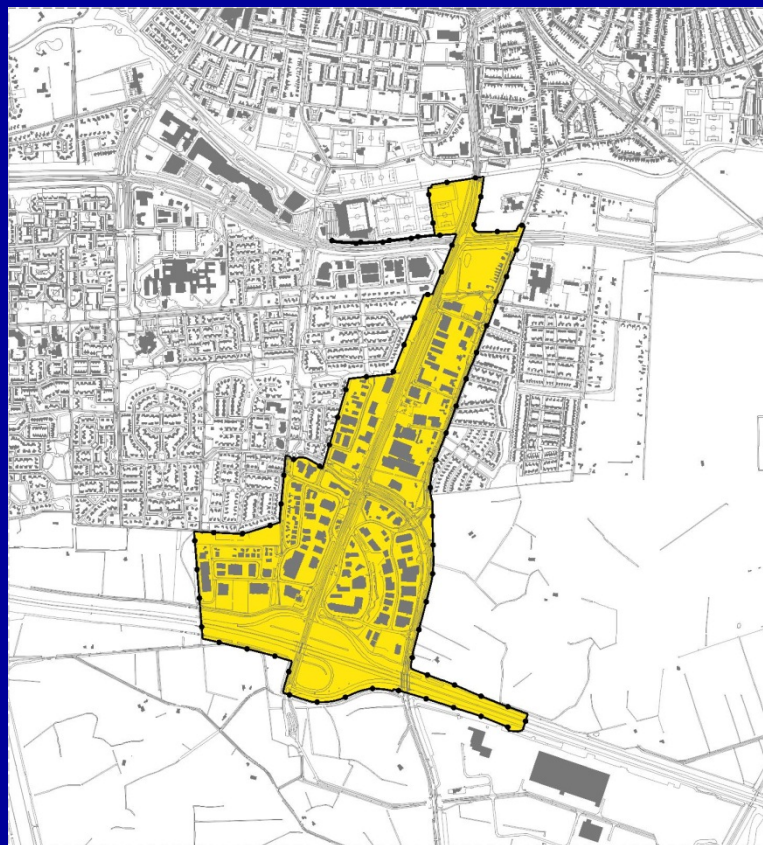




Bestemmingsplan

Zuidentree

NL.IMRO.0141.BP00046-0401



VASTSTELLING

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1 Aanleiding	1
2 De bij het plan behorende stukken	1
3 Ligging van het plangebied	1
4 Huidige planologische situatie	3
5 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	5
1 Functionele structuur	5
2 Stedenbouwkundige opzet	5
3 Verkeersstructuur	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Provinciaal beleid	7
3.2 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten	13
1 Bedrijven en andere activiteiten	13
2 Fysieke veiligheid	14
3 Externe veiligheid	19
4 Groepsrisico	22
5 Luchtkwaliteit	28
6 Geluid	28
7 Bodemkwaliteit	29
8 Flora en fauna	29
9 Archeologie	31
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	35
Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten	39
Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	45
1 Inleiding	45
2 Juridische systematiek	45
3 Beschrijving per bestemming	46
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	54
Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze	55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1 Aanleiding

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien. De aanleidingen hiervoor zijn de verouderde planvoorschriften (regels) van het huidige plan, veranderd gebruik van het terrein, gewijzigde wetgeving en nieuwe inzichten. Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatie van een aantal bestemmingsplannen aan de zuidzijde van Almelo. Het plangebied betreft grotendeels het bedrijventerrein Twentepoort en het dienstengebied aan de Twentelaan, Ambachtstraat en Bornebroeksestraat. Daarnaast behoren ook de woningen aan de oostzijde van de Henriette Roland Holstlaan bij het plangebied. Het uitgangspunt hierbij is dat de opzet en het beleid ten aanzien van deze gebieden grotendeels gehandhaafd blijft. Op onderdelen wordt de wenselijkheid van bepaalde ontwikkelingen opnieuw afgewogen. Daar waar mogelijk zijn afwijkingen uit bestemmingsplanvoorschriften van de oude bestemmingsplannen omgezet naar bij recht toegestane mogelijkheden.

2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Zuidentree" bestaat uit de volgende stukken:

1. regels;
2. bijlagen bij de regels;
3. verbeelding.

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.

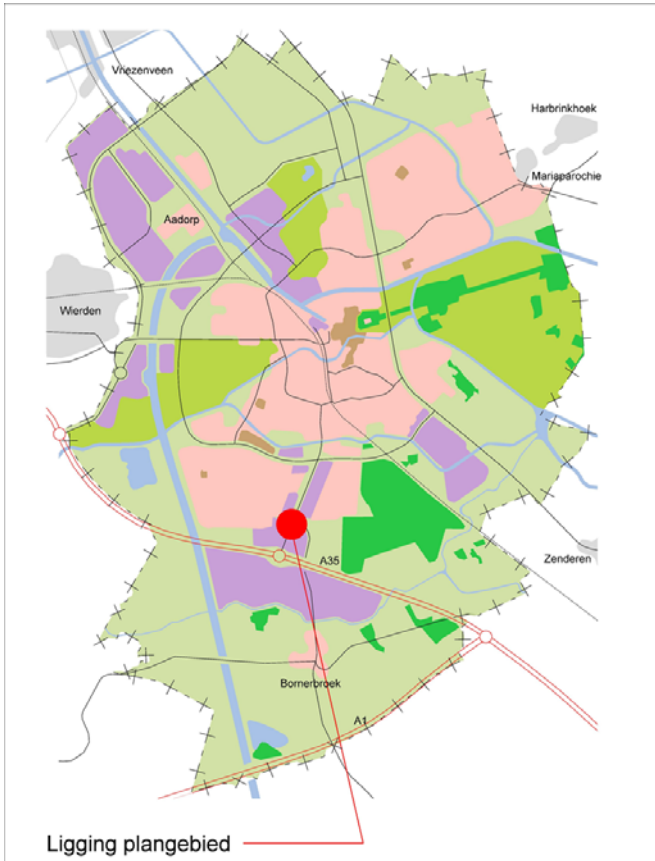
3 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Almelo, ter hoogte van de afrit aan de A35. Het gebied is onder te verdelen in een aantal deelgebieden. Het grootste deel van het plangebied bestaat uit de bedrijven- en dienstenterreinen die aan weerszijden van de Henriette Roland Holstlaan liggen: Twentepoort is het meest zuidelijk gelegen en daarboven de dienstenterreinen Twentelaan en Bornebroeksestraat/Ambachtsstraat. Ten noorden daarvan omvat het plangebied nog een woongebied tussen de Leemslagenweg en de Nijreessingel en een (gedeeltelijk) schoollocatie ten noorden van Nijreessingel.

Aan de (noord)westzijde van het gebied liggen de wijken Windmolenbroek en Groeneveld. Een de oostzijde grenst het gebied aan de wijk Nijrees en daarnaast aan het buitengebied. De wijk Ossenkoppelerhoek en het Regionaal Bedrijventerrein Twente grenzen respectievelijk aan de noord- en zuidzijde. Maar deze terreinen zijn meer fysiek van het plangebied gescheiden door de Weezebeek en de rijksweg A35.

Het plangebied wordt globaal begrenst door:

- de Weezebeek in het noorden;
- de Bornebroeksestraat en Pastoor Ossestraat in het oosten;
- de rijksweg A35 in het zuiden (inclusief de rijksweg en de oprit);
- de wijk Windmolenbroek en de sportvelden bij Heracles in het westen.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied



Afbeelding 1.2: Begrenzing plangebied

4 Huidige planologische situatie

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

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Twentepoort 97-XI	4-3-1999	1-6-1999
Twentepoort 1e herziening	8-4-1999	2-7-1999
Twentepoort 2e herziening	27-1-2000	11-7-2000
Windmolenbroek vak 38 88-X	14-3-1989	3-7-1989
Windmolenbroek vak 38 ged. herziening 94-III	28-3-1995	28-6-1995
Windmolenbroek vak 38 + 41	22-4-1980	15-8-1980
Windmolenbroek herziening vak 41	9-9-1986	16-12-1986
Windmolenbroek Globaal plan	17-3-1977	28-3-1978
Ambachtstraat 5	6-7-2010	n.v.t.
Nijreessingel	8-7-2004	22-3-2005
Zuid Groeneveld	17-3-1977	28-3-1978
Bornerbroek Buitengebied	20-5-1985	29-7-1986
Rijksweg 35 - 36	6-3-2003	15-7-2003
Buitengebied	11-10-1984	25-3-1986
Regionaal Bedrijvenpark Twente (RBT)	24-2-2007	26-3-2008
Utopia	6-12-2011	n.v.t.

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

Het voert te ver uitgebreid de verschillende bestemmingen van deze gronden zoals vastgelegd in de verschillende bestemmingsplannen in detail weer te geven. De meest voorkomende bestemmingen zijn verschillende vormen van bedrijfsdoeleinden en (groot)handel. Daarnaast is ook wonen en verschillende vormen van maatschappelijke gebruik op bepaalde plekken in het plangebied toegestaan.

In het bijzonder moeten nog enkele aspecten van het bestemmingsplan Twentepoort benoemd worden. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van een (hoogwaardig) bedrijventerrein op te richten op een locatie met een tot dan toe niet-stedelijk gebruik. Dit bestemmingsplan is opgesteld in het jaar 1999. Zoals in die tijd wel gebruikelijk, is in het plan een zogeheten 'beschrijving in hoofdlijnen' opgenomen. Hierin zijn uitgebreide eisen opgenomen om maximale sturing te geven aan het gebruik en de uitstraling van het terrein. Het gaat daarbij om bepalingen ten aanzien van :

- de minimale en maximale kavelgrootte;
- de vormgeving van de gebouwen op de zichtlocaties;
- het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijf (ook en de voorschriften benoemd), waarmee is bepaald dat kantoren met name (alleen) in de noordelijke helft van het terrein worden gerealiseerd in verband met bereikbaarheid van deze delen voor het openbaar vervoer;
- het maximum aantal aan te leggen parkeerplaatsen.

Niet al deze aspecten zijn nog relevant voor de huidige toetsing aan het bestemmingsplan. Zo is het nationale mobiliteitsbeleid, aan de hand waarvan het bereikbaarheidsprofiel is opgesteld, niet meer geldend. Ook heeft de perceelsverdeling en inrichting van het terrein al plaatsgevonden, waardoor bepalingen zoals omtrent de minimale en maximale kavelgrootte, de oriëntatiezijde van de gebouwen of de vrijstellingsmogelijkheden voor een alternatief wegenpatroon niet meer noodzakelijk zijn.

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

5 Leeswijzer

De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. In hoofdstuk één wordt ingegaan op de onderdelen waaruit 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.

Vervolgens worden de diverse omstandigheden waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgesteld omschreven. In het tweede hoofdstuk wordt de huidige situatie van het gebied beschreven. Aandacht gaat uit naar de functionele, stedenbouwkundige en verkeerstructuur. Dit wordt aangevuld met het relevante beleid dat voor (onder andere) het plangebied al is opgesteld (hoofdstuk drie). In hoofdstuk vier worden de milieuaspecten, inclusief het aspect fysieke veiligheid, besproken. Hoofdstuk vijf bevat de waterparagraaf, waarin staat wat de watersituatie is en op welke wijze hiermee in het plan rekening wordt gehouden.

In hoofdstuk zes worden algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk zeven staat hoe deze uitgangspunten zijn vertaald in de juridisch bindende plantekst en verbeelding. In hoofdstuk acht staat de financiële verantwoording van het plan en hoofdstuk negen geeft tenslotte de wijze van en resultaten omtrent het vooroverleg met andere overheidspartijen en de inspraak.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

1 Functionele structuur

Het gebied kent een duidelijke zonering van verschillende functies. De verschillende zones volgen elkaar globaal op van noord naar zuid, langs de Henriëtte Roland Holstlaan (hierna te noemen: H.R. Holstlaan):

- Ten noorden van de Nijreessingel en ten westen van de H.R. Holstlaan zijn sportvelden gelegen.
- Het terrein vervolgens tussen de Nijreessingel en Leemslagenweg kent hoofdzakelijk een woonbestemming. De woningen ontsluiten op de Leemslagenweg en de Bornebroeksestraat. Aan de achterzijde van de woningen ligt nog een relatief groot open terrein dat hoofdzakelijk als privétuin in gebruik is.
- Ten zuiden van de Leemslagenweg is het primaire gebruik bedrijfsmatig. Het gebied (globaal) tot aan de Broekerheide/Kleine Bunder kan getypeerd worden als een dienstengebied. Hier zijn groothandelsbedrijven, kantoren, autobedrijven (met showrooms), transportbedrijven en dienstverlenende bedrijven gevestigd. Ook zijn hier nog enkele dienstwoningen aanwezig.
- Het terrein tussen de Broekerheide/Kleine Bunder en de A35 is het bedrijven- en kantorenterrein Twentepoort. Hier zijn zowel zelfstandige kantoren als productiebedrijven gevestigd. Op een aantal locaties waar het terrein grenst aan de woonwijk Windmolenbroek, zijn combinaties van lichte bedrijvigheid met bedrijfswoningen gesitueerd om een goede overgang naar het woongebied te creëren.
- In het zuiden van het plangebied is tenslotte de rijksweg A35 gelegen, met een op- en afrit.

2 Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige oriëntatie wordt grotendeels bepaald door de ligging van de H.R. Holstlaan, centraal in het gebied. Deze weg legt een verbinding tussen de (binnen)stad en de A35 en daarmee het nationale snelwegennet. De H.R. Holstlaan is als gevolg hiervan een drukke doorgaande verbindingsweg. Hoewel alle deelgebieden grotendeels langs deze weg liggen, zijn er maar weinig directe aansluitingen op de H.R. Holstlaan. De gebieden worden grotendeels via parallelwegen ontsloten, die op een tweetal kruispunten een verbinding hebben op de H.R. Holstlaan. De gebieden hebben dus elk een interne ontsluitingsstructuur met een aansluiting op de H.R. Holstlaan.

Langs de H.R. Holstlaan zijn verschillende bedrijven gesitueerd die gebruik maken van de zichtbaarheid die de kavels bieden voor de vele verkeersdeelnemers. Vooral op het terrein Twentepoort zijn hier de hogere gebouwen van het terrein gevestigd. Ook aan de A35 staan een aantal hogere kantoorgebouwen die zich presenteren naar de snelweg, met name op de oostzijde van het terrein. Zo zijn er bij de entree van Almelo en aan de centrale ontsluitingsroute diverse markeringspunten die het stedelijk gebied van Almelo accentueren.

Aan de oostzijde van de H.R. Holstlaan zijn er op Twentepoort verschillende kavels aanwezig waarbij zowel de voor- als achterzijde van de kavel aan een openbare ruimte grenst. Dit vraagt een goede architectuur en inrichting van de kavel om een hoogwaardige beeldkwaliteit te behouden. In het gebied ten westen van de H.R. Holstlaan is de schaal van de bebouwing kleiner. Wat opvalt is dat hier ook een tweetal zones aanwezig zijn waar kleinere bedrijven zijn gecombineerd met bedrijfswoningen, om zo een goede overgang naar de aangrenzende wijk Windmolenbroek te creëren.

Ten noorden van de Broekerheide/Kleine Bunder zet een bedrijven- en dienstenterrein door aan weerszijden van de H.R. Holstlaan. Beide terreinen kennen elke een eigen interne ontsluiting. De terreinen ten noorden van de Leemslagenweg zijn in hun ontsluiting vooral gericht op de Bornebroeksestraat aan de oostzijde en zijn daarmee in feite afgekeerd van de H.R. Holstlaan. Dat geldt ook voor de woonwijk Windmolenbroek ten westen van deze laan. De wijk is met een geluidswal afgeschermd. Zo is er in het noordelijke deel van het plangebied een wat anoniemer gebied ontstaan.

3 Verkeersstructuur

Ontsluitingsstructuur en verkeersregime

Het spreekt voor zich dat de A35 een belangrijke stroomweg is in het Nederlandse wegennet. De H.R. Holstlaan (noord-zuidverbinding) is een gebiedsontsluitingsweg, die het verkeer uit het plangebied verder afwikkelt naar de A35, het Almelose stadscentrum en de overige wijken. De Ambachtstraat is een belangrijke ontsluitingsweg voor de wijk Nijrees, waar de Broekerheide dit voor de wijk Windmolenbroek is.

Ten zuiden van de kruising met de Weezebeeksingel heeft de H.R. Holstlaan een regime van 70/80 km/uur en daarboven 50 km/uur. Het korte stukje van de Weezebeeksingel (gebiedsontsluitingsweg) dat in het plangebied ligt heeft een 80 km-regime. De bedrijfsstraten in het plangebied hebben een 50 kilometerregime, met uitzondering van de Paradijsvogel, die de status van erf heeft. Ook op de Pastoor Ossestraat, op de Kleine Bunder en op het grootste deel van de Broekerheide mag maximaal 50 km/uur worden gereden. Op de Bornerbroeksestraat is er een 50 kilometerregime ten zuiden van de Belverdere, maar ten noorden daarvan is de Bornerbroeksestraat onderdeel van een 30 kilometerzone.

Door de nabijheid van de drukke, met verkeerslichten geregelde, kruising H.R. Holstlaan/Broekerheide/Kleine Bunder zijn directe ontsluitingen van individuele kavels op de Kleine Bunder en de Broekerheide ongewenst.

Fiets

Er bevinden zich in het plangebied drie "draggers" in het stedelijke fietsnetwerk:

- De **Bornerbroekroute** (noord-zuid); deze volgt de Bornerbroeksestraat en de Pastoor Ossestraat.
- De **Maardijkroute** (noord-zuid); deze volgt de Maardijk en buigt via de Grensweg af naar een fietstunnel onder de A35 door richting XL Businesspark.
- De **Leemslagenroute** (oost-west); deze volgt de Leemslagenweg en kruist de H.R. Holstlaan ongelijkvloers, maar de kruising met de Bornerbroeksestraat is gelijkvloers.

"Dragers" hebben als belangrijk kenmerk dat fietsers op de drager bij kruisingen met andere wegen voorrang hebben op het kruisende verkeer. Deze voorrang is bekrachtigd met verhoogde kruispunten, waarover de fietsroute ook fysiek doorloopt.

Aan de zuidzijde van de wijk is er een "vlakke" fietstunnel onder de A35.

Openbaar vervoer

Buslijn 28 vormt een belangrijke verbinding van het plangebied met het centrum van Almelo.

Deze lijn volgt onder andere de H.R. Holstlaan, de Pastoor Ossestraat en de Bornerbroeksestraat.

Buslijn 92 is een interlokale verbinding tussen het centrum van Almelo en onder andere Delden. Deze lijn volgt ook de H.R. Holstlaan en de Pastoor Ossestraat.

Daarnaast zijn er nog twee buslijnen, die als stadsdienst voor de wijk Windmolenbroek fungeren; lijn 21 en lijn 22. Beide lijnen halteren in het directe invloedsgedebied van het plangebied, ter hoogte van de Weezebeek.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor het plangebied zijn op de korte termijn geen grote veranderingen voorzien. Er is om die reden binnen de bestaande vastgestelde beleidskaders weinig beleid opgenomen dat gericht is op hele concrete wijzigingen en ontwikkelingen in de wijk. Een uitzondering hierop betreft het gebied ten noorden van de Nijreessingel. Maar voor nieuwe ontwikkelingen hier die niet passen in het huidige bestemmingsplan zal een separaat bestemmingsplan opgesteld worden.

In het plangebied is een belangrijke werklocatie en entree van Almelo gelegen. Diverse beleidsstukken gaan in op de implicaties hiervan voor de stad en de wijze waarop de kwaliteiten ingezet moeten worden. Deze uitgangspunten van de verschillende beleidsdocumenten worden in de onderstaande teksten samengevat.

3.1 Provinciaal beleid

[

Omgevingsvisie Overijssel

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

Sturingsfilosofie

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

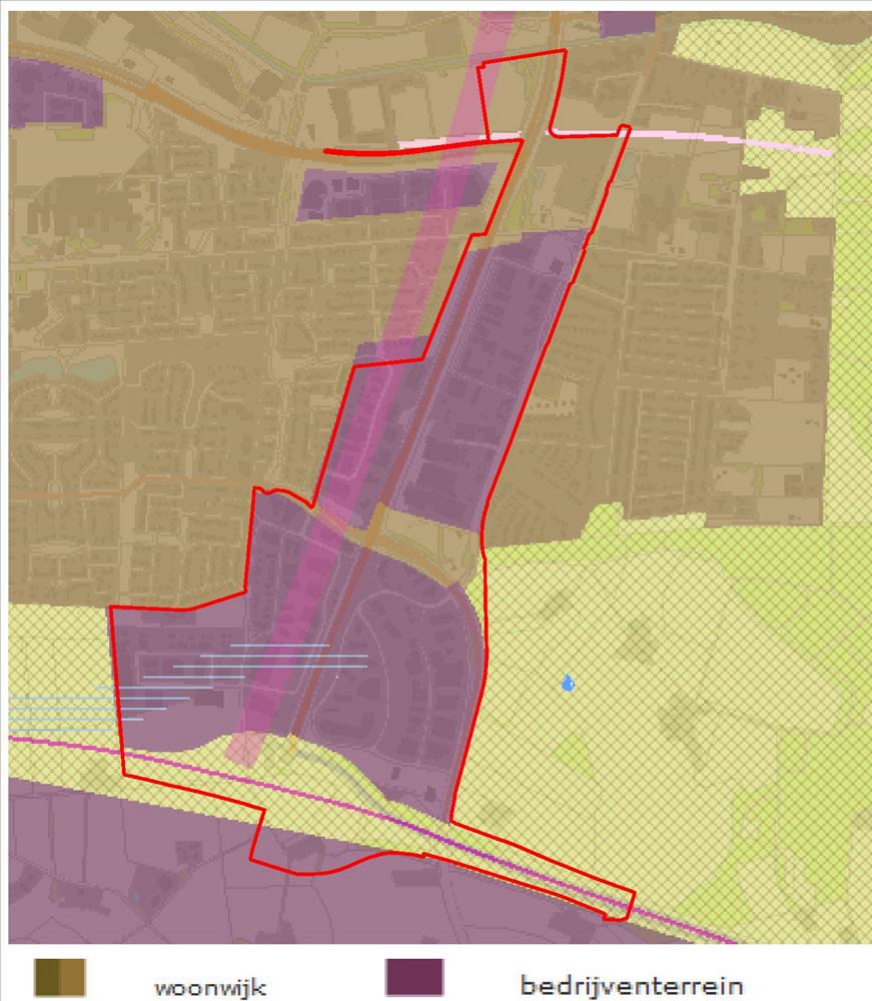
Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Omgevingsvisie in relatie tot het plangebied

In de Omgevingsvisie zijn geen generieke beleidskeuzes genoemd die voortzetting van het huidige gebruik van de gronden in het plangebied belemmeren of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vereisen. Het richtinggevende ontwikkelingsperspectief voor het plangebied is in onderstaande kaart en tekst weergegeven. Dit kaartbeeld laat grotendeels bestaande situatie zien. Op een tweetal punten is er een duidelijk verschil te zien tussen het beeld van het ontwikkelingsperspectief en de huidige realiteit. Allereerst is de snelweg A35 alleen als geprojecteerde (dunne paarse) lijn in het ontwikkelingsperspectief weergegeven, terwijl inmiddels de weg is aangelegd. Daarnaast is een gedeelte van het plangebied, ten noorden van de Kleine Bunder, in het ontwikkelingsperspectief benoemd als 'woonwijk' terwijl dit feitelijk onderdeel uit maakt van het bedrijventerrein en ook zodanig bestemd is in het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 3.2: uitsnede kaart omgevingsvisie-ontwikkelingsperspectieven

Voor het plangebied zijn er in de Omgevingsvisie Overijssel dus geen wijzigingen of ontwikkelingen opgenomen die meegenomen moeten worden in het bestemmingsplan.

Omgevingsverordening

Binnensteden vormen het hart van Overijsselse steden en regionale centra. Ter bescherming hiervan is in de Omgevingsverordening een aantal bepalingen opgenomen. Van belang voor het voorliggende plan zijn de bepalingen ten aanzien van detailhandel, omdat er op een aantal plekken in het plangebied sprake is van detailhandel. Naast deze specifieke bepalingen kent de Omgevingsverordening geen andere bepalingen die van belang zijn voor het voortzetten van het bestaande gebruik binnen het plangebied.

Centraal staat de gedachte dat de bundeling van detailhandelsvoorzieningen in binnensteden en wijkwinkelcentra bijdraagt aan het creëren van aantrekkelijke winkelomgevingen en dat dit belangrijk

is voor de aantrekkingskracht van binnensteden als woon/werklocaties en recreatieve bestemmingen. Daarbij worden de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Volumineuze detailhandel

Om te voorkomen dat de binnensteden door concurrentie van goedkopere locaties op bedrijfterreinen 'leeglopen', dient de uitoefening van detailhandel op bedrijventerreinen tot uitzonderingen beperkt te blijven. Er is alleen ruimte voor volumineuze detailhandel waarvoor binnen de reguliere winkelcentra geen ruimte kan worden gevonden. Deze bepaling ziet niet op detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, zoals de verkoop van ter plekke gemaakte producten of de verkoop van goederen waarvan de verkoop aan particulieren onderdeel uitmaakt van de normale dienstverlening van het bedrijf.

Grootschalige detailhandel (GDV)

Voor grootschalige detailhandel geldt dat wanneer er sprake is van een regionale uitstraling, hiervoor alleen ruimte is in de stedelijke centra mits aangetoond is dat dit niet leidt tot ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur. Met deze regeling wordt voldaan aan afspraken die met het Rijk zijn gemaakt over grootschalige detailhandel met regionale effecten gelet op de mogelijke gevolgen die dat soort vestigingen kunnen hebben voor het voorzieningenniveau in binnensteden. In een bestemmingsplan kan voor bedrijventerreinen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen worden ten behoeve van de vestiging van grootschalige detailhandel waarvoor in de binnensteden en wijkwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden. Ook kan de grootschalige detailhandel via een afwijkingsbevoegdheid elders in de stad worden gerealiseerd wanneer deze thematisch aan de perifere locatie is gebonden. Er is in het plangebied geen grootschalige detailhandel aanwezig en het bestemmingsplan maakt dit ook niet mogelijk.

Weidewinkels

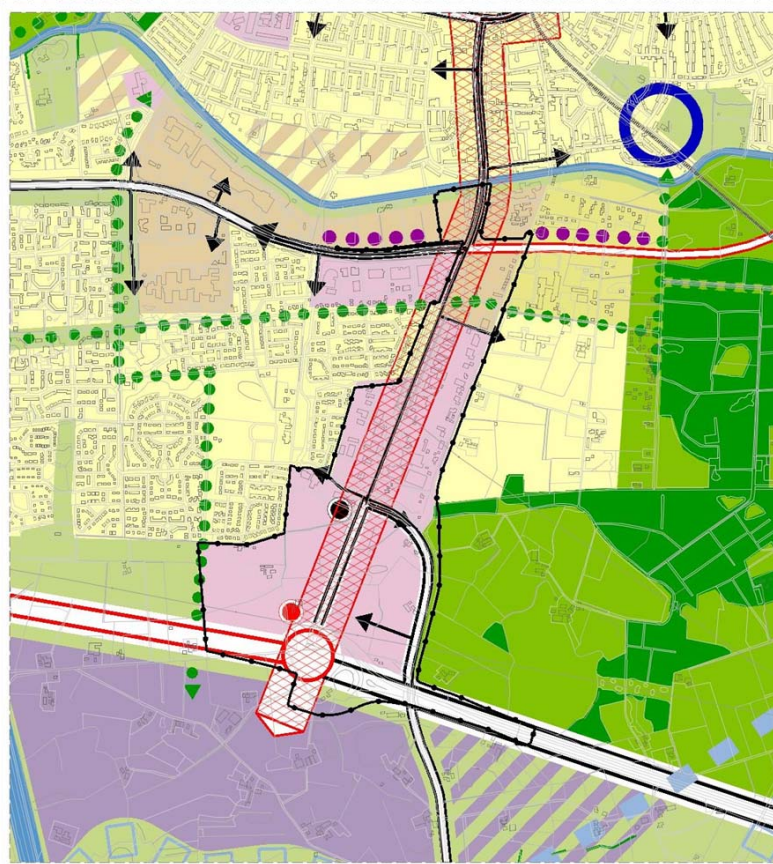
Weidewinkels worden niet toegestaan gelet op de mogelijke gevolgen voor de positie van de reguliere winkelgebieden en vanwege de verkeerseffecten in het buitengebied. Weidewinkels zijn gedefinieerd als zelfstandige detailhandelsvestigingen aan de rand van bebouwde kommen of in de groene omgeving. Er zijn in het plangebied geen weidewinkels aanwezig en het bestemmingsplan maakt dit ook niet mogelijk.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Almelo, Symbiose tussen stad en land

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

Het structuurplan bestaat uit een beschrijving en analyse van de gemeente, behoefteramingen en op basis hiervan een visie voor de toekomstige ontwikkelingen. De resultaten hiervan zijn (voor zover geografisch van toepassing) weergegeven op de plankaart bij het structuurplan.



VERKLARING

WONEN	VERKEER
bestaand	interlokale wegen met aansluitingen, bestaand
ontworpen	interlokale wegen met aansluitingen, ontworpen
waterrijk wonen	interlokale wegen met aansluitingen, bestaand
wonen en voorzieningen / instellingen	interlokale wegen met aansluitingen, ontworpen
wonen en voorzieningen / instellingen groene / recreatieve verbinding met het "open landschap"	lokale hoofdwegen, bestaand
woonlocatie na 2015 - 2020	lokale hoofdwegen, ontworpen
WERKEN	lokale hoofdwegen, trace nader te bepalen
bestaand	stadsdeel / wijkontsluitingswegen, bestaand
ontworpen	stadsdeel / wijkontsluitingswegen, ontworpen
ontworpen bedrijfsgebied in landschappelijke setting	doorstromassen openbaar vervoer
ontwikkelingsas	spoorlijnen
ontwikkelingsas met hoogbouw	(recreatieve) fietsroutes
bedrijfszones langs infrastructuur	AANDUIDINGEN
VOORZIENINGEN	bestaande kernen rond Almelo
stadscentrum	gemeentegrens / plangrens
overige stedelijke en wijkvoorzieningen	orientatiepunt, bestaand
stationslocatie	orientatiepunt, nieuw
zoeklocatie station	zoekgebied werklocaties
GROEN, WATER EN LANDELIJK GEBIED	
groene longen	
ontwikkelingsrichting groene long	
overig groen en landelijk gebied	
boscomplexen / houtwallen / boomsingels	
recreatieconcentratiepunt / flexlocatie sportvoorzieningen	
provinciale verbindingzone natuurbeleid	
waterwegen en plassen	
trace natte doorbraak	
studietrace Twente - Mittellandkanaal	

Afbeelding 3.3: Uitsnede structuurplan Almelo

Wat opvalt is dat de H.R. Holstlaan is aangemerkt als een (economische) ontwikkelingsas met hoogbouw. Dit is een voorgestelde ontwikkelingsas en ligt tussen een aantal polen van (deels industriële) werkgelegenheid: Twentepoort, het dienstengebied en de binnenstad. Langs deze zone is er de mogelijkheid het aanbod van werkgelegenheidslocaties te verbreden. In deze zone wordt vooral gedacht aan vestigingen van kantoren, commerciële en andere dienstverlening, intellingen 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. Binnen de zone is hoogbouw mogelijk. Daarnaast zijn langs de H.R. Holstlaan ook enkele (bestaande en nieuwe) oriëntatiepunten aangegeven.

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. Vijf Grote Opgaven staan centraal: het rechte trekken van de scheefgroei van de bevolkingssamenstelling, de binnenstad als brandpunt, een betere afstemming tussen de groene longen en de infrastructuur, het opereren van de gemeente in samenwerkingsverbanden en tenslotte een slimme realisatiestrategie om op korte én lange termijn tot resultaten te kunnen komen. Naast een strategische analyse en beschrijving van deze aspecten gaat het Masterplan in op enkele samenhangende plandelen. Voor het plandeel Zuid staat een goede verbinding tussen de snelweg en de binnenstad centraal. Veel bezoekers van de stad en de binnenstad zullen deze via de H.R. Holstlaan bereiken. Hierlangs ontstaat 'de etalage van Almelo'. Bedrijven die zich graag aan de weg presenteren moeten hier een plek kunnen vinden.

Het Masterplan karakteriseert de bestaande werkgebieden en geeft een doorkijk naar de toekomstige samenstelling van werk en industrie binnen Almelo. Het plangebied is ook hier samengevat als een terrein met intensief ruimtegebruik langs een stadsentree en (deels) stadssingel dat gericht is op een 'showroom/zichtgebonden ontwikkeling.

In het Masterplan is tot slot een aantal projecten opgenomen die mede betrekking op het plangebied. De belangrijkste betreft het kernproject 'Intensiveringszone H.R. Holstlaan-Burgemeester Raveslootsingel'. In dit kernproject gaat het primair om de verbetering van de bereikbaarheid van de binnenstad vanuit het hoofdwegennet aan de zuidkant van de stad. De H.R. Holstlaan wordt ook binnen dit project benoemd als een zuidelijke hoofdentree en ontwikkelingsas waarlangs enkele hoogbouwaccenten een plek kunnen krijgen.

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. In deze visie is de binnenstad aangemerkt als belangrijkste recreatieve winkelgebied. Daarnaast moeten op wijk- en buurtniveau levensvatbare en eigentijdse winkelveorzieningen voor de dagelijkse boodschappen zijn. In principe is detailhandel op industrieterreinen niet toegestaan. Wel is er (beperkt) ruimte voor volumineuze detailhandel (pdv-branches). De praktijk laat zien dat pdv-branches zoals auto's en caravans, tuincentra, sanitair en dergelijke zich niet vestigen in de binnenstad, maar bijvoorbeeld langs de H.R. Holstlaan en de Twentelaan. Om dergelijke bedrijven een plaats in Almelo te kunnen bieden zijn Woonboulevard en Groenplein als pdv-cluster aangewezen en zullen o.a. Ambachtstraat, Twentelaan en H.R. Holstlaan nog als pdv-cluster worden opgenomen. Deze clusters zullen in een nieuw bestemmingsplan worden vastgelegd.

Kantorenvisie Netwerkstad Twente

Het doel van de Kantorenvisie Netwerkstad Twente is een beter beeld krijgen van het functioneren van de Kantorenmarkt in Netwerkstad Twente en te komen tot gezamenlijke afspraken. Dit heeft als doel het faciliteren van een goed functionerende kantorenmarkt. Als basis hiervoor is door het bureau STOGO (rapport: 'Bouwstenen voor een kantorenvisie Twente') een gedegen analyse gemaakt van de kantorenmarkt in Twente in combinatie met een toekomst beeld voor de kantorenontwikkeling. De uitgebreide analyse van de markt en het prognosticeren van de vraag brengt twee conclusies met zich mee.

1. De plancapaciteit van de nog in ontwikkeling te nemen m2 kantoren is veel hoger dan de verwachte vraag.

2. De leegstand van kantoren in de Netwerkstad bestaat voor iets meer dan de helft uit panden die langer dan 3 jaar leeg staand en daarmee als incurant worden aangemerkt. De eerste conclusie gaat over de plancapaciteit van de Netwerkstad gemeentes. Zoals in onderstaande tabel is te zien, hebben de gemeenten flink meer plancapaciteit dan aan vraag verwacht mag worden de komende 10 jaar.

In de kantorenvisie zijn afspraken gemaakt ten aanzien van zowel de ontwikkeling van plancapaciteit als de aanpak van leegstand. Ten aanzien van de locatie Zuidentree en de kantoren die hier zijn gevestigd, zijn de navolgende conclusies en beleidsafspraken relevant:

Per stad wordt de nieuwbouw van kantoren geconcentreerd op twee typen kantoorlocaties, namelijk centrum/stationlocaties en stadsrandlocaties. Concreet betekent dit voor Almelo de volgende locaties:

- Almelo station/centrum
- Almelo Zuid entree

Gemeenten nemen buiten deze prioritaire locaties geen nieuwe kantoorplannen meer in voorbereiding. Binnen de prioritaire locaties is ruimte voor dynamiek. Uitgangspunt is geen nieuwe plancapaciteit (m²) toe te voegen aan de reeds bestaande plancapaciteit. Het accent moet liggen op het stimuleren van vervangende nieuwbouw en het opvullen van de reeds beschikbare plancapaciteit op bestaande (centrum)stationslocaties en stadsrandlocaties.

Daarnaast zijn er in de visie nog afspraken benoemd ten aanzien van de fasering van plancapaciteit, accent op renovatie en vervangende nieuwbouw en het bestrijden van leegstand.

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 worden regelmatig herzien. Vaak naar aanleiding van verouderde planvoorschriften, verandering van gebruik, nieuwe wetgeving en of andere inzichten. Het bestemmingsplan Zuidentree actualiseert en conserveert de huidige bestemmingen.

1 Bedrijven en andere activiteiten

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

1.1 Wijze van beoordelen

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 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.

1.2 Externe zonering

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

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

1.3 Aanwezige bedrijven in de directe omgeving

Het bedrijventerrein Twentepoort (Zuidentree) is bedoeld voor vestiging van reguliere industrie met een lichte tot gemiddelde milieubelasting. In het planvoorstel is met deze categorisering hiermee rekening gehouden. Concreet houdt dit in dat er geen zware bedrijfs categorieën en zware lawaaimakers worden toegestaan. Het plangebied is van oorsprong ingericht als een gemengd dienstengebied. Binnen enkele zones van het dienstengebied was een menging met kantoorachtige bedrijfsactiviteiten of woonfuncties milieuhygiënisch mogelijk.

In de huidige bedrijfscategorisering is, op basis van de huidige milieuhygiënische uitgangspunten, zoveel mogelijk bij deze oorspronkelijke categorisering aangesloten. In de directe omgeving van bedrijfswoningen zijn bedrijfscategorieën toegestaan die aansluiten bij het bestaande recht maar tevens waarborgen dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar leefklimaat. Daar waar sprake is van grotere autonome kantoren worden in de directe omgeving van deze kantoren geen zeer zware bedrijfsactiviteiten toegestaan. De ruimtelijke en milieuhygiënische kwaliteit wordt op deze wijze gewaarborgd.

Bestaande risicobedrijven worden toegestaan door middel van specifieke benoemingen. Gezien de functie van het gebied is dit gebied niet primair bestemd voor risicobedrijven. Om deze reden worden (nieuwe) risicobedrijven niet toegestaan. Een nadere verantwoording van de risicobedrijven is te vinden in de paragraaf externe veiligheid.

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

Geïnventariseerd is ook of er aan de randen van dit plangebied ook bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn met een zodanige invloed dat deze beperkingen opleveren voor de omgeving. Gedacht kan hierbij worden aan risicobedrijven, in het plangebied gelegen, met een invloedsgebied tot buiten het plangebied of aan bedrijven met een forse geurcontour.

Op basis van die inventarisatie wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied geen bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn welke niet overeenstemmen met de voor dit plangebied geldende bestemming. Het plangebied is zodanig intern gezoneerd dat de effecten van de toegestane bedrijfscategorieën buiten het plangebied aanvaardbaar zijn.

Richtafstanden tot woongebieden, zoals deze worden gehanteerd in de VNG lijst, worden niet overschreden. Aan de Noordoostzijde van het plangebied is de afstand tussen categorie 3.1 bedrijven en het woongebied Nijrees kritisch en aan de krappe kant. Dit leidt in de praktijk, bij de huidige bedrijfsvoering, in de omgeving niet tot hinder. Echter gezien de beperkte afstand is het niet wenselijk om alle bedrijfsactiviteiten uit de categorie 3.1 toe te staan. Ook gelet op het karakter van dit plandeel, in hoofdzaak groothandel en diensten en een incidenteel productiebedrijf, zijn niet alle categorie 3.1 bedrijven gewenst. Uit de bedrijvenlijst zijn de ongewenste categorie 3.1 bedrijven geschrapt.

Uitsluiten van "A-inrichtingen"

Het is nooit de bedoeling geweest om lawaaiige inrichtingen op dit bedrijventerrein toe te staan. Ook nu worden de zogenaamde "A-inrichtingen" uitgesloten. In bijlage 1 staat de lijst met inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (voormalige A-inrichtingen), ten aanzien waarvan Gedeputeerde Staten het bevoegd gezag zijn.

2 Fysieke veiligheid

2.1 Inleiding

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het uitgangspunt is dat ontwikkelingen/bouwplannen dienen te voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening en de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR van september 2003.

2.2 Bereikbaarheid

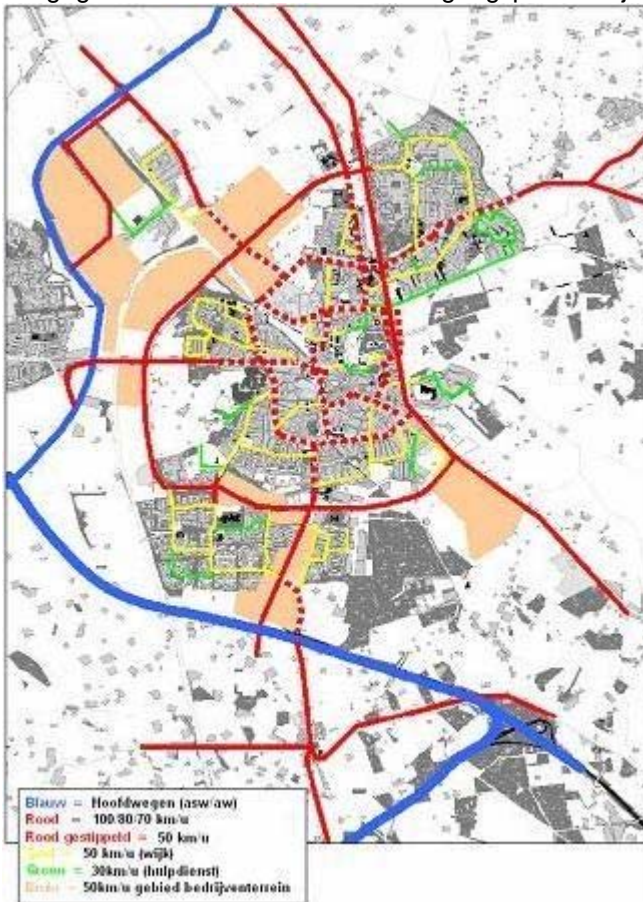
2.2.1 Bereikbaarheid algemeen

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

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

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

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



Afbeelding 4.1: Hoofdroutes brandweer Almelo, zoals beschreven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo.

2.2.2 Bereikbaarheid plangebied

Het gebied is via meerdere toegangen bereikbaar. Het gebied voldoet daarmee aan de handleiding. Enkele wegen zijn doodlopend. Bij werkzaamheden zijn dan extra maatregelen nodig om de bereikbaarheid te borgen.

2.3 Opkomsttijd

2.3.1 Opkomsttijd algemeen

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

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

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

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

2.3.2 Opkomsttijd plangebied

Vaknummer	TAS1*	Tijd TAS1
Avond- en nachtsituatie/weekendsituatie		
10.598	AMZ	8,4
10.601	AMZ	7,9
10.698	AMZ	9,1
10.699	AMZ	9,1
Dagsituatie		
10.598	AMC	8,3
10.601	AMC	7,8
10.698	AMC	9,0
10.699	AMC	7,0

Over het algemeen zijn in het gebied bedrijven aanwezig. Volgens het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) geldt een opkomsttijd van 10 minuten. De opkomsttijd verschilt per vakgebied. Over het algemeen is de opkomsttijd in theorie minder dan 10 minuten.

2.4 Bluswatervoorziening

2.4.1 Bluswatervoorziening algemeen

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

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

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

	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

2.4.2 Bluswatervoorziening plangebied

De capaciteit moet volgens de richtlijn 60m³/per uur zijn. In Twentepoort liggen pvc leidingen die een diameter van minimaal 110mm hebben. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijn. Echter liggen er enkele doodlopende leidingen in het gebied, waarbij niet bekend is of de capaciteit aan het eind van de leidingen 60m³/per uur is.

De onderlinge afstand tussen de brandkranen is meestal 80 meter. Door de grotere objecten wordt niet overal voldaan aan de afstand van 40 meter tot een brandweertoegang.

Het dichtstbijzijnde open water dat geschikt is als secundaire bluswatervoorziening zijn de vijvers in het Nijrees en Windmolenbroek. Deze afstand ligt verder dan 320 meter van de meeste objecten. Hierdoor wordt niet voldaan aan de richtlijn. Met de komst van geboorde putten nabij enkele LPG tankstations in het plangebied zal in 2012 de bluswatercapaciteit verder worden geoptimaliseerd.

Ondanks dat de Weezebeek en het Twentekanaal verder van Twentepoort af liggen, voldoet het wel aan de afstand die voor de tertiaire bluswatervoorziening geldt. Door de grootte zou de vijver in de Windmolenbroek ook als tertiaire bluswatervoorziening gebruikt kunnen worden, maar hiervoor geldt dat die niet onbeperkt water heeft.

2.5 Zelfredzaamheid

2.5.1 Zelfredzaamheid algemeen

Voor de bestrijdbaarheid van een incident zijn onder andere de bereikbaarheid voor hulpdiensten, opkomsttijd en bluswatervoorziening van belang. Daarnaast speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol.

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan hoofdzakelijk uit schuilen en vluchten. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is

een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. De ruimtelijke inrichting van het gebied kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid.

2.5.2 Zelfredzaamheid specifiek

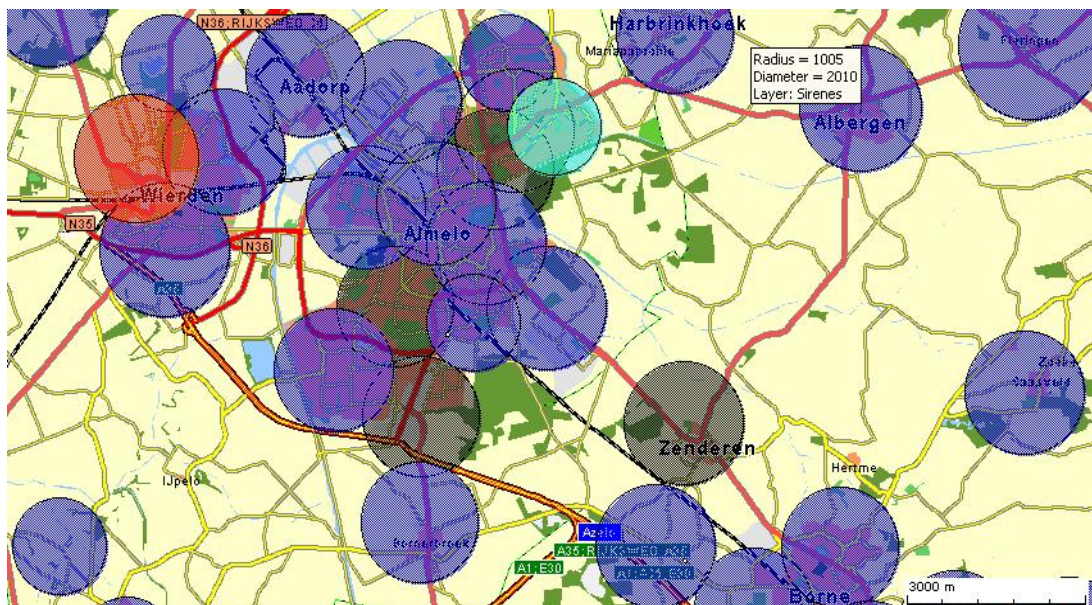
Over het algemeen zijn de mensen in het plangebied zelfredzaam. Daar waar bij toekomstige ontwikkelingen objecten met minder zelfredzame personen komen, zal bij wijze van verantwoording beoordeeld moeten worden of het past nabij risicobronnen.

2.6 Waarschuwings- en alarmeringssysteem

2.6.1 Sirenedekking algemeen

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

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



Afbeelding 4.2: Sirenedekking Almelo

2.6.2 Sirenedekking plangebied

Momenteel bevindt het plan zich binnen het dekkingsgebied van een sirene aan de Ambachtstraat.

2.7 Risicobedrijven beoordeeld

In de toelichting op het bestemmingsplan vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats voor de drie lpg-tankstations. Daar horen ook de mogelijkheden van de hulpdiensten bij om op te treden.

De bereikbaarheid van risicobronnen:

De drie lpg-tankstation zijn via de H.R. Holstlaan en Bornebroeksestraat goed te bereiken.

De opstelmogelijkheden bij de risicobronnen:

Nabij de lpg-tankstations zijn mogelijkheden om de voertuigen op te stellen, De aanwezigheid van het hoogspanningstracé nabij het LPG tankstation Shell aan de H.R. Holstlaan is een aandachtspunt. Mogelijk dat de hoogspanning buiten bedrijf gesteld moet worden. Dit vraagt meer tijd.

De inzetbaarheid en aanwezigheid van (blus)middelen:

De gemeente Almelo heeft in 2011 de bluswatercapaciteit nabij alle LPG tankstation geïnventariseerd en beoordeeld. Hieruit is naar voren gekomen dat bij o.a. dit tankstation de bluswatervoorziening opgeschaald kan worden tot een niveau dat door de gemeente Almelo als acceptabel/verantwoord is

beoordeeld. De verbetering van de bluswatervoorziening zal waarschijnlijk in 2012 plaatsvinden. In de omgeving van de lpg-tankstations ligt open water (vijvers Nijrees, XL park en Windmolenbroek). Het opbouwen van het grootwatertransport vraagt bij open water meer tijd.

Zelfredzaamheid bij de risicobron:

In het document "Groepsrisicoberekeningen LPG tankstations te Almelo" van Oranjewoud (162498, april 2008) staat de kans op slachtoffers beschreven bij een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion). Hierbij is uitgegaan het invloedsgebied van het groepsrisico. Op het moment dat er zich een BLEVE voordoet is er binnen deze contour sprake van 100% letaliteit. Verder geldt dat het effectgebied bij een BLEVE in praktijk 500 meter kan zijn. In dit gebied bevinden zich gebouwen waar meerdere mensen gelijktijdig aanwezig kunnen zijn. Hierdoor wordt de kans op een hoger slachtofferaantal groter. In het rampbestrijdingsplan staan objecten als waarschuwingsadressen vermeld, zodat bekend is dat deze objecten gewaarschuwd moeten worden. Tevens is er een rol weggelegd voor objecten met een bedrijfshulpverleningsorganisatie.

3 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

3.2 Risicobronnen in het plangebied

Inrichtingen binnen het plangebied

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

Het gaat om de volgende inrichtingen:

- LPG tankstation Knol aan de Bornerbroeksestraat 455 (Bevi);
- LPG tankstation Shell Leus aan de Henriette Roland Holstlaan 80 (Bevi);
- LPG tankstation Esso Knol aan de Henriette Roland Holstlaan 81 (Bevi);
- Rottink Zuigerveren (RRGS bedrijf).

Achtergrondinformatie LPG tankstations:

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

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

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

De wijzigingen in het Revi zijn gepubliceerd in Staatscourant 66 d.d. 3 april 2007 en op 1 juli 2007 in werking getreden. De derde wijziging van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi III) is op 13 februari 2009 in werking getreden. Deze nieuwe afstanden gelden slechts voor een bestaande situatie, maar niet voor nieuwe situaties.

Bij nieuwe ontwikkelingen kan wel geanticipeerd worden op de kleinere afstanden welke voortkomen uit de convenantmaatregelen. Uitspraken van de Rvs geven dit ook aan, mede doordat bijna overal al met gecoate tankwagens wordt gereden.

Het actualiseren van een bestemmingsplan is een nieuwe situatie. In deze paragraaf is zoals hierboven reeds is geschetst echter geanticipeerd op de nieuwe afstanden die tot stand zijn gekomen door de convenantmaatregelen.

LPG tankstation Knol aan de Bornerbroeksestraat 455

Tankstation Knol is een tankstation voor het wegverkeer met aflevering van LPG. De inrichting valt onder de werkingsfeer van het Bevi. De jaarlijkse vergunde doorzet aan LPG bedraagt $< 500 \text{ m}^3$

Voor dit tankstation betekent dit dus in de toekomst een maximale doorzet van 500 m^3 met een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter en in de toekomst (wanneer convenantmaatregelen definitief zijn, en vastgelegd in het Revi) wordt deze 25 meter.

Binnen deze contour van 25 meter zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig.

Het groepsrisico van deze inrichting zal later in deze paragraaf nog nader worden behandeld (nader onderzoek groepsrisico).

LPG tankstation Shell Leus aan de Henriette Roland Holstlaan 80

Tankstation Leus is een tankstation voor het wegverkeer met aflevering LPG. De inrichting valt onder de werkingsfeer van het Bevi. De jaarlijks vergunde doorzet is niet vastgelegd in de vergunning. De feitelijke doorzet bedraagt circa 850 m^3 .

Voor dit tankstation betekent dit een plaatsgebonden risico contour van 110 meter en in de toekomst (wanneer convenantmaatregelen definitief zijn, en vastgelegd in het Revi) wordt deze bij een ongelimiteerde doorzet 40 meter.

Binnen deze contour van 40 meter zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig.

Het groepsrisico van deze inrichting zal later in deze paragraaf nog nader worden behandeld (nader onderzoek groepsrisico).

LPG tankstation Esso Knol aan de Henriette Roland Holstlaan 81

Tankstation Knol is een tankstation voor het wegverkeer met aflevering LPG. De inrichting valt onder de werkingsfeer van het Bevi. De jaarlijks vergunde doorzet is niet vastgelegd in de vergunning. De feitelijke doorzet bedraagt circa 1500 m^3 .

Voor dit tankstation betekent dit een plaatsgebonden risico contour van 110 meter en in de toekomst (wanneer convenantmaatregelen definitief zijn, en vastgelegd in het Revi) wordt deze bij een ongelimiteerde doorzet 40 meter.

Binnen deze contour van 40 meter zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig.

Het groepsrisico van deze inrichting zal later in deze paragraaf nog nader worden behandeld (nader onderzoek groepsrisico).

Rottink Zuigerveren

Deze inrichting is relevant voor externe veiligheid door de aanwezige bovengrondse propaantank van 8 m^3 . De inrichting valt daarmee niet onder het Bevi, maar is wel een RRGGS bedrijf en valt onder de reikwijdte van het activiteitenbesluit. Op grond van de veiligheidsafstanden die vermeld staan in dit besluit geldt een afstand van 25 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Hier wordt aan voldaan.

Er geldt voor deze inrichting geen verantwoordingsplicht groepsrisico, daarnaast bestaat de omgeving van deze inrichting uit slechts een summier aantal kleinere bedrijven. Nadere aandacht voor deze inrichting is daarom niet nodig. Wel zal in de planvorming aandacht zijn voor de 25 meter contour. De realisatie van risicovolle inrichtingen binnen deze contour is niet gewenst. De contour staat op de verbeelding..

Transportassen binnen het plangebied

Afgezien van de snelweg A35 (zie hiervoor paragraaf 3.3) zijn er binnen het plangebied geen transportassen (spoor, weg, water, buisleidingen) aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

3.3 Risicobronnen in de omgeving

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

Inrichtingen

Vivochem(Bevi)

Aan de overzijde van de Rijksweg 35 wordt het Regionaal Bedrijven Terrein (XL park) gerealiseerd. Één van de bedrijven die zich hier inmiddels gevestigd heeft is Vivochem. Vivochem is een BRZO bedrijf (Besluit risico zware ongevallen) en valt daarmee ook onder het Bevi. Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 400 meter van Vivochem. Vivochem is een voorraadhoudende distributeur van chemicaliën en gespecialiseerd in de opslag, handeling en distributie van chemische producten. Vivochem distribueert een breed pakket aan chemicaliën. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten contouren voor het plaatsgebonden risico is gelegen. De plaatsgebonden risicocontour van Vivochem ligt op de terreingrens van de inrichting. Het plangebied valt hier ruim buiten.

M.b.t. tot de inrichting kan gesteld worden dat het plangebied op dermate grote afstand is gelegen, dat deze geen significante invloed zal hebben op het groepsrisico. Een klein zuidelijk deel van het plangebied valt binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor dit zuidelijke deel van het plangebied is in een eerder stadium al een verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd. (zie het bestemmingsplan Utopia).

Op dit zuidelijke deel na, valt het plangebied buiten het invloedsgebied van deze inrichting. Nadere aandacht is daarom niet nodig.

Transport

Weg

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

Aan de zuidkant van het plangebied ligt de A35 die deel uit maakt van deze route.

Conform het Basisnet Weg is de hoeveelheid gevaarlijke stoffen welke over deze weg wordt getransporteerd zo gering dat er geen sprake is van risicocontouren (geen veiligheidszone, plasbrandaandachtsgebied en plaatsgebonden risicocontour) en ruimtelijke beperkingen. Daarnaast maakt zoals eerder vermeld het plangebied geen nieuwe bestemmingen mogelijk. Nadere aandacht is dan ook niet nodig.

Buisleidingen

Aan de zuidkant van het plangebied liggen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Als gevolg hiervan dient rekening te worden gehouden met risico afstanden veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Het besluit externe veiligheid buisleidingen(Bevb) is per 1 januari 2011 in werking getreden. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt op vergelijkbare wijze als in het Bevi de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen.

Om zicht te hebben op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico kan een berekening met het programma "CAROLA" worden uitgevoerd.

CAROLA is het nieuwe rekenpakket voor het berekenen van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. Met CAROLA kan worden bepaald of voldaan wordt aan de risiconormen voor de externe veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het besluit externe veiligheid buisleidingen.

De gemeente Almelo heeft in november 2011 een berekening (*237002, 01-11-2011 Risicoberekening gasleidingen Almelo Toetsing vigerende bestemmingsplannen aan het BevB*) voor alle gasleidingen binnen haar gemeente uitgevoerd om zicht te krijgen in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Slechts een klein zuidelijk deel van het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze buisleidingen. Zoals eerder vermeld, is voor het zuidelijke deel van het plangebied, in een eerder stadium een verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd. (zie het bestemmingsplan Utopia). Op dit zuidelijke deel(Utopia) na, valt het plangebied buiten het invloedsgebied van buisleidingen. Nadere aandacht is daarom niet nodig.

4 Groepsrisico

4.1 Algemeen

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

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

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

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

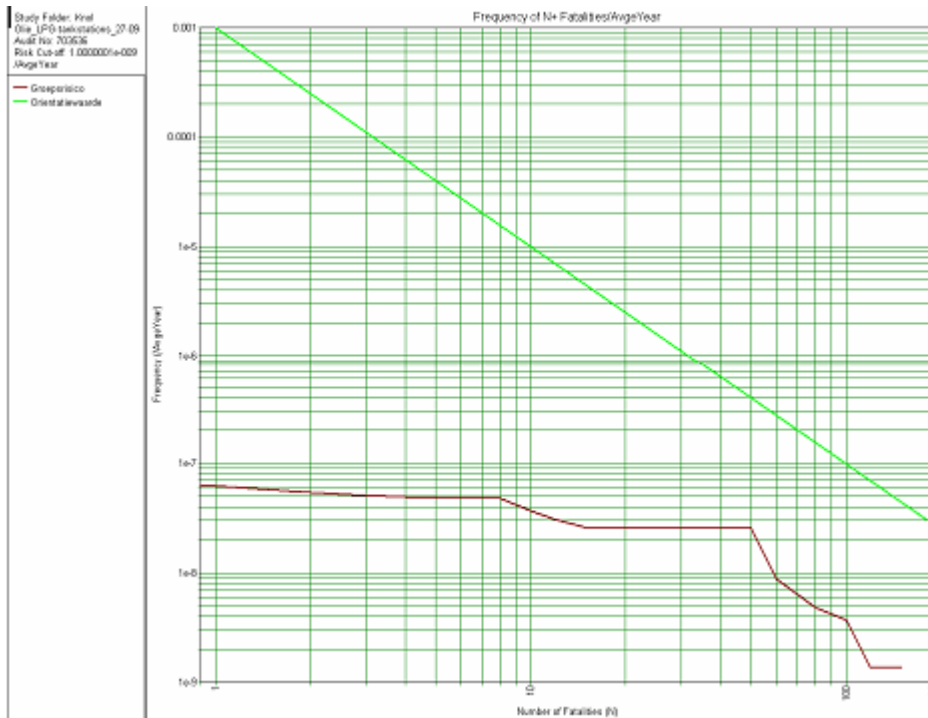
Groepsrisico LPG tankstation Knol aan de Bornebroeksestraat 455

Met inachtneming van de artikelen 12 en 13 van het Bevi is voor onderhavige situatie gekeken naar de consequenties voor het groepsrisico van het LPG tankstation.

Gemeente Almelo heeft in 2008 voor alle LPG tankstations het groepsrisico laten berekenen door Oranjewoud (groepsrisicoberekening LPG tankstations te Almelo, 162498, april 2008).

In de berekening voor dit LPG tankstation is tevens uitgegaan van het plangebied. Er is gerekend met een doorzet van 500 m³. Deze doorzet is tevens vastgelegd in de omgevingsvergunning.

Uit deze berekeningen blijkt dat bij dit LPG tankstation onder de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt gebleven (zie afbeelding 4.3 hieronder).



Afbeelding 4.3

Het plangebied veroorzaakt geen wijzigingen in de bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied en brengt daarmee geen onevenredige risico's voor de omgeving met zich mee. Door bovenstaande kan de verantwoording van het groepsrisico beperkt blijven.

Nulsituatie gemiddelde personendichtheid

Onder de nulsituatie wordt verstaan de actuele situatie zonder mogelijke toekomstige ontwikkelingen zoals de (toekomstige) planvoorschriften toestaan binnen de 150 meter van het invloedsgebied. In de actuele situatie zijn binnen de rekenafstand van 150 meter, zo blijkt uit de het rapport van Oranjewoud maximaal 232 personen aanwezig.

Verblijfsduur

Binnen de toetsingsafstand voor het groepsrisico is zijn in het plangebied bedrijven en enkele woningen gelegen. De verblijfsduur van de aanwezige personen is zowel in de dag als in de nachtperiode gelegen.

Toekomstige situatie gemiddelde personendichtheid

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

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

Maatregelen welke getroffen zijn in dit ruimtelijke besluit zijn gelegen in de planvoorschriften. Binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico zullen nieuwe activiteiten met minder zelfredzame mensen niet op basis van dit plan worden toegestaan. Individuele verzoeken binnen het invloedsgebied worden in een separate procedure beoordeeld op de invloed op het groepsrisico.

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

Het is van belang dat hulpdiensten bij het uitvoeren van hun taak om een incident te bestrijden niet belemmerd worden. De inrichting van de uitvoering van de ruimte kan de bestrijding negatief en

positief beïnvloeden. Het is dus van belang om knelpunten in de hulpverlening welke voorkomen uit de ruimtelijke inrichting te voorkomen. Beoordeeld dienen de volgende onderdelen te worden:

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

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

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

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

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

- De regels van het bestemmingsplan zijn zodanig geredigeerd dat toename van het groepsrisico, anders dan geprognosticeerd, slechts marginaal kan plaatsvinden. Mochten zich binnen het plangebied ontwikkelingen voordoen waarvoor afgeweken wordt van het bestemmingsplan, dan zal bij deze vrijstelling het effect van deze ontwikkeling op het groepsrisico worden beschouwd.

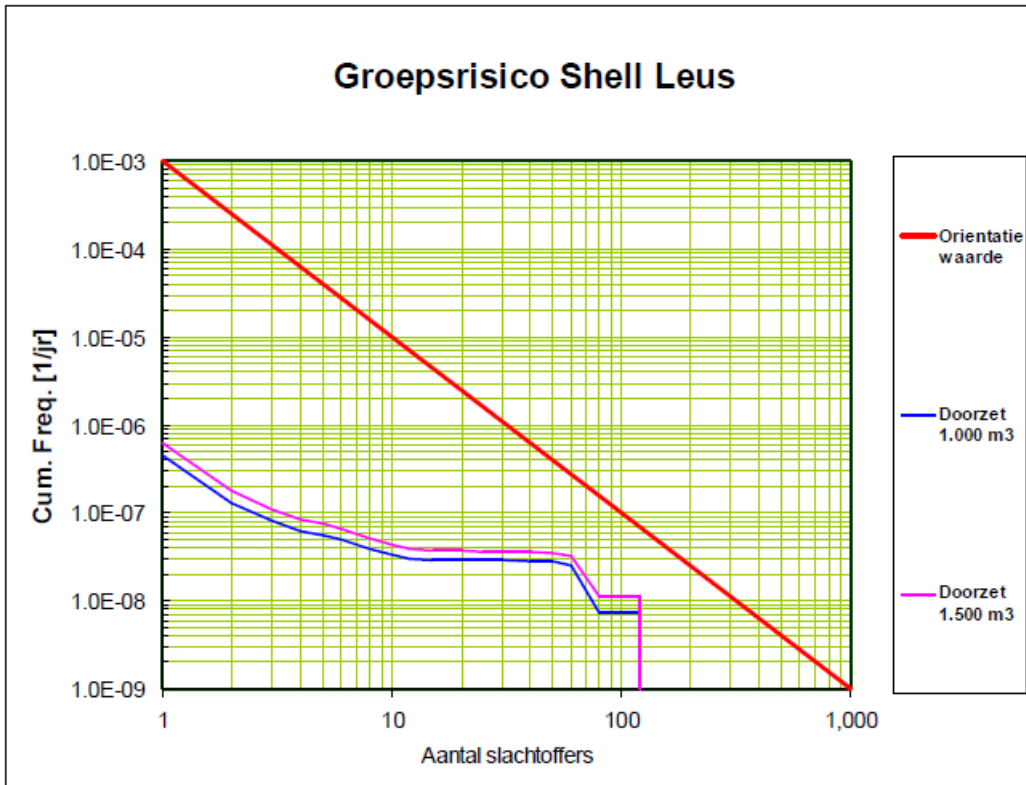
Groepsrisico LPG tankstation Shell Leus aan de Henriette Roland Holstlaan 80

Met inachtneming van de artikelen 12 en 13 van het Bevi is voor onderhavige situatie gekeken naar de consequenties voor het groepsrisico van het LPG tankstation.

Gemeente Almelo heeft in 2008 voor alle LPG tankstations het groepsrisico laten berekenen door Oranjewoud (groepsrisicoberekening LPG tankstations te Almelo, 162498, april 2008).

In de berekening voor dit LPG tankstation is tevens uitgegaan van het plangebied.

Uit deze berekeningen blijkt dat bij dit LPG tankstation onder de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt gebleven (zie figuur 2 hieronder, blauwe lijn). In 2012 heeft er tevens een herberekening plaatsgevonden waarbij gerekend is met een doorzet van 1500 m³ (zie afbeelding 4.4 hieronder, paarse lijn).



Afbeelding 4.4

Het plangebied veroorzaakt geen wijzigingen in de bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied en brengt daarmee geen onevenredige risico's voor de omgeving met zich mee. Door bovenstaande kan de verantwoording van het groepsrisico beperkt blijven.

Nulsituatie gemiddelde personendichtheid

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

In de actuele situatie zijn binnen de rekenafstand van 150 meter, zo blijkt uit de het rapport van Oranjewoud maximaal 142 personen aanwezig.

Verblijfsduur

Binnen de toetsingsafstand voor het groepsrisico zijn in het plangebied veelal bedrijven gelegen. De verblijfsduur van de aanwezige personen is voornamelijk in de dagperiode gelegen.

Toekomstige situatie gemiddelde personendichtheid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- De regels van het bestemmingsplan zijn zodanig geredigeerd dat toename van het groepsrisico, anders dan geprognosticeerd, slechts marginaal kan plaatsvinden. Mochten zich binnen het plangebied ontwikkelingen voordoen waarvoor afgeweken wordt van het bestemmingsplan, dan zal bij deze vrijstelling het effect van deze ontwikkeling op het groepsrisico worden beschouwd.
- De gemeente Almelo heeft in 2011 de bluswatercapaciteit nabij alle LPG tankstation geïnventariseerd en beoordeeld. Hieruit is naar voren gekomen dat bij o.a. dit tankstation de bluswatervoorziening opgeschaald kan worden tot een niveau dat door de gemeente Almelo als acceptabel/verantwoord is beoordeeld. De verbetering van de bluswatervoorziening zal in 2012 plaatsvinden

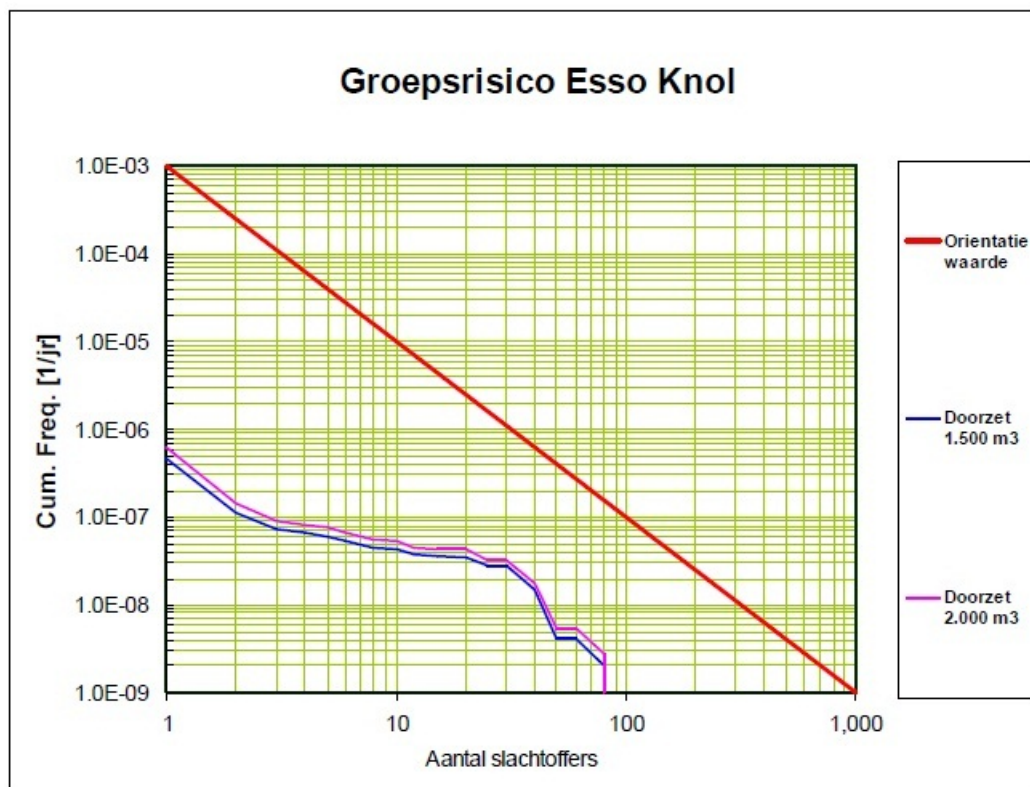
LPG tankstation Esso Knol aan de Henriette Roland Holstlaan 81

Met inachtneming van de artikelen 12 en 13 van het Bevi is voor onderhavige situatie gekeken naar de consequenties voor het groepsrisico van het LPG tankstation.

Gemeente Almelo heeft in 2008 voor alle LPG tankstations het groepsrisico laten berekenen door Oranjewoud (groepsrisicoberekening LPG tankstations te Almelo, 162498, april 2008).

In de berekening voor dit LPG tankstation is tevens uitgegaan van het plangebied.

Uit deze berekeningen blijkt dat bij dit LPG tankstation onder de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt gebleven (zie afbeelding 4.5).



Afbeelding 4.5

Het plangebied veroorzaakt geen wijzigingen in de bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied en brengt daarmee geen onevenredige risico's voor de omgeving met zich mee. Door bovenstaande kan de verantwoording van het groepsrisico beperkt blijven.

Nulsituatie gemiddelde personendichtheid

Onder de nulsituatie wordt verstaan de actuele situatie zonder mogelijke toekomstige ontwikkelingen zoals de (toekomstige) planvoorschriften toestaan binnen de 150 meter van het invloedsgebied. In de actuele situatie zijn binnen de rekenafstand van 150 meter, zo blijkt uit de het rapport van Oranjewoud maximaal 91 personen aanwezig. Slechts een heel klein deel van het plangebied (3 woningen) bevindt zich binnen het plangebied.

Verblijfsduur

Binnen de toetsingsafstand voor het groepsrisico is zijn in het plangebied veelal bedrijven gelegen. De verblijfsduur van de aanwezige personen is in de dagperiode gelegen.

Toekomstige situatie gemiddelde personendichtheid.

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

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

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

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

Het is van belang dat hulpdiensten bij het uitvoeren van hun taak om een incident te bestrijden niet belemmerd worden. De inrichting van de uitvoering van de ruimte kan de bestrijding negatief en

positief beïnvloeden. Het is dus van belang om knelpunten in de hulpverlening welke voorkomen uit de ruimtelijke inrichting te voorkomen. Beoordeeld dienen de volgende onderdelen te worden:

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

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

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

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

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

- De regels van het bestemmingsplan zijn zodanig geredigeerd dat toename van het groepsrisico, anders dan geprognosticeerd, slechts marginaal kan plaatsvinden. Mochten zich binnen het plangebied ontwikkelingen voordoen waarvoor afgeweken wordt van het bestemmingsplan, dan zal bij dez
- De gemeente Almelo heeft in 2011 de bluswatercapaciteit nabij alle LPG tankstation geïnventariseerd en beoordeeld. Hieruit is naar voren gekomen dat bij o.a. dit tankstation de bluswatervoorziening opgeschaald kan worden tot een niveau dat door de gemeente Almelo als acceptabel/verantwoord is beoordeeld. De verbetering van de bluswatervoorziening zal in 2012 plaatsvinden.

Conclusie

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

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

Tot slot

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

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.

6 Geluid

Het bestemmingsplan Zuidentree is in hoofdzaak conserverend van aard. Het plan legt feitelijk de bestaande situatie vast. Het plangebied ligt niet binnen geluidzones langs spoorlijnen, maar deels wel

binnen de geluidzones van het industrieterrein Businesspark XL (RBT) de gemeentelijke wegen en rijkswegen.

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.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Gezien het feit dat de bestaande situatie niet wijzigt, wordt gesteld dat een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelastingen niet nodig is.

De geluidzone rond het industrieterrein Businesspark XL ligt deels over het plangebied. De bestaande bedrijfswoningen in de omgeving van de Paradijsvogel liggen binnen die zone en hebben een hogere grenswaarde gekregen. De geluidbelastingen ten gevolge van het industrieterrein op zowel de zone als de hogere grenswaarden worden door middel van gemeentelijk zonebeheer bewaakt.

De geluidzone rond het industrieterrein en het wegverkeergeluid vormen geen belemmering voor dit plan. De geluidzone is op de verbeelding aangegeven.

7 Bodemkwaliteit

Het bestemmingsplan Zuidentree is een conserverend bestemmingsplan. Tot het bestemmingsplan behoren gronden die voorheen tot andere bestemmingsplannen behoorden zoals Windmolenbroek vak 41, Twentepoort Oost en West, dienstengebied en RW35.

Vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan is voor diverse ontwikkelingen met toepassing van artikel 19 WRO vrijstelling verleend van de vigerende voorschriften en is bebouwing gerealiseerd in overeenstemming met de in dit plan beschreven voorschriften.

De gemeente Almelo beschikt over een bodemkwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in de voormalige gebieden 10, 18 en 21 (bodemkwaliteitskaart versie 2002), waarbij destijds voor PAK waarden zijn vastgesteld hoger dan de toen geldende S-waarde.

De geactualiseerde bodemkwaliteitskaart is in januari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van de nieuwe indeling wordt het gebied gekwalificeerd als schoon (boven- en ondergrond). In aanvulling op de afwijkingmogelijkheden die de Wabo en de daarop gebaseerde BOR (Besluit omgevingsrecht) en MOR (Ministeriële regeling omgevingsrecht) biedt de nieuwe kaart mogelijkheden tot het verlenen van vrijstelling van onderzoek en geeft de mogelijkheden aan van grondverzet.

In het plangebied zijn tussen 1991 en 2011 diverse bodemsaneringen uitgevoerd en wordt 1 grondwaterverontreiniging (Bornerbroeksestraat 459, grondwater) gemonitord. Een verder bodemonderzoek is niet noodzakelijk, als een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande situatie.

8 Flora en fauna

Onderzoek naar flora en fauna

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

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

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

Bescherming van flora en fauna

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

9 Archeologie

In deze paragraaf wordt aan de hand van inventarisaties ingegaan op de in het plangebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplangebied. Onderstaande paragrafen hebben betrekking op de beide deelgebieden van het bestemmingsplan zoals die in de verbeelding staan aangegeven.

Archeologie

Beleid:

Op grond van de Monumentenwet en beleid van de gemeente Almelo dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. Een initiatiefnemer dient zorg te dragen voor archeologisch onderzoek als er archeologische waarden verstoord kunnen worden als gevolg van bodemingrepen die bij de realisatie. In de ruimtelijke onderbouwing van bestemmingsplannen moeten eventueel aanwezige archeologische waarden in beeld worden gebracht en kan archeologisch vooronderzoek nodig zijn. Of er ook vooronderzoek nodig is hangt af van aanwezige reeds bekende archeologische waarden en de verwachtingswaarde.

Archeologische verwachtingswaarde:

Het plangebied bestaat grotendeels uit een stedelijk gebied dat vrijwel geheel is ontstaan aan het eind van de 20^e eeuw en begin van de 21^e eeuw. Op de geomorfologische kaart is het plangebied gekarteerd en worden dekzandruggen en verspoelde dekzanden aangeduid. Op de bodemkaart zijn hoofdzakelijk laar- en veldpozolgronden aangeduid. Op basis van historische kaarten is te herleiden dat het gebied bestond uit een relatief laag gelegen dekzandlandschap. Uit het kadastrale minuutplan rond 1830 blijkt dat vrijwel het gehele plangebied toen nog bestond uit (natte) heidevelden. Alleen in het zuidelijke gebied, tussen de huidige Henriette Roland Holstlaan, de Pastoor Ossestraat en de Rijksweg A35, zijn enige bouwlanden in een van oorsprong oude cultuurlandschap aanwezig. Die kunnen zijn ontstaan op wat hogere dekzandkopjes. Dergelijke van nature laag gelegen dekzandgebieden vormden in het verleden geen aantrekkelijke vestigingslocatie voor de mens. Alleen gedurende de middensteentijd waren dekzandkopjes vaak vestigingslocaties voor tijdelijke kampementen van jagers-verzamelaars.

In de huidige situatie zijn er in het gebied veel bedrijfsgebouwen aanwezig. De dekzandkopjes in het zuidelijk deel van het gebied zijn grotendeels overbouwd. De bodem ter plaatse van deze dekzandkopjes zal sterk zijn geroerd. Op grond van bovenstaande is op de archeologische verwachtingskaart het gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde aangeduid. Er zijn een tweetal uitzonderingen hierop in het gebied aanwezig. Grotendeels buiten het plangebied liggen gronden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde. Zie hiervoor de navolgende archeologische verwachtingskaart. Voor een klein gedeelte zijn deze verwachtingswaarden binnen het plangebied gelegen en zullen deze in het bestemmingsplan beschermd worden.

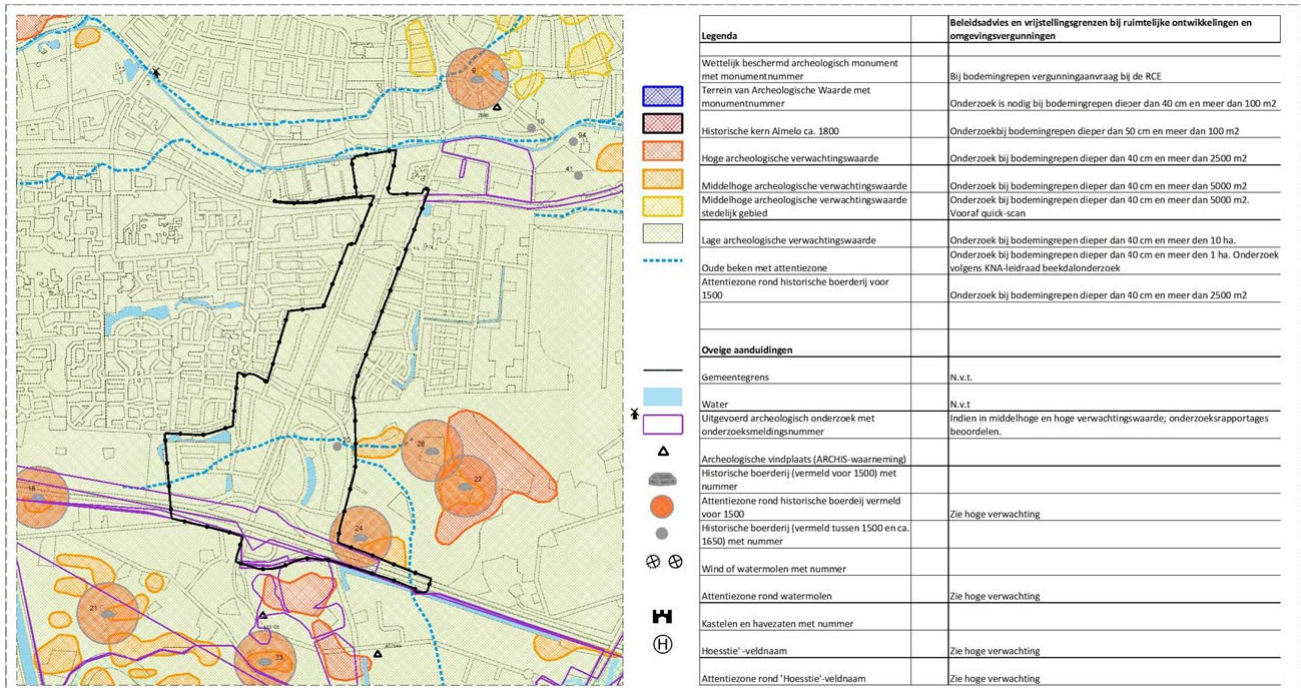
Terreinen van Archeologische waarde:

Binnen het plangebied liggen geen terreinen van archeologische waarde.

Overige gegevens:

Er zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen in de landelijke database ARCHIS geregistreerd.

In het plangebied heeft geen archeologische onderzoek plaatsgevonden. Direct aangrenzend is onderzoek uitgevoerd in het kader van de aanleg van de A35. Er zijn echter geen archeologische waarden vastgesteld.



Afbeelding 4.6: Archeologische verwachtingskaart

Cultuurhistorie

Beleid

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

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

De resultaten van de inventarisatie worden gewogen, om een antwoord te geven op de vraag welke ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied toelaatbaar worden geacht.

De gemeente Almelo heeft nog geen specifiek beleid dat de aanpassing van de Bro regelt. In dit bestemmingsplan wordt met de inventarisatie van cultuurhistorische waarden echter voorzien in de eisen volgens het Bro.

Historische ontwikkeling van het plangebied

Uit de historische kaart uit het einde van de 19^e eeuw ligt het zuidoostelijke deel van het plangebied (globaal tussen de Henriëtte Roland Holstlaan, De Kleine Bunder-Pastoor Ossestraat, ligt in een landschap met een afwisseling van bouwlandjes op dekzandkoppen, kleine weide- en hooilanden en

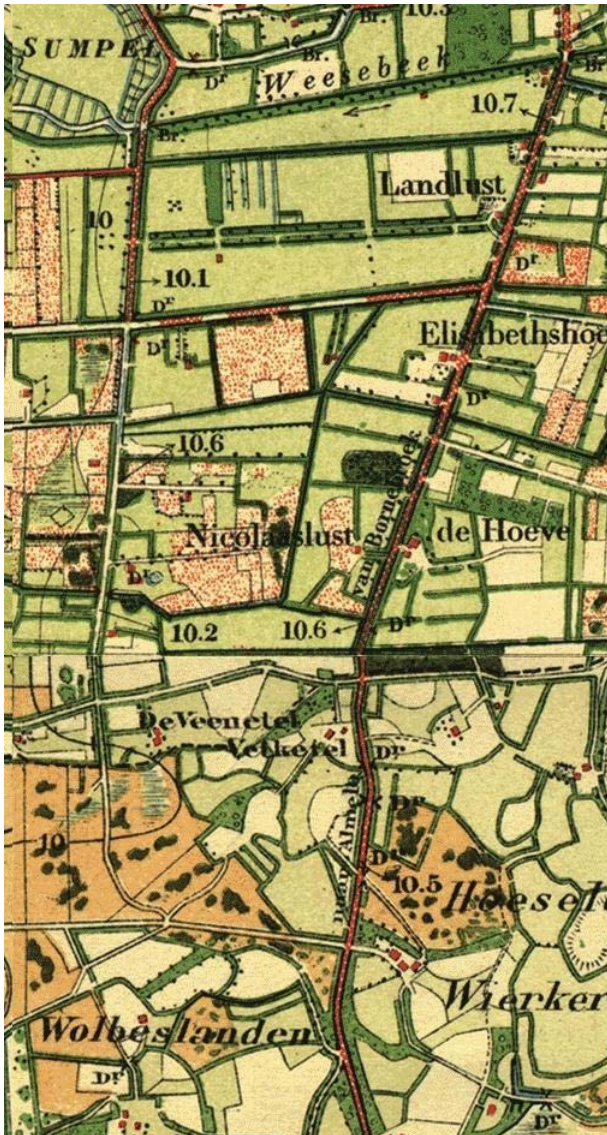
restanten van onontgonnen heidevelden. In dit gedeelte van het plangebied waren vooral onregelmatige kleinschalige verkavelingen aanwezig. Gezien de onregelmatige vormen en de wat hoger liggende bouwlanden kan het gaan om een gebied dat in de late middeleeuwen in cultuur is gebracht. Dat het om een relatief oud cultuurlandschap gaat mag ook blijken uit de aanwezigheid van enkele oude, in de 15^e eeuw reeds vermelde erven die weliswaar buiten het plangebied liggen. Vanuit deze erven, die vermoedelijk reeds eeuwen eerder dan de 15^e eeuw al bestonden, zal het omliggende landschap voor agrarisch gebruik zijn ontgonnen en ingericht. Op de topografische kaarten ligt dit deel van het plangebied in de 'Hoeselder en Wierkerlanden'.

Het zuidoostelijke deel, ten westen van de Henriëtte Roland Holstlaan blijkt nog tot in de 20^e eeuw bestaan te hebben uit heide. Het lijkt dan vooral om nat heidegebied te gaan waar in lage gebieden ook veen voorkwam, gezien de aanduiding van een boerderij met de naam 'Veenketel'. Dit deel van het plangebied is in het begin van de 20^e eeuw pas ontgonnen.

Het noordelijk deel van het plangebied, ten noorden van de Kleine Bunder, bestond overwegend uit relatief laaggelegen weide- en hooilanden. Vooral weide- en hooilanden waren omgeven door houtwallen en houtsingels in rechthoekige kleinschalige verkavelingen. Dit duidt op een vrij late systematische ontginning die na de middeleeuwen tot stand is gekomen. Dat mag ook blijken uit de topografische kaart uit 1848 waarin het gebied nog geheel onontgonnen is en deel uitmaakt van de woeste gronden van het toenmalige 'Nijreesveld'.



Afbeelding 4.7: Situatie in het midden van de 19^e eeuw (1848, bron: Watwaswaar.nl)
Globale ligging van het plangebied in de rechthoek



Afbeelding 4.8: Situatie in het begin van de 20^e eeuw
(bron: Topografische Dienst)

Historisch geografische kenmerken, waardevolle structuren en objecten

Van de historisch - geografische structuren is alleen rudimentair nog het 19^e eeuwse beeld te herkennen. Het gaat dan om de oude weg tussen Almelo en Bornebroek. Voor het overige is door ontwikkelingen in met name de late 20^e eeuw en het begin van de 21^e eeuw weinig meer terug te vinden. Het oude cultuurlandschap in het zuidoostelijke deel is met name bij de ontwikkeling tot bedrijventerrein volledig verdwenen.

Gebouwde objecten en monumenten

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

Beleid en aanbevelingen cultuurhistorie

Vanwege de afwezigheid van cultuurhistorische waarden zijn er geen specifieke aanbevelingen in verband met eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Inleiding

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

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

De koers naar duurzaam waterbeheer zoals die in de 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.

Huidige situatie

Oppervlaktewater:

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Weezebeek welke in beheer is bij het waterschap Regge en Dinkel. In het plangebied liggen vijfverpartijen en watergangen welke in beheer en onderhoud bij de gemeente Almelo en het waterschap.

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 in en tegen een grondwateraandachtsgebied aan en er is kans op (te) hoge grondwaterstanden. In de directe omgeving zijn ook meldingen bekend van grondwateroverlast.

De gemeente Almelo beschikt over een grondwatermeetnet welke bestaat uit peilbuizen verspreid over Almelo, Aadorp en Bornerbroek. Het doel van het meetnet is om informatie over de stijghoogten en de stromingsrichting van het grondwater te verkrijgen. Daarnaast worden de gegevens gebruikt voor onderzoeken naar de oorzaken van wateroverlast. De peilbuizen worden sinds 1996 circa tweemaal per maand handmatig bemeten. Eind 2010 is het meetnet geoptimaliseerd. Er zijn

peilbuizen toegevoegd en alle peilbuizen zijn voorzien van een datalogger welke eenmaal per uur automatisch de grondwaterstand meet. In en direct om het plangebied liggen een aantal peilbuizen.

Riolering (afval- en hemelwater):

De riolering in het stedelijk gebied van de gemeente Almelo bestaat globaal uit drie types rioolstelsels, te weten een gemengd stelsel, een gescheiden stelsel en een verbeterd gescheiden stelsel. Bij een gescheiden stelsel ligt er een ondergronds of bovengronds hemelwatersysteem. Om de berging in het gemengde stelsel optimaal te benutten en zodoende overstorten te beperken wordt het afvalwater in het gemengde stelsel real time gestuurd (RTC) door middel van sturingslocaties zoals gemalen, stuwputten (met schuiven) en interne overstorten.

In het plangebied ten noorden van de weg Kleine Bunder ligt een gemengd stelsel wat vanaf het midden van de jaren zeventig van de vorige eeuw is aangelegd. In het plangebied bevinden zich een 3-tal overstorten van het gemengde rioolstelsel. Deze overstorten kunnen overlast veroorzaken, bijvoorbeeld stank en fecaliën in oppervlaktewater.

Op het industrieterrein ten zuiden van de weg Kleine Bunder ligt een verbeterd gescheiden stelsel welke vanaf het midden van de jaren negentig van de vorige eeuw is aangelegd. Het vuilwatergedeelte van het verbeterd gescheiden stelsel voert af naar rioolgemaal Twentepoort welke vervolgens afvoert op het gemengde stelsel van de wijk Windmolenbroek. Het regenwatergedeelte van dat stelsel voert het eerste vuile water af naar het rioolgemaal Twentepoort. Het overige (schone) regenwater loost via een 2-tal regenwateruitlaten op oppervlaktewater.

In het plangebied wordt gebruik gemaakt van het RTC en er zijn ook enkele interne overstorten aanwezig.

Het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel is getoetst met bui 8 uit de Leidraad Riolering. Bui 8 is een theoretische regenbui die gemiddeld eenmaal per 2 jaar voorkomt en een intensiteit heeft van circa 20 mm in een uur tijd. Uitgangspunt is dat bui 8 geen problemen mag opleveren voor het rioolstelsel. In 2008 is het rioolstelsel hydraulisch doorgerekend. In het plangebied zijn een aantal theoretische water-op-sstraat-situaties geconstateerd die in de praktijk niet worden herkend. Door het afkoppelen van verhard oppervlak kan dit mogelijk opgelost worden.

In het buitengebied van Almelo ligt een drukrioolstelsel welke op meerdere locaties op het rioolstelsel van Almelo inprikt. Vanuit het buitengebied wordt er op een 2-tal plekken aan de zuidzijde ingeprikt op het rioolstelsel in het plangebied. Deze inprikkers, aan de Bornerbroeksestraat en de Nijreesweg, kunnen periodiek stankoverlast veroorzaken. Dit ondanks dat er maatregelen zijn getroffen om dit (zoveel) mogelijk te voorkomen.

Toekomstige watersituatie

Streefbeeld:

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

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

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

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

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

Algemeen:

De toekomstige waterhuishouding moet een duurzaam karakter krijgen door schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Voor de afhandeling van hemelwater moet worden aangesloten bij de voorkeursvolgorde hergebruik, infiltreren, retenderen/afvoer naar oppervlaktewater of retenderen/afvoeren naar riolering. Hergebruik in de woningen is meestal door kleine schaalgrootte en gezondheidsrisico's lastig te realiseren. Wel goed mogelijk is het hergebruik van water in tuinen.

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

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

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

Riolering:

- Het afvoerprincipe van bestaande en nieuwe hoofdriolen is vrijerval. Zinkers en of rioolgemalen zijn niet acceptabel.
- Ter plaatse van riolering mogen geen bomen worden gepland. Door wortelgroei kan het functioneren van de riolering nadelig worden beïnvloed.
- Gemeentelijke riolering (inclusief voorzieningen voor hemelwater) mag ten gevolge van ontwikkelingen niet onder particulier terrein komen te liggen en of overbouwd worden.
- In het plangebied is zijn een aantal verharde oppervlakken (daken en wegen) afgekoppeld van (niet aangesloten op) de riolering. Deze lozen (indirect) rechtstreeks op oppervlaktewater. Door nieuwe ontwikkelingen mag de kwaliteit van het afstromende water niet negatief worden beïnvloed.

Oppervlaktewater:

De gemeente is met het waterschap in overleg om het beheer van stedelijk water over te dragen. Nieuw stedelijk water moet qua beheer zowel aan de eisen van de gemeente als het waterschap voldoen. In de omgeving van en in het plangebied staan een aantal watergangen op de nominatie om overgedragen te worden.

Samen met het waterschap Regge en Dinkel is er een Twents Kansenboek Ketenoptimalisatie gemaakt. In dit boek staan kansen genoemd die het afvalwatersysteem kunnen optimaliseren. Op 10 september 2009 heeft de gemeente de intentie uitgesproken tot nadere uitwerking van deze kansen. Voor het plangebied is er een kans genoemd voor het veranderen van de afvoerrichting van de riooloverstort aan de H.R. Holstlaan. Hiervoor moet mogelijk de waterafvoer langs de H. R. Holstlaan worden aangepast.

Grondwater:

Nieuwe ontwikkelingen, zowel openbaar als particulier, moeten zodanig worden ontworpen en ingericht dat de toekomstige bewoners/gebruikers geen hinder ondervinden van (te) hoge grondwaterstanden. Het oplossen van grondwaterproblemen achteraf kost een veelvoud van

maatregelen tijdens de bouwfase. De grondwateroverlast wordt bestreden (en bij nieuwbouw voorkomen) volgens de voorkeursstrategie:

1. Ophogen,
2. Aanleggen extra oppervlaktewater,
3. Aanleggen grondwatertechnische maatregelen.

Pas als ophogen of extra oppervlaktewater in een deelgebied niet realistisch is, komen grondwatertechnische maatregelen zoals drainages, in beeld. Bij nieuwbouw worden in principe geen grondwatertechnische maatregelen aangelegd.

Grondwateroverlast kan worden gekwantificeerd door de werkelijk optredende grondwaterstanden te vergelijken met de vereiste ontwateringsdiepte voor verschillende bestemmingen in het bebouwde gebied. In het grondwaterplan Almelo 2010 t/m 2015 (deel B; Beleid en maatregelen) wordt als ontwateringnorm voor wegen een ontwateringsdiepte van 0,70 m beneden de as van het wegdek aangehouden. Voor kruipruimten wordt uitgegaan van 0,20 m beneden de bodem van de kruipruimte. Uitgaande van een bovenkant vloer op minimaal 0,20 m boven wegpeil, een vloerdikte van 0,20 m en een kruipruimte van 0,50 m, bedraagt de ontwateringsdiepte ter plaatse van de woningen 0,90 m.

Afvalwater:

De gemeente Almelo streeft in haar gebied een duurzame en doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater na tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten waarbij afvalwater vanuit hygiënisch oogpunt (volksgezondheid) adequaat wordt ingezameld en getransporteerd, waarbij emissies naar bodem, lucht en oppervlaktewater zoveel mogelijk worden voorkomen en waarbij wateroverlast voor burgers zoveel mogelijk wordt beperkt.

De kwaliteit van de riolering is goed en in de komende periode zullen er geen vervangingsinvesteringen zijn. De mogelijkheden om anders om te gaan met het afvalwatersysteem en over te gaan tot ontvlechting van afvalwater en hemelwater worden daarmee de komende periode ingeperkt. Bij herontwikkelingsprojecten en vervangingsprojecten in de stad wil de gemeente nadrukkelijk meedenken en de mogelijkheden tot ontvlechting van hemelwater en afvalwater actief onderzoeken. Daarnaast wil de gemeente via onderzoek alternatieve sanitatieconcepten bij herinrichtingsprojecten en nieuwbouwwijken in overweging nemen.

Hemelwater:

De gemeente Almelo streeft naar een volledige scheiding tussen schoon hemelwater aan de ene kant en (mogelijk) vervuild regenwater en afvalwater aan de andere kant. Een verdere scheiding tussen (mogelijk) vervuild regenwater en afvalwater op langere termijn verdient de voorkeur. De gemeente zoekt voor de hemelwaterzorgplicht aansluiting bij het vigerende landelijke beleid, de zogenaamde voorkeursvolgorde en het regionale beleid zoals door waterschap Regge en Dinkel is verwoord in de nota afkoppelen. In de landelijke voorkeursvolgorde is afvalwater gedefinieerd als: al het water waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, dus afvalwater en hemelwater. Voor het hemelwaterbeleid is de eerste stap uit de voorkeursvolgorde namelijk het voorkomen van het ontstaan van afvalwater de belangrijkste.

Gevolgen voor de waterhuishouding

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

Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten

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

Actualisatie

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

Vigerend beleid is het uitgangspunt

Voor het bestemmingsplan zijn de vigerende bestemmingsplannen het uitgangspunt. Dit betekent dat overwegend de bestaande planologische situatie (opnieuw) wordt vastgelegd. Meerdere bestemmingsplannen worden daarbij vervangen door één (groter) plan. Daarbij kan het niet anders dan dat de bestemmingsregels op een aantal punten (in enige mate) afwijken van de nu geldende regels. Maar het uitgangspunt blijft daarbij overeind dat de bestaande regelingen overgenomen worden. Daarbij is altijd overwogen of de bestemming en bouw mogelijkheden nog mogelijk, actueel en/of wenselijk zijn. Het huidige gebruik, nieuw inzichten en nieuwe regelgeving worden hierbij betrokken (zie hiervoor de volgende uitgangspunten).

Het huidige gebruik is betrokken

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

Nieuwe regelgeving en inzichten zijn maatgevend

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

Flexibiliteit waar mogelijk

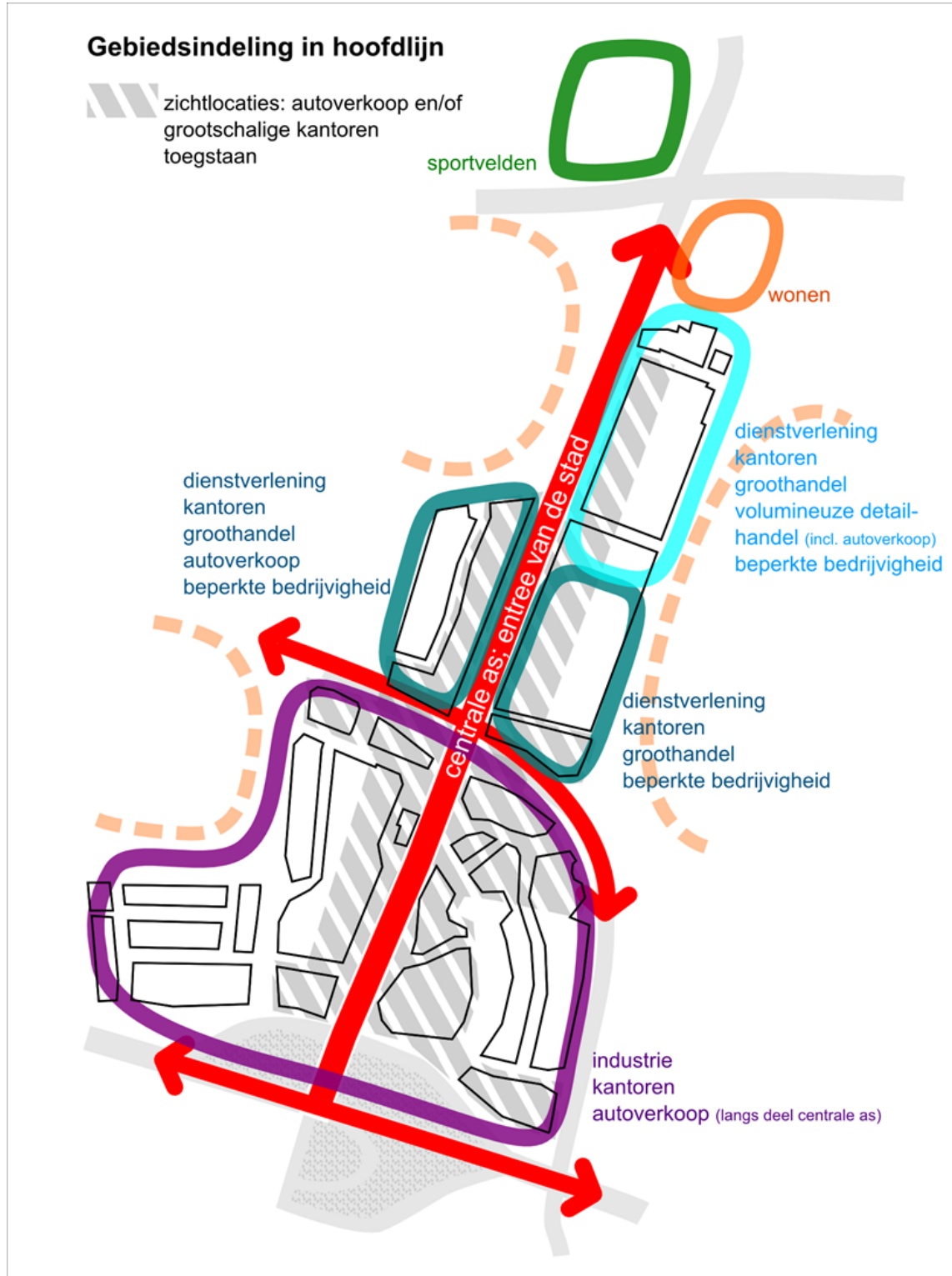
Het uitgangspunt is een bestemmingsplan vast te stellen waarin ook toekomstige (kleinschalige) ontwikkelingen mogelijk zijn, zonder dat hiervoor een afzonderlijke planologische procedure gevolgd moet worden. Het gaat hier om wijzigingen in het gebruik of de bebouwing waarvan op voorhand al kan worden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

Algemene gebiedsindeling

Binnen het plangebied zijn een aantal deelgebieden te onderscheiden op basis van het bestaande gebruik en de vigerende bestemmingsplannen. De centrale as wordt gevormd door de H.R. Holstlaan. Dit is de entree van de stad aan de zuidzijde. Langs deze entree presenteren zich verschillende bedrijven in kantoorgebouwen en zijn autoverkoopbedrijven geclusterd. Het grootste deel van het plangebied omvat bedrijfsmatige functies. In het zuiden ligt bedrijventerrein Twentepoort waarbij het accent, naast de kantoren en autoverkoop, is gelegen op industrie. Daarboven is een dienstengebied gelegen met lichtere bedrijvigheid. In dit deel zijn drie drie deelgebieden te onderscheiden, elk met een

andere mix van aanwezige functies. In de noordzijde van het plangebied zijn tenslotte nog drie deelgebieden een verschillend gebruik: wonen, maatschappelijke functies (nu grotendeels braakliggend) en sportvelden.

In de bijgevoegde afbeelding is de hoofdindeling van het gebied met de verschillende functies weergegeven. In het vervolg van deze toelichting worden nog enkele specifieke keuzes beschreven die bij de totstandkoming van het plan zijn gemaakt. Daarbij zijn veelal de voorgaande uitgangspunten gehanteerd.

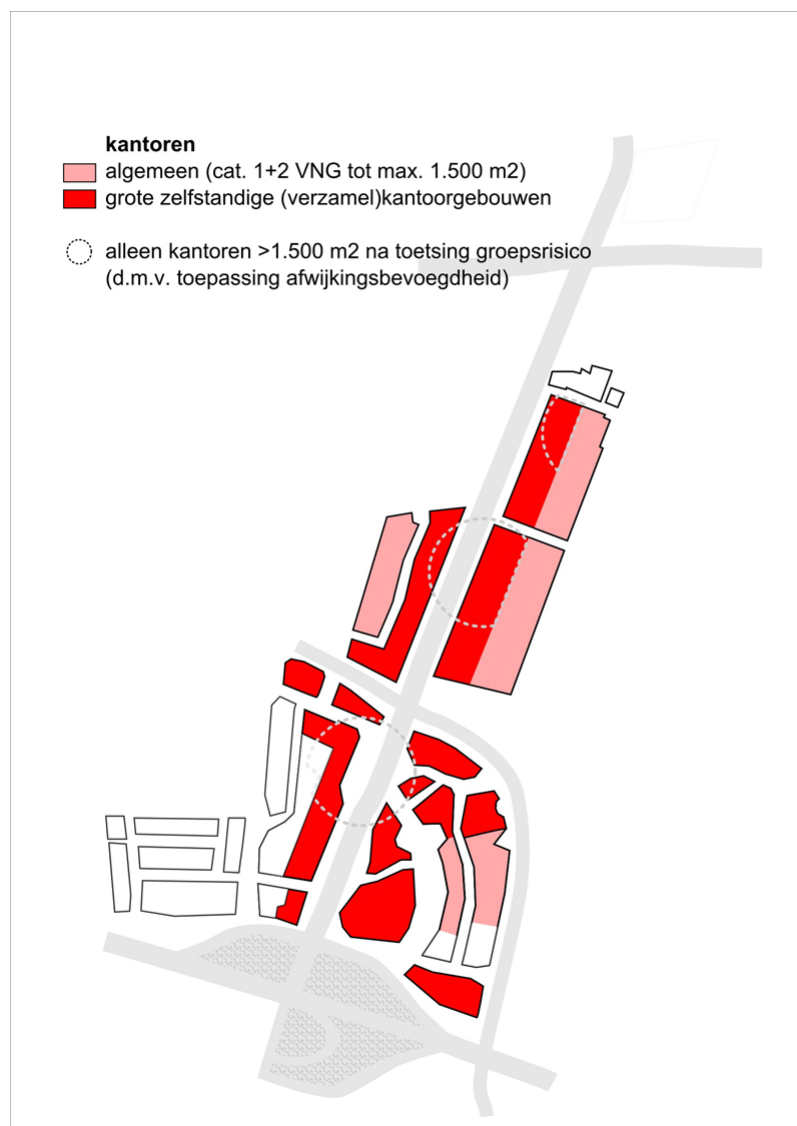


Afbeelding 6.1: gebiedsindeling in hoofdlijn

Kantoren

Als uitgangspunt geldt dat de capaciteit aan kantoren niet toeneemt, zoals ook verwoord in de Kantorenvisie Netwerkstad Twente. Desalniettemin is op een groot deel van het terrein kantoren toegestaan. Een onderscheid wordt daarbij gemaakt tussen grootschalige kantoren met een oppervlakte van meer dan 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte en kleinere kantoren. De eerstgenoemde categorie is niet gewenst nabij zwaardere bedrijvigheid. In lijn met het structuurplan en het Masterplan zijn kantoren als zichtlocatie juist wel gewenst langs de H.R. Holstlaan. Op basis van deze twee gegevens is een verdeling binnen het plangebied gemaakt tussen de grootschalige zelfstandige kantoren en overige kantoren. In een aantal gebieden zijn kantoren in het geheel niet toegestaan. De vigerende plannen staan daar ook geen kantoren toe.

Op de bijgevoegde kaart is deze verdeling inzichtelijk gemaakt. Daarbij moet nog toegelicht worden dat er een drietal gebieden zijn waarbinnen grote zelfstandige kantoren alleen zijn toegestaan na toetsing van het groepsrisico in het kader van de externe veiligheid. Het betreft een drietal gebieden rondom een tankstation met lpg.

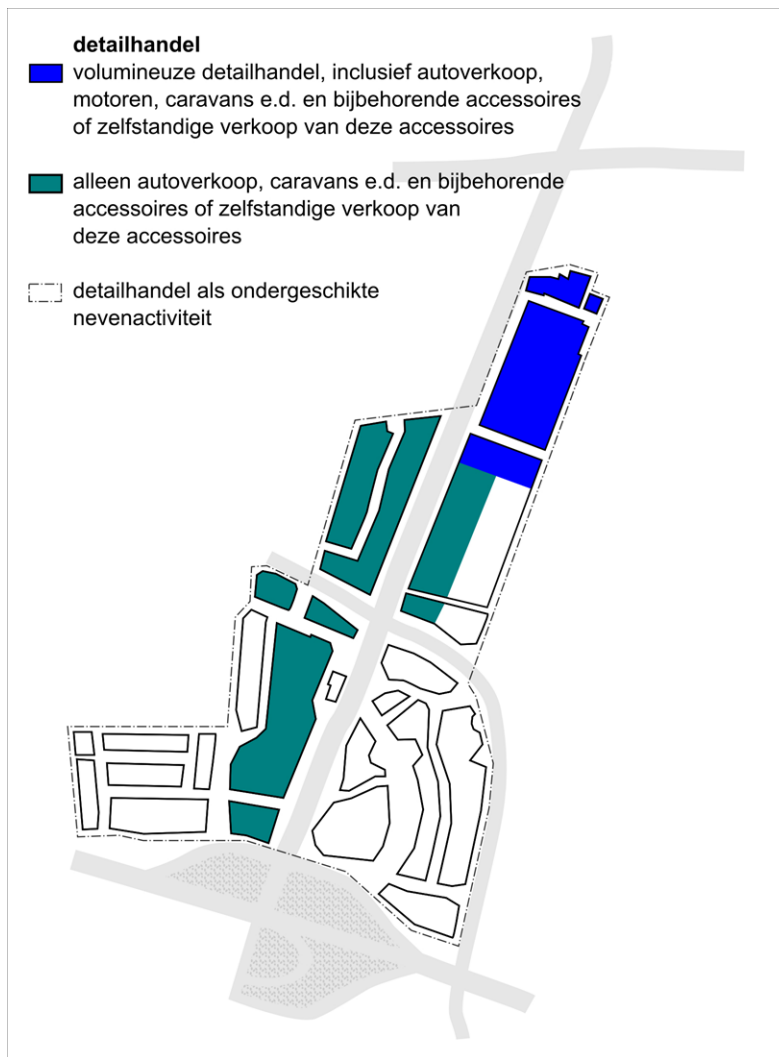


Afbeelding 6.2: kantoren

Detailhandel

Zoals al beschreven in de samenvatting van de Detailhandelsvisie (zie hoofdstuk 3) en de provinciale omgevingsverordening is detailhandel in principe op industrie- en dienstenterreinen niet toegestaan. Maar er zijn verschillende vormen van detailhandel die binnen het plangebied al wel toegestaan en wenselijk zijn en die op grond van de genoemde detailhandelsvisie en omgevingsverordening ook mogelijk zijn. Dit is in de eerste plaats de detailhandel in auto's, caravan's en dergelijke, met bijbehorende detailhandel in accessoires. Dit is een vorm van grootschalige/volumineuze detailhandel die zich niet in de binnenstad of andere winkelgebieden kan vestigen. Deze worden in het plangebied toegestaan langs de H.R. Holstlaan en de Twentelaan, de plekken waar deze bedrijven nog ook gevestigd zijn. In het oorspronkelijke bestemmingsplan Twentepoort kan middels een vrijstelling ondergeschikte detailhandel in volumineuze goederen toegestaan worden. Inmiddels is het terrein in gebruik genomen en zijn er op diverse locaties (met name) langs de H.R. Holstlaan autoverkoopbedrijven gevestigd. Voor het overige is er nergens sprake van ondergeschikte detailhandel in deze volumineuze goederen. Ook is een ondergeschikte detailhandel in dergelijke producten niet te verwachten, omdat er al snel geen sprake (meer) zal zijn van een ondergeschiktheid. Daarom zijn percelen langs de H.R. Holstlaan, in lijn met de detailhandelsstructuurvisie én het feitelijke gebruik, direct bestemd voor de detailhandel in auto's en dergelijke. Andere gebieden in Twentepoort zijn hiervan uitgesloten.

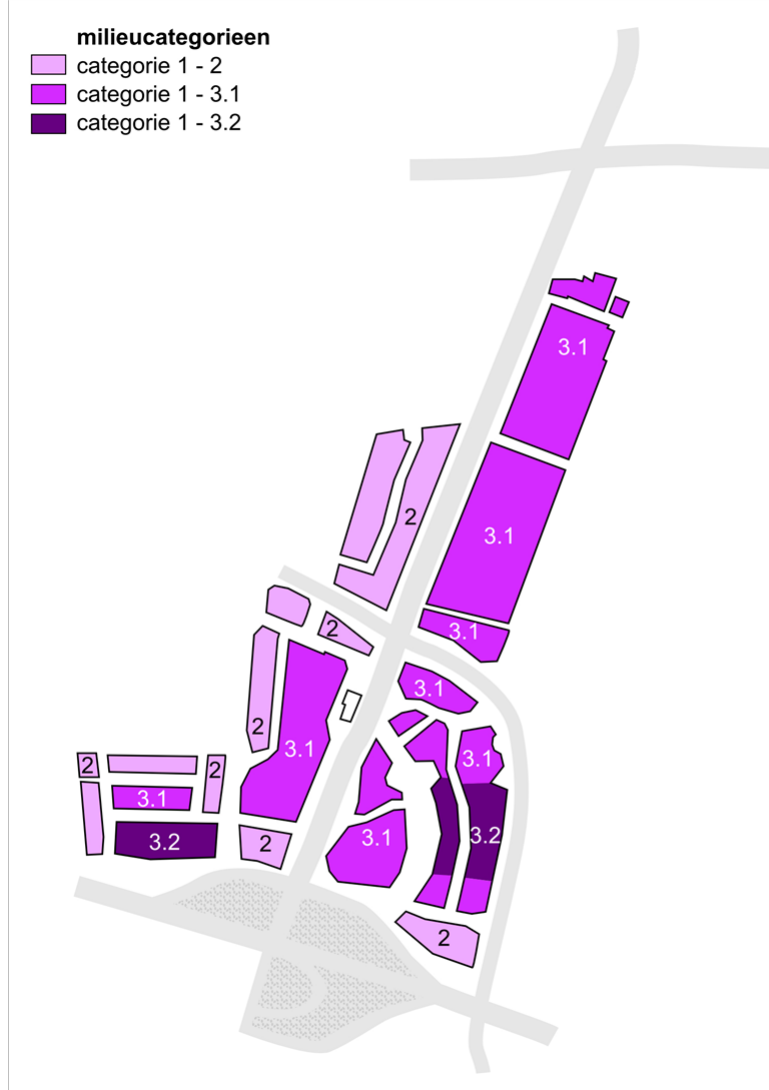
Daarnaast is ook detailhandel toegestaan langs de Ambachtstraat. Het betreffen winkels in volumineuze goederen, die zich redelijkerwijs ook niet altijd (goed) in de binnenstad kunnen vestigen. Ook is hier de detailhandel in auto's, caravan's en dergelijke, met bijbehorende detailhandel in accessoires toegestaan. In bijgevoegde kaart is samengevat welke vorm van detailhandel op bepaalde plekken is toegestaan.



Afbeelding 6.3: detailhandel

Milieucategorieën en bedrijven

In het plangebied zijn verschillende typen bedrijvigheid aanwezig. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen en de aanwezigheid van milieuhindergevoelige functies in de omgeving is een zonering opgesteld. Deze indeling is gebaseerd op de categorie-indeling zoals gehanteerd in *Bedrijven en milieuzonering (2009)*, uitgegeven door de VNG. De bedrijven in de lagere milieu-categorie (1 en 2) zijn gesitueerd aan de zijden waar ook woningbouw dichtbij aanwezig is. Op de binnenterreinen en langs de doorgaande infrastructuur is een hogere categorie mogelijk (tot maximaal categorie 3.2).



Afbeelding 6.4: milieu-categorieën

Wonen

Een klein deel van het plangebied is hoofdzakelijk in gebruik als woongebied. Het betreft het cluster woningen aan de Bornebroeksestraat. Dit deel van de straat wordt gedomineerd door de woonfunctie. Daarom is hier de bestemming Wonen aan toegekend, inclusief de gebruiksmogelijkheden voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. De woning aan de Leemslagenweg, aansluitend op het genoemde wooncluster, is een woning met behorende bijgebouwen en paardenbak aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan gold hier deels nog een agrarische bestemming. Vanwege de ruimere omvang van het perceel, de woning en de bijbehorende bouwwerken zoals een paardenbak, is hieraan ruimte geboden middels de bestemming Wonen – Stadsrand. De woning aan de Grensweg betreft ook een voormalige boerderij. Deze heeft ook de bestemming Wonen - Stadsrand.

Tot slot moeten de bedrijfswoningen nog worden genoemd. Op het bedrijventerrein is in algemene zin het niet wenselijk dat er ook gewoond wordt. In het verleden zijn al wel bedrijfswoningen toegestaan. Het plan voorziet erin dat deze bedrijfswoningen in stand kunnen blijven. Nieuwe bedrijfswoningen zijn

echter niet gewenst. Hierdoor zouden de bedrijfsmatige mogelijkheden van omliggende bedrijven beperkt kunnen worden. De bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd, met een wijzigingsbevoegdheid om de bouw mogelijkheden voor een woning te verwijderen als hiervan geen gebruik meer wordt gemaakt. Een uitzondering hierop zijn een tweetal zones met bedrijfswoningen aan de westzijde van het plangebied. Hier zijn bewust woon-werkkavels toegestaan. Op kavels wordt wonen gecombineerd met lichte bedrijvigheid, om een te zware milieubelasting op de naastgelegen woonwijk te voorkomen. Deze bedrijfswoningen maken onderdeel uit van de oorspronkelijke opzet van Twentepoort.

Bouwregels en afwijkingsmogelijkheden

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre het nog wenselijk is de veelheid van afwijkingsbepalingen, zoals deze in de oude bestemmingsplannen waren opgenomen, opnieuw in dit bestemmingsplan op te nemen. Naar aanleiding hiervan is besloten om, indien mogelijk, zoveel mogelijk de afwijkingsmogelijkheden (die in de praktijk altijd werden verleend) bij recht toe te staan. Wat betreft bouwregels is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande regelingen in de bestemmingsplannen. Vooral het bestemmingsplan Twentepoort kende de nodige flexibiliteitsbepalingen, aangezien de invulling van dit plan nog in ontwikkeling was ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Een aantal van deze bepalingen zijn als recht opgenomen in het plan. Anderen zijn ook voor het hele plangebied overgenomen. Een voorbeeld hiervan is de mogelijkheid om af te kunnen wijken van de minimale en/of maximale bouwhoogte met (doorgaans) drie meter, om zo voor uitzonderingsgevallen of ondergeschikte gebouwdelen mogelijk te kunnen maken. Belangrijke afweging hierbij is dat de gemeente vooraf toest of voldoende (stedenbouwkundige) kwaliteit gerealiseerd wordt.

Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten

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 een vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden 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 op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten. Deze regels zijn gelijk aan de voorheen geldende toetsingscriteria die golden bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor dergelijke activiteiten.

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.

1 Inleiding

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

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

2 Juridische systematiek

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

Planregels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

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

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

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

- Begrippen;
- Wijze van meten.

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

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

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

- Antidubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;

- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene procedureregels.

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

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze bestemmingsomschrijving worden limitatief de functies genoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van de grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De afwijkingsregels en nadere eisen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden bij een omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel.

Verbeelding

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

Flexibiliteit binnen het bestemmingsplan

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

- een omgevingsvergunning om af te wijken van specifieke regels. Het gaat hier om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsmogelijkheid biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid een afweging te maken van de noodzaak ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang;
- nadere eisen: ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouwmogelijkheden 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 om het bestemmingsplan op onderdelen aan te kunnen passen.

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

3 Beschrijving per bestemming

3.1 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten Bedrijf - 2, Bedrijf – 3.1, Bedrijf – 3.2, Bedrijf – verkooppunt motorbrandstoffen met LPG, Gemengd – 1, Gemengd – 2, Gemengd – 3, Groen, Sport, Tuin, Verkeer - 1, Verkeer - 2, Wonen, Wonen - Stadsrand, Leiding – Gas, Leiding – Hoogspanningsverbinding 1, Leiding – Hoogspanningsverbinding 2, Leiding – Riool, Leiding – Water, Waarde – Archeologische verwachting hoog, Waarde – Archeologische verwachting middelhoog en Waarde - Waardevolle bomen.

Hierna volgt een korte beschrijving van deze bestemmingen.

Bedrijf – 2, Bedrijf – 3.1 en Bedrijf – 3.2

De verschillende bedrijfsbestemmingen regelen de mogelijkheden voor bedrijvigheid in het zuidelijk deel van het plangebied. Hierbij is een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën:

- Bedrijf – 2: binnen deze bestemming zijn bedrijven en groothandel toegestaan die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) voor zover dit bedrijven betreffen die vallen onder categorie 1 en 2;
- Bedrijf – 3.1: binnen deze bestemming zijn bedrijven en groothandel toegestaan die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) voor zover dit bedrijven betreffen die vallen onder categorie 1 tot en met 3.1;
- Bedrijf – 3.2: binnen deze bestemming zijn bedrijven en groothandel toegestaan die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) voor zover dit bedrijven betreffen die vallen onder categorie 1 tot en met 3.2;

Naast de toegestane bedrijven die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zijn er ook nog aanvullend andere vormen van bedrijvigheid toegestaan wanneer deze met een aanduiding apart zijn genoemd. Het betreffen de detailhandel in auto's en andere daaraan gerelateerde (volumineuze) goederen en een sportschool.

Ten aanzien van de detailhandel is het volgende op te merken. Binnen de bestemmingen is voor delen van het gebied de **detailhandel** toegestaan in volumineuze voertuigen als auto's, caravans en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven voor deze voertuigen en de detailhandel in auto- en motorfietsonderdelen. Het gaat wederom om de gebieden die hoofdzakelijk grenzen aan de H.R. Holstlaan. Door middel van de aanduiding 'detailhandel' zijn de gronden aangeduid waarop deze detailhandel is toegestaan. Naast deze vorm van detailhandel is ook overal de detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of geproduceerde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit en detailhandel zoals deze bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en/of die tevens bij vergunning is toegestaan.

Binnen de bestemmingen zijn **kantoren** deels toegestaan. Naast kantoorruimten behorend bij het bedrijf zijn op bepaalde gronden ook zelfstandige kantoren toegestaan. Dit geldt alleen voor gebieden met de aanduiding 'kantoor'. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen grotere zelfstandige kantoren (met een vloeroppervlakte van meer dan 1.500 m²) en de kleinere kantoren. De grotere kantoren zijn vooral toegestaan in de zone direct langs de H.R. Holstlaan. Een uitzondering geldt voor gebieden binnen 150 meter van de aanwezige drie verkooppunten van motorbrandstoffen. Zie hiervoor de toelichting van het onderdeel 'algemene aanduidingsregels' binnen dit hoofdstuk. Tot slot zijn kantoren alleen toegestaan voor zover in de noodzakelijke parkeerruimte kan worden voorzien.

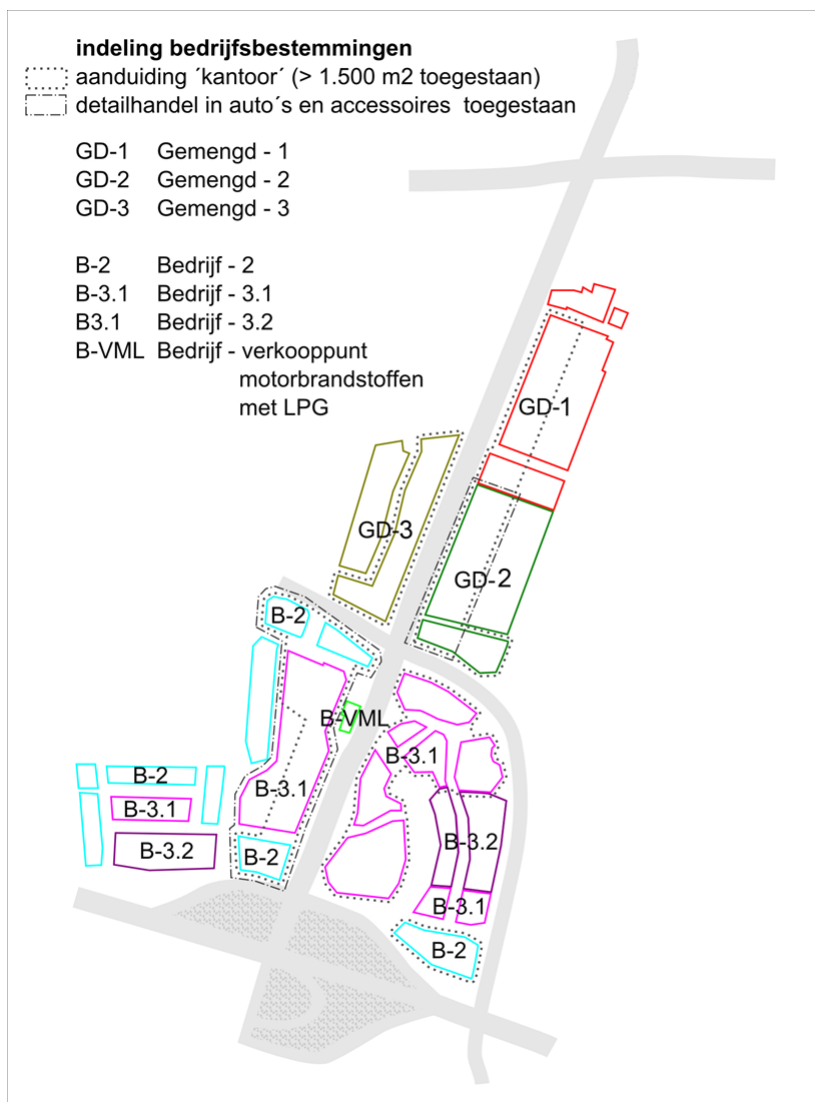
Tot slot zijn **bedrijfswoningen** toegestaan waar dit met een aanduiding is bepaald.

De hoofdbebouwing mag enkele worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en in de verbeelding zijn verder bepalingen opgenomen omtrent het bebouwingspercentage en de bouwhoogten voor de hoofdbebouwing en de bouwwerken, geen gebouw zijnde en dergelijke.

Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen met lpg

Binnen de bestemming is de verkoop en opslag van motorbrandstoffen, waaronder lpg, toegestaan, inclusief de daarbij behorende detailhandel zoals dat gebruikelijk is binnen tankshops. Aan de verkoop van brandstof zijn veiligheidsrisico's verbonden. In de algemene aanduidingsregels zijn daarom bepalingen opgenomen binnen de aanduiding 'Veiligheidszone – lpg' een de 'Wro-zone – ontheffingsgebied' bepalingen opgenomen over de afstand van kwetsbare objecten en grote kantoren binnen een zone rondom het vulpunt, de opslag en de afleverpunten van lpg ten behoeve van de verkoop. Deze elementen mogen niet verplaatst worden, omdat anders de zone niet meer overeenkomt met de feitelijk locatie van risicobronnen.

De hoofdbebouwing mag enkele worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels zijn verder bepalingen opgenomen omtrent de maximale hoogten voor de hoofdbebouwing en de bouwwerken, geen gebouw zijnde en dergelijke.



Afbeelding 7.1: overzicht van de bedrijfsmatige bestemmingen in het plangebied en de locaties waar aanvullend op de bestemming ook detailhandel in auto's en dergelijke en grootschalige kantoren zijn toegestaan.

Gemengd -1

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn bedrijven en groothandel toegestaan die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) voor zover dit bedrijven betreffen die vallen onder categorie 1 tot en met 3.1, volumineuze detailhandel, dienstverlening en kantoren. Op locaties waar dit specifiek met een aanduiding is bepaald is tevens de verkoop en opslag van motorbrandstoffen met lpg toegestaan en zijn bedrijfswoningen toegestaan.

Er gelden bijzondere bepalingen voor de kantoren. Naast kantoorruimten behorend bij een andere functie in het gebied zijn ook zelfstandige kantoren toegestaan. Grotere zelfstandige kantoren (met een vloeroppervlakte van meer dan 1.500 m²) zijn slechts toegestaan waar dit met een aanduiding is aangegeven. Het betreft voornamelijk de zone direct langs de H.R. Holstlaan. Een uitzondering geldt voor gebieden binnen 150 meter van de aanwezige drie verkooppunten van motorbrandstoffen. Zie hiervoor de toelichting van het onderdeel 'algemene aanduidingsregels' binnen dit hoofdstuk. Tot slot zijn kantoren alleen toegestaan voor zover in de noodzakelijke parkeerruimte kan worden voorzien.

De hoofdbebouwing mag enkele worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels in de verbeelding zijn verder bepalingen opgenomen omtrent het bebouwingspercentage en de bouwhoogten voor de hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en de bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Gemengd – 2

Binnen de bestemming 'Gemengd – 2' zijn bedrijven en groothandel toegestaan die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) voor zover dit bedrijven betreffen die vallen onder categorie 1 tot en met 3.1, dienstverlening en kantoren. Voor een klein gebied binnen de bestemming zijn bedrijfsmatige activiteiten uitgesloten. Dit om voldoende bescherming te bieden aan een aangrenzende woonbestemming

Op locaties waar dit specifiek met een aanduiding is bepaald is tevens en de verkoop en opslag van motorbrandstoffen met lpg toegestaan en zijn bedrijfswoningen toegestaan.

Er gelden bijzondere bepalingen voor de kantoren. Naast kantoorruimten behorend bij een andere functie in het gebied zijn ook zelfstandige kantoren toegestaan. Grotere zelfstandige kantoren (met een vloeroppervlakte van meer dan 1.500 m²) zijn slechts toegestaan waar dit met een aanduiding is aangegeven. Het betreft voornamelijk de zone direct langs de H.R. Holstlaan. Een uitzondering geldt voor gebieden binnen 150 meter van de aanwezige drie verkooppunten van motorbrandstoffen. Zie hiervoor de toelichting van het onderdeel 'algemene aanduidingsregels' binnen dit hoofdstuk. Tot slot zijn kantoren alleen toegestaan voor zover in de noodzakelijke parkeerruimte kan worden voorzien.

Binnen de bestemmingen is ook voor delen van het gebied de detailhandel toegestaan in volumineuze voertuigen als auto's, caravans en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven voor deze voertuigen en de detailhandel in auto- en motorfietsonderdelen. Het gaat wederom om de gebieden die hoofdzakelijk grenzen aan de H.R. Holstlaan. Door middel van de aanduiding 'detailhandel' zijn de gronden aangeduid waarop deze detailhandel is toegestaan. Naast deze vorm van detailhandel is ook overal de detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of geproduceerde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit en detailhandel zoals deze bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en/of die tevens bij vergunning is toegestaan.

De hoofdbebouwing mag enkele worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels in de verbeelding zijn verder bepalingen opgenomen omtrent het bebouwingspercentage en de bouwhoogten voor de hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en de bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Gemengd – 3

Binnen de bestemming 'Gemengd – 3' zijn bedrijven en groothandel toegestaan die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) voor zover dit bedrijven betreffen die vallen onder categorie 1 en 2, de handel in volumineuze voertuigen als auto's, caravans en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven voor deze voertuigen en de handel in auto- en motorfietsonderdelen, dienstverlening en kantoren. Op locaties waar dit specifiek met een aanduiding is bepaald is tevens een uitvaartcentrum toegestaan en een bedrijfswoningen toegestaan.

Er gelden bijzondere bepalingen voor de kantoren. Naast kantoorruimten behorend bij een andere functie in het gebied zijn ook zelfstandige kantoren toegestaan. Grotere zelfstandige kantoren (met een vloeroppervlakte van meer dan 1.500 m²) zijn slechts toegestaan waar dit met een aanduiding is aangegeven. Het betreft voornamelijk de zone direct langs de H.R. Holstlaan. Een uitzondering geldt voor gebieden binnen 150 meter van de aanwezige drie verkooppunten van motorbrandstoffen. Zie hiervoor de toelichting van het onderdeel 'algemene aanduidingsregels' binnen dit hoofdstuk. Tot slot zijn kantoren alleen toegestaan voor zover in de noodzakelijke parkeerruimte kan worden voorzien.

De hoofdbebouwing mag enkele worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels in de verbeelding zijn verder bepalingen opgenomen omtrent het bebouwingspercentage en de bouwhoogten voor de hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en de bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Groen

Aan de structurele groenvoorzieningen is de bestemming 'Groen' toegekend. Groenvoorzieningen, tuinen, fiets- en voetpaden, sport- en speelvoorzieningen, mobiele verkooppunten en nutsvoorzieningen zijn binnen de bestemming toegestaan. Bebouwing is enkel toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen. De maximale inhoudsmaat van een gebouw voor nutsdoeleinden bedraagt 36 m³. Ook zijn regels opgenomen voor bouwwerken geen gebouw zijnde. Daarnaast zijn mobiele verkooppunten toegestaan ten behoeve van de detailhandel en/of horeca, voor zover hier een

vergunning voor is verleend. De afweging of een mobiel verkooppunt wenselijk is vindt plaats op basis van een ander vastgesteld gemeentelijk beleid en deze afweging is niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Sport

De bestemming 'Sport' is bedoeld voor sportvoorzieningen en ondergeschikte horeca. De hoofdbebouwing mag enkele worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de regels in de verbeelding zijn verder bepalingen opgenomen omtrent het bebouwingspercentage, de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de bouwwerken, geen gebouw zijnde en dergelijke.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor tuinen bij woningen of bedrijven. De bestemming is doorgaans gelegen op de gronden aan de voorzijde van woningen en bedrijven, parallel aan (het verlengde van) de voorgevel. Binnen de bestemming zijn alleen mogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals erfafscheidingen.

Verkeer – 1

Binnen de bestemmingen 'Verkeer – 1' zijn toegestaan wegen, straten, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, mobiele verkooppunten, nutsvoorzieningen en straatmeubilair. De bestemming heeft alleen betrekking op de verkeersgebieden binnen de stad. De snelweg A35 valt buiten deze bestemming; deze gronden hebben de bestemming Verkeer-2 (zie de volgende alinea). Bebouwing is enkel toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen. De maximale inhoudsmaat van een gebouw voor nutsdoeleinden bedraagt 36 m³. Ook zijn regels opgenomen voor bouwwerken geen gebouw zijnde. Daarnaast zijn mobiele verkooppunten toegestaan ten behoeve van de detailhandel en/of horeca, voor zover hier een vergunning voor is verleend. De afweging of een mobiel verkooppunt wenselijk is vindt plaats op basis van een ander vastgesteld gemeentelijk beleid en deze afweging is niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Verkeer – 2

Binnen de bestemmingen 'Verkeer – 2' zijn toegestaan wegen en paden, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, viaducten en geleiderails en straatmeubilair. Deze bestemming geldt voor de gronden van de snelweg A35 en wijkt onder andere af van de bestemming Verkeer - 1 voor wat betreft de bouwhoogten van geluidwerende voorzieningen, verlichting en dergelijk. Deze zijn op de snelweg (Verkeer - 2) van een grotere omvang. Bebouwing is enkel toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen. De maximale inhoudsmaat van een gebouw voor nutsdoeleinden bedraagt 36 m³. In de regels zijn voorschriften opgenomen voor de maximale hoogten van de diverse bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Wonen

Gronden met een bestemming Wonen zijn bestemd voor de handhaving en eventuele herontwikkeling van grondgebonden woningen. De hoofdbebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent maximale bouwhoogtes en de afstand tot de perceelsgrenzen voor hoofdbebouwing en bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

De grootte van het perceel bepaald het toegestane aantal m² aan bijbehorende bouwwerken. De volgende regel is van toepassing: de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:

75 m² voor percelen tot 500 m²

100 m² voor percelen groter dan 500 m²;

125 m² voor percelen groter dan 1000 m².

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

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

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

Wonen-Stadsrand

Gronden met een bestemming Wonen – Stadsrand zijn bestemd voor de handhaving en eventuele herontwikkeling van grondgebonden woningen. Binnen het bestemmingsvlak mag maximaal één woning opgericht. In de regels zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent maximale bouwhoogtes en inhoud van de woning. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. De regels sluiten aan bij de standaardbepalingen voor dergelijke woningen binnen de gemeente Almelo. Bestaande afwijkingen ten aanzien van de vergunningplichtige bouwwerken, bijvoorbeeld wat betreft de bestaande inhoud, mogen blijven bestaan.

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

Leiding – Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding (1 en 2), Leiding – Riool en Leiding – Water

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

Waarde – Archeologische verwachting hoog en middelhoog

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

Waarde - Waardevolle bomen

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

3.2 Overige regels

Inleidende regels / begrippen

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

Inleidende regels / wijze van meten

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

Anti-dubbelregel

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

Algemene gebruiksregel

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

Algemene aanduidingsregels

Er zijn in het plan vier algemene aanduidingsregels opgenomen. Zowel binnen de aanduiding 'Veiligheidszone' als de aanduiding 'Veiligheidszone – lpg' zijn binnen de op de verbeelding aangeduide zones geen kwetsbare objecten toegestaan. In de begripsbepaling is precies opgenomen wat onder een kwetsbaar object verstaan moet worden.

Daarnaast is er een 'Wro-zone – ontheffingsgebied' opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn kantoren met een bruto-vloeroppervlakte (van alle verdiepingen opgeteld) van meer dan 1.500 m² alleen toegestaan wanneer is aangetoond dat de vestiging van een dergelijk kantoren voldoet aan de wettelijke richtlijnen op het gebied van externe veiligheid. Het gaat om een zone in een straal van 150 meter rondom de aanwezige drie verkooppunten van motorbrandstoffen. Middels een afwijkingsprocedure kunnen burgemeester en wethouders alsnog aan dergelijke kantoren medewerking verlenen.

Tot slot is er de algemene aanduiding 'Geluidszone' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding op de verbeelding zijn geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegestaan. In de begripsbepaling is precies opgenomen wat onder een geluidsgevoelige functie verstaan moet worden.

Algemene afwijkingsregel

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

Algemene procedureregels

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze

Vooroverleg

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

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Zuidentree heeft van 10 oktober 2012 tot en met 20 november 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van ter inzage zijn er geen inspraakreacties kenbaar gemaakt.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Zuidentree en de bijbehorende stukken hebben met ingang van ...-..... tot en met 17 april 2013 tot en met 28 mei 2013 ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Verwezen wordt naar het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan voor deze wijzigingen.