbij wordt aangesloten bij hetgeen hierover is vastgelegd in het Besluit omgevingsrecht (BOR) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (MOR). De reden hiervan is dat niet bekend is of, en wanneer van de bevoegdheid gebruik gemaakt zal worden en dat de wettelijke eisen ten aanzien van bodemonderzoeken en/ of saneringen in de loop der jaren wijzigen. Onderzoeken in het kader van de omgevingsvergunning (aspect bouw en of sloop) hebben een geldigheidsduur van maximaal 5 jaar. Daarnaast heeft de gemeente in een beleidsregel vastgesteld dat deze termijn met ten hoogste 5 jaar kan worden verlengd indien de initiatiefnemer kan aantonen (bijv. door historisch onderzoek) dat de omstandigheden in die laatste 5 jaar niet zijn gewijzigd en er geen nadelige beïnvloeding van de bodem is geweest

De gemeente Almelo beschikt over een bodemkwaliteitskaart. De bodemkwaliteitskaart is in 2010 geactualiseerd en in januari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van de nieuwe indeling wordt het gebied gekwalificeerd als wonen met tuin voor de bovengrond, en voor de ondergrond. De nieuwe kaart biedt op basis van de beleidsnota bodembeheer mogelijkheden tot het verlenen van vrijstelling van onderzoek en geeft de mogelijkheden aan van grondverzet.

In het gebied zijn in voorgaande jaren bodemonderzoeken uitgevoerd ten behoeve van bouwactiviteiten zoals uitbreiding van woningen.

Bodemsaneringen.

In het plangebied bevonden en bevinden zich diverse bodemsaneringlocaties. Enkele verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn inmiddels gesaneerd. In uitvoering is anno 2011 nog een bodemsanering aan de J. Perkstraat ter plaatse van een voormalige chemische wasserij. Als saneringsdoelstelling geldt hier het bereiken van een stabiele eindsituatie waarbij de dan nog aanwezige verontreiniging beheerst kan worden. In het plangebied zijn ook nog diverse potentiële spoedlocaties aanwezig. In het kader van het programma landsdekkend beeld wordt hier nader onderzoek naar gedaan en zal worden vastgesteld of en zo ja op welke termijn sanering dient plaats te vinden. In het algemeen zal het zo zijn dat hiervoor een "natuurlijk" moment kan worden gekozen en dat in de tussenliggende

periode kan worden volstaan met het volgen van de mogelijke verspreiding van de verontreiniging en de daarbij te verwachten risico's.

Uitgangspunt bij saneringen is dat de eigenaar van een perceel hiertoe het initiatief neemt en de kosten voor zijn of haar rekening neemt. Er wordt onderscheid gemaakt in historische verontreinigingen waarbij de gemeente als bevoegd gezag een uiterste saneringsdatum vaststelt en zogenaamde zorgplicht gevallen waarbij na constatering per omgaande de bodem gesaneerd moet worden.

Kosten van onderzoek en sanering

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.

In bijzondere gevallen kunnen particulieren daarnaast nog een beroep doen op de gemeentelijke Stibosa-regeling. Deze regeling voorziet in het subsidiëren van onderzoek naar en sanering van bodemverontreiniging. Het beschikbare budget is hierbij gelimiteerd. Zodra het beschikbaar gestelde budget uitgegeven is vervalt deze regeling.

De bodemsanering ter plaatse van de J. Perkstraat 6 (een voormalige chemische wasserij) wordt gefinancierd met Wbb budget aangevuld met een eigen (afkoop)bijdrage van de perceelseigenaren.

4.8 Flora & 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.

Bescherming van flora en fauna

Een initiatiefnemer is verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen, zoals sloop of aanpassing van oude gebouwen, groenelementen en wateren na te gaan in hoeverre beschermde flora en fauna in het geding is. Een nader onderzoek en/of een aanvraag om omgevingsvergunning in het kader van de flora- en faunawetgeving kan noodzakelijk zijn. Onderdeel 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.

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.

4.9 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) wordt bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening te houden met archeologische waarden. Deze vormen een onderdeel van de cultuurhistorische waarden van een gemeente.

Het plangebied bestaat uit een stedelijk gebied dat vrijwel geheel is ontstaan in de tweede helft van de 20^e eeuw. Op de geomorfologische kaart is het plangebied niet gekarteerd. Op basis van historische kaarten is te herleiden dat het gebied bestond uit een relatief laag gelegen dekzandlandschap. In het noordoostelijke deel lagen hogere gronden lagen waarop bouwlanden waren gesitueerd. De eerste uitbreiding van bebouwing in het plangebied vond in de jaren '20 en '30 van de 20^e eeuw plaats op deze hogere delen.

Binnen het plangebied liggen geen terreinen van archeologische waarde. Er zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen in de landelijke database ARCHIS geregistreerd. In het plangebied heeft één archeologische onderzoek plaatsgevonden. Het betreft hier een onderzoek ter plaatse van de Rombout Verhulstlaan. Hierbij zijn geen archeologische waarden aangetroffen.

Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de archeologische (verwachtings)waarden voor heel Almelo en dit is vastgelegd in een archeologische waardenkaart. Aan de hand van aardkundige gegevens (geomorfologische en bodemkaart), hoogtegegevens en historische kaarten zijn voor dit gebied de verwachtingswaarden vast te stellen. Het plangebied ligt in een zone die op de archeologische waardenkaart grotendeels een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Daarnaast zijn er in het enkele gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde is gebaseerd op historische kaarten waaruit is af te leiden dat er oude bouwlanden aanwezig waren die vermoedelijk op hogere dekzandruggen zijn ontstaan.



Afbeelding 4.2: uitsnede archeologische verwachtingskaart; terreinen met middelhoge archeologische verwachting (lichtbruin gearceerde gebieden)

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn een aantal leidingen aanwezig. Het betreffen hoofdleidingen voor electriciteit (hoogspanningsleiding), riolering en water. Deze vormen van kabels en leidingen zijn van dusdanige omvang dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bescherming van deze leidingen.

HOOFDSTUK 5 Waterparagraaf

5.1 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 4e 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.

5.2 Huidige situatie

Oppervlaktewater

Aan de noordwestzijde en zuidzijde van het plangebied liggen de watergangen Almelose Aa en Weezebeek. Deze watergangen zijn in beheer bij het waterschap Regge en Dinkel. Langs de Koedijk en de Maardijk liggen een aantal kleinere watergangen welke in beheer zijn bij de gemeente. Verder ligt in het Beeklustpark een vijver welke in beheer is bij een Stichting.

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.

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. Het plangebied ligt tussen een 3-tal grondwateraandachtsgebieden en er is dus een reële 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 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 grotendeels een gemengd stelsel wat vanaf het einde van de jaren vijftig van de vorige eeuw is aangelegd. Dit stelsel voert onder vrijverval af naar de rioolwaterzuivering Sumpel. Aan de rand van het plangebied bevinden zich een 3-tal overstorten van het gemengde rioolstelsel. Verder is op een aantal plekken in het plangebied het hemelwater van het riool afgekoppeld en aangesloten op een IT-riool. Voor het RTC wordt in het plangebied gebruik gemaakt van de sturingslocaties stuwput Acaciaplein, Rembrandtlaan en Tooropstraat. Ook bevinden zich enkele interne overstorten in het rioolstelsel welke deel uitmaken van het RTC.

5.3 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, 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. In het gebied ligt een aantal watergangen/vijvers die belangrijk zijn voor de werking van het rioolstelsel en voor de beheersing van het grondwaterpeil. Deze watergangen/vijvers zijn bestemd als 'water' en de functie wordt op deze wijze als zodanig beschermd.

Grondwater:

2. Binnen 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 mag ten gevolge van ontwikkelingen niet op particulier terrein komen te liggen.
5. In het plangebied zijn een aantal verharde oppervlakken (daken en wegen) afgekoppeld van (niet aangesloten op) de riolering. Deze lozen rechtsreeks op oppervlaktewater. Door nieuwe ontwikkelingen mag de kwaliteit van het afstromende water niet negatief worden beïnvloed.

5.4 Conclusie

De waterhuishoudkundige situatie blijft gelijk aan de bestaande situatie. Het plan heeft dus geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. Er zijn derhalve geen nadelige effecten verbonden aan (uitvoering van) het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 Planuitgangspunten

Het doel van het bestemmingsplan is de hoofdstructuur van het plangebied te handhaven en verder te ontwikkelen. Ongewenste ontwikkelingen worden met het bestemmingsplan voorkomen en ruimte wordt geboden aan nieuwe ontwikkelingen of wijzigingen die in overeenstemming zijn met de planuitgangspunten. Daarbij worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

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, waardoor inzichtelijker wat de mogelijkheden zijn voor het gebruik en de bebouwing. Hierbij wordt echter wel opgemerkt dat, ondanks dat er sprake is van een uniforme bestemmingswijze, er 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 Ossenkoppelerhoek zijn de bestaande situatie en de vigerende bestemmingsplannen het uitgangspunt. Dit betekent dat overwegend de bestaande planologische situatie (opnieuw) wordt vastgelegd. Daarbij worden dus meerdere bestemmingsplannen 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. De oorzaak kan zijn dat dit wenselijk is om uniformiteit aan te brengen. Ook kan het zijn dat niet alle mogelijkheden in de vigerende plannen nog wenselijk zijn. Maar het uitgangspunt blijft daarbij overeind dat de bestaande regelingen indien mogelijk overgenomen worden.

Huidig gebruik wordt ook betrokken

Wanneer het huidige gebruik afwijkt van de vigerende bestemming wordt overwogen of het huidige gebruik wordt vastgelegd, of dat het vigerende bestemmingsplan leidend is. Wanneer in het verleden met een afwijking van het bestemmingsplan medewerking is verleend, wordt dit nieuwe gebruik doorgaans in het bestemmingsplan overgenomen.

Er zijn ook gevallen waar het in het bestemmingplan voorziene gebruik nooit of al lange tijd niet heeft plaatsgevonden en waarbij het niet te verwachten is dat dit gebruik binnen 10 jaar zal worden gerealiseerd. Ook in deze gevallen is het huidige gebruik vastgelegd. Het gaat hier bijvoorbeeld over het Rembrandtveld en een drietal plekken aan de noordzijde van de Jan Steenstraat (noordzijde). Hier is in het vigerende plan bebouwing ten behoeve van bijzondere doeleinden toegestaan, maar wordt het bestaande groen positief bestemd. Op een aantal andere plekken is op de bestemming 'gebouwen met bijzondere bestemming' een ander gebruik gerealiseerd. Zo is aan de P.C. Boutenstraat een parkeerplaats met groen gerealiseerd en zijn aan het Palet woningen gebouwd. Aan de zuidkant van het plangebied tenslotte is een bestemming voor een waterzuivering aanwezig, terwijl dit nu onder andere als sportveld in gebruik is en ook in het voorliggende bestemmingsplan als zodanig bestemd is.

Toekomstige situatie is bij 't Veurbroek betrokken

Aan de Jan Tooropstraat 27 is wijkcentrum 't Veurbroek gelegen. Naast het wijkcentrum is een gymzaal gelegen, die niet meer als zodanig in gebruik is. Er zijn plannen om in de nabije toekomst de gronden en gebouwen van 't Veurbroek en de gymzaal bij elkaar te betrekken als gezamenlijke locatie voor het wijkcentrum. Mogelijk wordt er ook een tussenlid tussen beide gebouwen gerealiseerd. Deze ontwikkeling sluit aan bij de bestaande situatie. Beide gebouwen hebben al een maatschappelijk gebruik en dit past bij de andere maatschappelijke bestemmingen aan de Jan Tooropstraat. Om ruimte te bieden aan deze ontwikkeling wordt hiervoor de mogelijkheid gegeven in het bestemmingsplan.

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 regedruk 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. Een voorbeeld hiervan is het vastleggen van bouwstroken die in sommige gevallen dieper zijn dan in de vigerende plannen. In andere gevallen zijn er afwijkingsmogelijkheden vastgelegd, waarbij er voor burgemeester en wethouders nog een mogelijkheid is een belangenafweging te maken.

Nieuwe regelgeving is maatgevend

Het uitgangspunt van de actualisatie is dus een continuering van de bestaande situatie en een flexibiliteit in het gebruik van het terrein. Echter, er moet in het voorliggende bestemmingsplan ook rekening gehouden worden met de nieuwe wet- en regelgeving en eventuele veranderingen in het gebruik van de grond die zijn ontstaan na de vaststelling van de vigerende bestemmingsplannen. Met deze nieuwe omstandigheden wordt bij het opstellen van het plan ook rekening gehouden.

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 woningen

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.

Kappen op bijbehorende bouwwerken

Om ervoor zorg te dragen dat er voldoende openheid in de bebouwing blijft bestaan, wordt het bij recht toestaan van een kap op bijbehorende bouwwerken niet meer 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.

Bijbehorende bouwwerken

Doorgaans is er in bestemmingsplannen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een extra oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Deze afwijkingsmogelijkheid is verdwenen. Doordat in de praktijk een dergelijke omgevingsvergunning standaard wordt verleend, is deze afwijkingsmogelijkheid nu bij recht toegestaan. Dit heeft tot gevolg dat de toegestane gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken welke buiten het bouwvlak zijn gelegen,

is verhoogd met 25 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 echter ruimtelijk niet wenselijk.

Gebruik en afwijkingmogelijkheden

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

De bestemmingen wonen en groen beslaan een groot deel van het plangebied

Naast de verkeersfunctie wordt een groot deel van het bestemmingsplangebied gebruikt ten behoeve van wonen. De bestaande woningen hebben een passende woonbestemming. Een ander belangrijke gebruiksfunctie binnen het gebied is het aanwezige groen. Het gaat om zowel het Beeklustpark en het Rembrandtveld als de verschillende groene (tussen)gebieden rondom de gestapelde woningen in het centrum van het plangebied. Veel kleinschalig groen die langs de verkeersbestemmingen zijn gelegen, vallen in de bestemming 'verkeer'. Deze bestemming maakt dit groen ook mogelijk.

Maatschappelijke- en overige voorzieningen

In het plangebied zijn er diverse maatschappelijke voorzieningen gevestigd, zoals een zorgcentrum, verenigingsgebouwen, scholen, een kerk, kinderboerderij en diverse gemeentelijke voorzieningen (groenonderhoud, brandweerkazerne). De voorzieningen zijn specifiek bestemd. Daar waar op voorhand duidelijk is dat een uitwisseling van functie ruimtelijk aanvaardbaar is, is hiervoor in het plan ruimte gecreëerd. Ook is detailhandel in het gebied apart bestemd.

Bedrijvigheid

In het plangebied zijn twee gebieden met bedrijven aanwezig: de omgeving van de George Breitnerstraat en de omgeving van de Jaques Perkstraat. Deze gebieden liggen temidden van een woonwijk. Een zware milieubelasting van dergelijke bedrijven voor de woonomgeving is niet gewenst. In het bestemmingsplan wordt voor deze terreinen ruimte geboden voor bedrijven in een relatief lichte milieucategorie (categorie 1 en 2). Dit sluit grotendeels aan bij het bestaande gebruik en de vigerende bestemmingsplannen. Bedrijven die op grond van het vigerende bestemmingsplan aanwezig mogen zijn en die tegelijkertijd niet passen binnen dit profiel, krijgen een specifieke bestemming op grond waarvan deze bedrijven planologisch mogelijk blijven. Dit geldt ook voor de diverse bedrijven die verspreid in de woonwijk gevestigd zijn. Het bestemmingsplan kan in de toekomst in zoverre gewijzigd worden dat deze specifieke bestemmingen verwijderd worden op het moment dat de bedrijven niet meer aanwezig zijn.

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, leidingen (hoogspannings-, riool- en waterleiding). In het volgende hoofdstuk wordt specifiek benoemd welke onderdelen beschermd 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 voor alle bestemmingen een afwijkingsmogelijkheid 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.

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 "Ossenkoppelerhoek" bestaat uit een verbeelding (plankaart), planregels en een 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. 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 het bestemmingsplan. Dit is vastgelegd in 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 (begrippen en wijze van meten);
- *Bestemmingsregels*: bevat per bestemming, indien van toepassing, een 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 en wijzigingsbevoegdheid;
- *Algemene regels*: bevat algemeen geldende regels zoals bijv. algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels;
- *Overgangs- en slotregels*: bevat overgangs- en slotregels.

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

Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten Wonen, Wonen - Garageboxen, Wonen - Gestapeld wonen, Wonen - Woonwagenstandplaats 1 en 2, Bedrijf, Centrum, Gemengd 1 tot en met 4, Groen, Dienstverlening, Cultuur en ontspanning, Maatschappelijk 1 tot en met 7, Sport, Tuin

1 en 2, Verkeer, Verkeer - Railverkeer, Water, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding - Riool, Leiding - Water, Waarde - Archeologische verwachting en Waarde - Waardevolle bomen.

Hierna volgt een korte beschrijving van deze bestemmingen.

Wonen, Wonen - Garageboxen, Wonen - Gestapeld wonen, Wonen - Woonwagenstandplaats 1 en Wonen - Woonwagenstandplaats 2

Gronden met een bestemming Wonen, Wonen - Gestapeld wonen, Wonen - Woonwagenstandplaats 1 en Wonen - Woonwagenstandplaats 2 zijn bestemd voor de handhaving en eventuele herontwikkeling van respectievelijk grondgebonden woningen, gestapelde woningen en wonen in woonwagens.

De hoofdbebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten, het maximaal aantal woningen en de afstand tot de perceelsgrenzen voor zowel de hoofdbebouwing als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken. De grootte van het perceel bepaalt doorgaans het toegestane aantal m² aan bijbehorende bouwwerken. De gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:

- 75 m²;
- 100 m² voor percelen groter dan 500m²;
- 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 echter ruimtelijk onaanvaardbaar. Voor woonwagenstandplaatsen zijn afwijkende maatwerkvoorschriften opgesteld die aansluiten bij de standaard voor deze bestemmingen en de vergunde situatie.

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 worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft 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. Daar waar specifieke functies binnen de woonbestemming voorkomen, is er een aanduiding op de verbeelding opgenomen (bijvoorbeeld voor dienstverlening en onderdoorgang).

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 auto's. Doordat deze functie gerelateerd is aan de woningen, is gekozen voor deze bestemmingswijze.

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 aanduidingen op enkele percelen bestaande bedrijven toegestaan die niet vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Door ze aan te duiden wordt hun vestiging op het betreffende perceel toegestaan, maar zijn overige bedrijven uit hogere milieucategorieën niet 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor

de maximaal toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken. 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. Bedrijven met een te hoge milieubelasting voor de woonomgeving zijn middels een aanduiding planologisch alsnog toegestaan. Er is in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat mogelijkheid voor de vestiging van deze bedrijven uit het plan kan worden verwijderd als deze bedrijven niet meer aanwezig zijn.

Centrum

Het winkelcentrum met aanliggende gronden is bestemd als Centrum. Binnen deze bestemming is detailhandel, horeca van categorie 1 en 4 en dienstverlening toegelaten. 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 1 tot en met 4

Gronden met de bestemming Gemengd zijn bestemd voor:

- Gemengd 1: detailhandel, horecacategorie 1 (snackbar e.d.), wonen op de verdieping;
- Gemengd 2: detailhandel, horecacategorie 1 (snackbar e.d.), kantoren;
- Gemengd 3: wonen en religie;
- Gemengd 4: wonen, detailhandel, kantoren.

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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

Groen

Aan de structurele groenvoorzieningen is de bestemming Groen toegekend. Groenvoorzieningen, fiets- en/of voetpaden, sport- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan. Daarnaast zijn op enkele percelen door middel van een aanduiding extra gebruiks- of bouw mogelijkheden toegestaan. De aanduiding 'evenemententerrein' maakt het mogelijk dat structureel (jaarlijks terugkerend) een evenement op het terrein mogelijk is dat één of meerdere dagen duurt. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'park' het gebruik en de inrichting van het terrein als park mogelijk. Daaronder wordt ondermeer verstaan de inrichting van het terrein met een prieel, koetshuis en dergelijk. Ook is een nutsvoorziening middels een aanduiding toegestaan. Deze nutsvoorziening heeft aparte bouwregels. Buiten deze beide nutsvoorzieningen zijn overige nutsvoorzieningen met een maximale inhoudsmaat van 36 m³ toegestaan. Verder zijn er geen gebouwen toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Dienstverlening

Gronden met de bestemming Dienstverlening zijn bestemd voor dienstverlening en kantoren (voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden). De hoofdbebouwing 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.

Cultuur en ontspanning

De gronden met de bestemming Cultuur en ontspanning zijn bestemd voor een kinderspeeltuin met bijbehorende sport- en spelvoorzieningen, een kinderboerderij, volkstuinten, horeca (categorie 4, theehuis, lunchroom). De hoofdbebouwing 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.

Maatschappelijk 1 tot en met 7

Gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn bestemd voor verschillende functies. De gronden bestemd voor:

- Maatschappelijk - 1 zijn bestemd voor onder meer onderwijs en sociaal maatschappelijke dienstverlening (o.a. dagbesteding);
- Maatschappelijk - 2 zijn bestemd voor onderwijs, medische dienstverlening en sociaal en culturele voorzieningen;
- Maatschappelijk - 3 zijn bestemd voor onder meer een woon-zorgcentrum, wonen, medische dienstverlening, zorggerelateerde detailhandel en horeca van categorie 6;
- Maatschappelijk - 4 zijn bestemd voor een kerkgebouw in combinatie met wonen;
- Maatschappelijk - 5 zijn bestemd voor sociale en culturele voorzieningen. Het betreft hier onder andere verenigingsgebouwen en dergelijke sociaal-maatschappelijke voorzieningen met horeca van categorie 7;
- Maatschappelijk - 6 zijn bestemd voor dienstverlening en opslag ten behoeve van de gemeentelijke groenvoorziening;
- Maatschappelijk - 7 zijn bestemd voor dienstverlening ten behoeve van de brandweer;

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 - 1 en Tuin - 2

Deze bestemming is voor een belangrijk deel geprojecteerd voor woningen en vormt veelal de voortuin. Er zijn binnen deze bestemming geen bouwmogelijkheden anders dan de realisatie van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het betreft hier voornamelijk erfafscheidingen. Een uitzondering hierop is mogelijk binnen de bestemming Tuin - 2. Binnen deze bestemming zijn ook bijbehorende bouwwerken bij woningen vóór de voorgevel toegestaan. Deze bestemming is toegepast bij woningen en verkavelingen waarbij een berging aan de voorzijde (architectonisch) zo ontworpen is.

Verkeer

De bestemming Verkeer is bedoeld voor de in het plangebied opgenomen wegen, straten en paden. De gronden zijn (onder andere) ook bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ter wering van het verkeerslawaai, parkeervoorzieningen en straatmeubilair. Buiten de mogelijkheid voor nutsvoorzieningen, met een maximale inhoudsmaat van 36 m³, zijn er geen gebouwen toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer - Railverkeer

De bestemming Verkeer - Railverkeer behelst een (klein) gedeelte van de spoorlijn langs de Bornebroeksestraat dat is opgenomen binnen het plangebied. De gronden zijn bestemd voor spoorwegen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd binnen de bestemming.

Water

Deze bestemming is bedoeld voor structurele waterhuishoudkundige elementen en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding - Riool en Leiding - Water

Deze dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van de (hoofd)leidingen en de hoogspanningsverbinding. De dubbelbestemming schort de werking van de onderliggende (basis)bestemming op. De bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding staat een 110

kV-hoogspanningsverbinding toe, waarbij hoogspanningsmasten tot 40 meter hoog zijn toegestaan. Binnen de zoneringen van Leiding – Riool en Leiding – Water mag niet gebouwd worden, om de leiding te beschermen. Een afwijkingsregeling maakt het echter mogelijk om toch binnen deze bestemming te bouwen of aanlegwerkzaamheden uit te voeren. De omgevingsvergunning om af te wijken kan alleen worden verleend, mits het functioneren van de leiding of hoogspanningsverbinding niet in het geding komt.

Waarde – Archeologische verwachting middelhoog

In het plangebied komen gebieden voor waar een middelhoge verwachtingswaarde geldt op de aanwezigheid van archeologisch waardevolle elementen in de bodem. Deze gebieden zijn als zone aangegeven. In de betreffende zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden indien er als gevolg van een ruimtelijke procedure bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm en in omvang meer dan 5000 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.

Overige regels

Inleidende bepalingen / 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 bepalingen / 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, welke 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 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 de nutsbedrijven worden toegestaan. Ook de realisatie van erkers wordt middels deze bepaling mogelijk gemaakt.

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 is 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 Inspraak en vooroverleg

9.1 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Ossenkoppelerhoek heeft vanaf 22 juni 2011 tot en met 2 augustus 2011 ter inzage gelegen. Ook is er op 20 juli 2011 een inloopmiddag over het plan geweest. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er geen inspraakreacties kenbaar gemaakt.

9.2 Vooroverleg

Het plan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan:

- Provincie Overijssel;
- VROM-inspectie
- Waterschap Regge en Dinkel;
- Veiligheidsregio Twente;
- Vitens;
- Gasunie.

De inhoud van het bestemmingsplan heeft bij deze organisaties niet geleid tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.