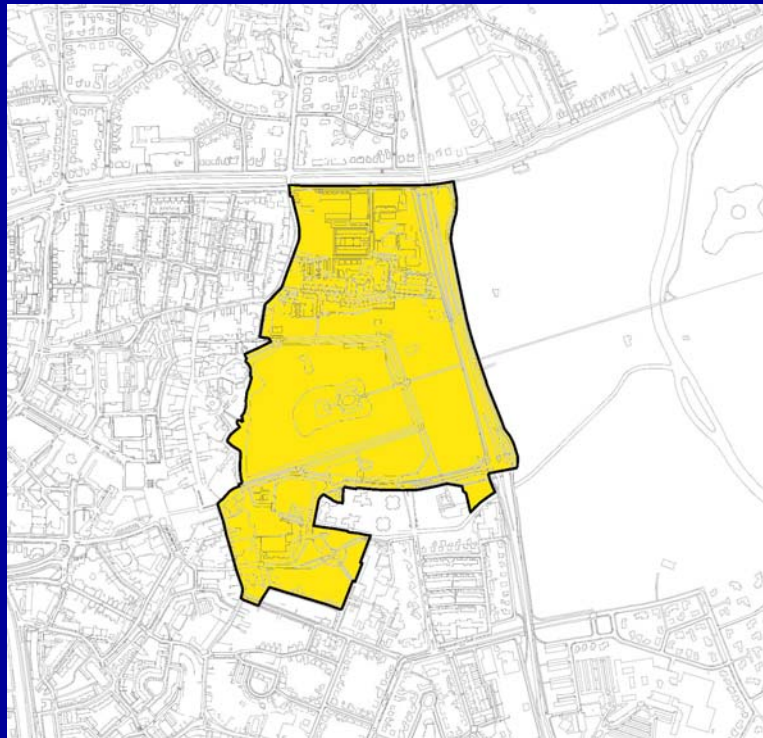




# Bestemmingsplan

## Centrum Oost

NL.IMRO.0141.BP00049-0401



VASTSTELLING

# Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 De bij het plan behorende stukken	2
1.3 Ligging van het plangebied	2
1.4 Huidige planologische situatie	4
1.5 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	6
2.1 Functionele structuur	6
2.2 Verkeersstructuur	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten	14
4.1 Bedrijven en andere gelijksoortige activiteiten	14
4.2 Fysieke Veiligheid	16
4.3 Externe veiligheid	21
4.4 Luchtkwaliteit	23
4.5 Geluid	23
4.6 Bodemkwaliteit	23
4.7 Flora & fauna	24
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	25
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	28
Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten	32
Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	37
7.1 Inleiding	37
7.2 Juridische systematiek	37
7.3 Beschrijving per bestemming	38
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg	47

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 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 binnen de wijk Oosteres, Huize Almelo en De Hagen. Het uitgangspunt hierbij is dat de opzet en het beleid ten aanzien van deze gebieden grotendeels gehandhaafd blijft. Wel wordt (indien mogelijk) op onderdelen de wenselijkheid van bepaalde ontwikkelingen opnieuw afgewogen. Uitgangspunt hierbij is wel dat belangen niet onevenredig mogen worden beperkt. Daar waar mogelijk zijn ontheffingen uit bestemmingsplanvoorschriften van de oude bestemmingsplannen omgezet naar bij recht toegestane mogelijkheden.

Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 1.3.

### 1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Centrum Oost" bestaat uit de volgende stukken:

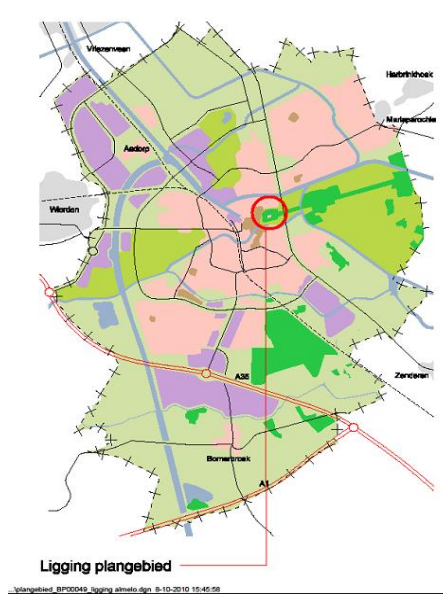
1. regels
2. verbeelding zowel digitaal als analoog (NL.IMRO.0141.BP00049-0401)
3. bijlage behorende bij de regels:
  - Staat van bedrijfsactiviteiten;

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven. Er is bij de toelichting een tweetal bijlagen opgenomen:

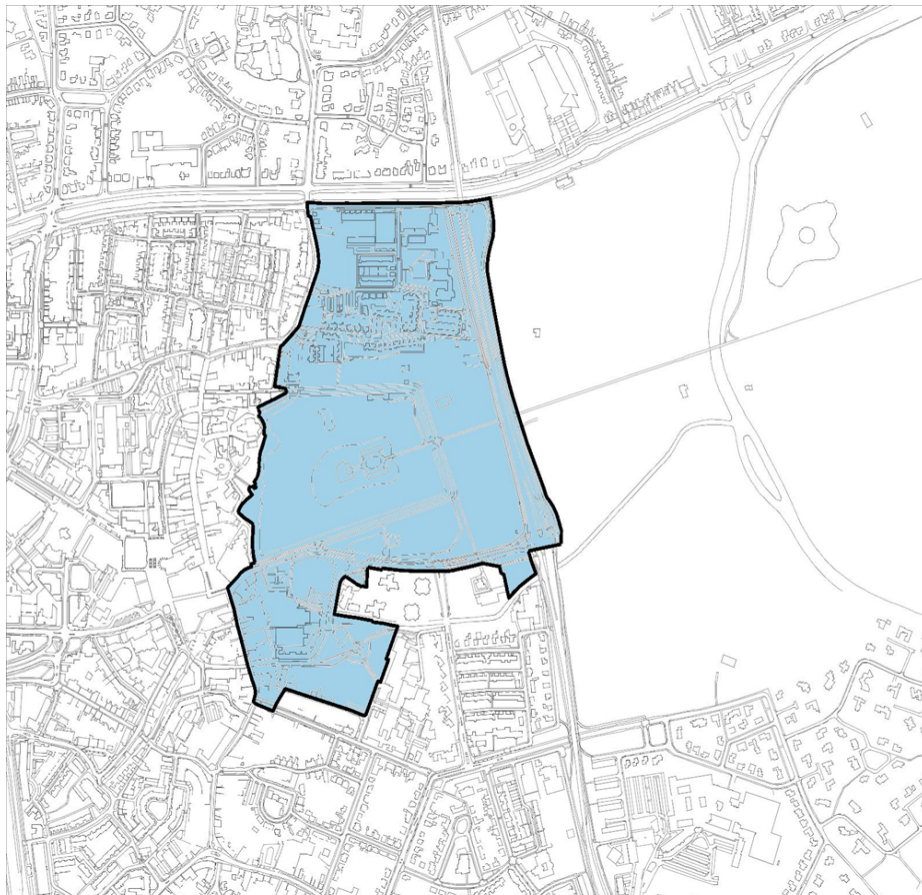
1. Beschrijving Beschermd Stads en Dorpsgezicht;
2. Verslag vooroverleg en inspraak voorontwerp bestemmingsplan (alleen na de voorontwerpfase).

### 1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied grenst aan de oostzijde van het centrumgebied. De Oranjestraat verbindt het plangebied met het winkelgebied van het stadscentrum. Het kanaal Almelo – Nordhorn vormt de noordgrens van het plangebied, in het westen wordt het gebied begrensd door de Ootmarsumsestraat, de Molenstraat, het Kolkje en de Grotestraat-Zuid. In het oosten wordt het plangebied begrensd door de Van Rechteren Limpurgsingel. De zuidgrens wordt gevormd door de Krikkenstraat, het Hagenpark en de Hofstraat.



*Afbeelding 1: Ligging plangebied*



*Afbeelding 2: Begrenzing plangebied*

## 1.4 Huidige planologische situatie

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

- Bestemmingsplan 'Binnenstad Oosteres', vastgesteld op 25 augustus 1983, goedgekeurd op 2 oktober 1984;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 11 oktober 1984, goedgekeurd op 25 maart 1986;
- Bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Oost, herziening 60-I', vastgesteld op 14 september 1962, goedgekeurd op 6 mei 1965;
- Bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Oost, Bleekweg E.O.', herziening XX, vastgesteld op 7 februari 1957, goedgekeurd op 17 juli 1957;
- Bestemmingsplan "Binnenstad, De Hagen" (87-VIII), vastgesteld op 25 februari 1988, goedgekeurd op 4 oktober 1988;
- Bestemmingsplan Binnenstad, De Hagen", herziening 92-III
- Bestemmingsplan De Krikken, vastgesteld op 16 november 2010.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan "Binnenstad – Oosteres Noord" in mei 2006 in procedure gebracht (inspraak en vooroverleg). Aan de hand van het toekennen van het plan door de provincie als basis voor het toepassen van verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening is het gros van de bouwinitiatieven in het plangebied gerealiseerd. De procedure van dit plan is echter niet doorgezet. De gerealiseerde ontwikkelingen zijn middels dit plan positief bestemd.

## 1.5 Leeswijzer

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

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

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de onderdelen waaruit dit bestemmingsplan bestaat, de ligging en begrenzing van het plangebied en de huidige bestemmingsplannen die nu gelden. Hieruit blijkt het kader waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld.

In het tweede hoofdstuk wordt de huidige situatie van het gebied beschreven (functionele, stedenbouwkundige en verkeerstructuur). Dit wordt aangevuld met het beleid dat, voor zover van toepassing, voor (onder andere) Centrum Oost al is opgesteld (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt de milieusituatie (inclusief de aspecten fysieke veiligheid, archeologie en cultuurhistorie) besproken. Hoofdstuk 5 bevat de Waterparagraaf.

In hoofdstuk 6 worden de algemene uitgangspunten van het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 7 staat hoe deze uitgangspunten zijn vertaald in de juridisch bindende planregels en verbeelding.

In hoofdstuk 8 staat de financiële verantwoording van het plan en in hoofdstuk 9 staat omschreven op welke wijze de inspraak heeft plaatsgevonden.



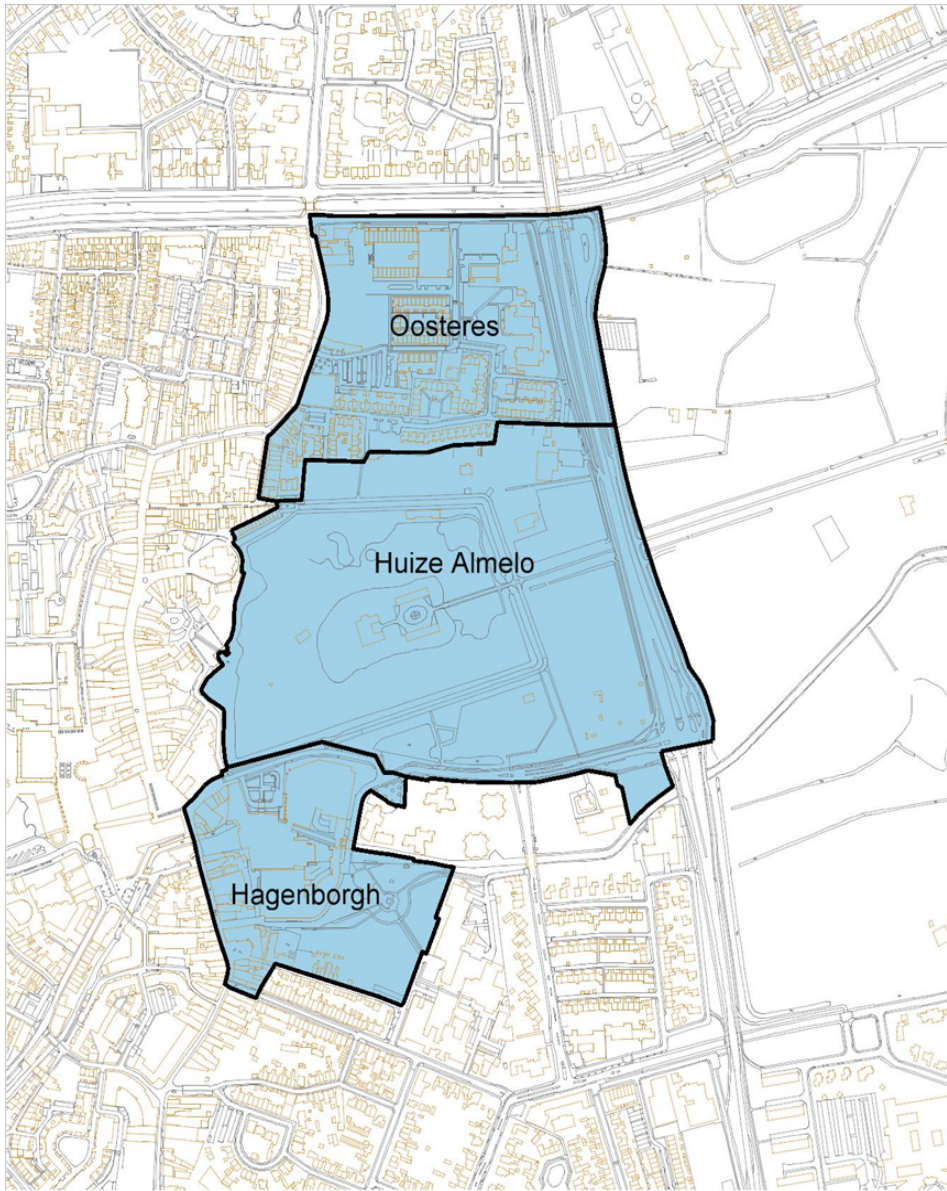


## Hoofdstuk 2 De huidige situatie

### 2.1 Functionele structuur

Het plangebied is op te delen in een drietal gebieden:

- Oosteres;
- Huize Almelo;
- De Hagen.



#### 1. Oosteres

Ten noorden van Huize Almelo ligt omsloten door de Ootmarsumsestraat, Sluiskade Zuidzijde en de Van Rechteren Limpurgsingel, het gebied de Oosteres. De eerste bebouwing ontstond in het midden van de negentiende eeuw en bestond uit langs een straatje gebouwde kleine arbeiderswoningen. Het was een van die buurtjes die ontstonden tijdens de enorme groei van de textielindustrie, waarvoor veel arbeidskrachten gevraagd werden. Veel van deze werknemers kwamen dan ook van buiten Almelo. Het straatje kreeg de naam Oosteres straat. In het derde kwart van de twintigste eeuw raakte het buurtje sterk in verval en ontstonden de eerste saneringsplannen. Het Bureau Abma Hazewinkel



presenteerde in 1980 een stedenbouwkundig plan voor de Oosteres, dat uiteindelijk enkele jaren later in enigszins gewijzigde vorm resulteerde in de bouw van het eerste deel van de nieuwe woonwijk (het zuidelijke gedeelte), waarvoor de Ingenieurs en Architecten Associatie te Almelo het ontwerp voor de woningen leverde. Getracht is bij de ontwikkeling van de wijk destijds de relatie te behouden met de naastliggende gronden van Huize Almelo. Mede op basis daarvan is er gekozen voor grondgebonden woningen en geen hoogbouw.

In het noordelijke deel tussen de Winkelsteeg en de Sluiskade Zuidzijde waren langere tijd een aantal grote bedrijven gevestigd. Door stopzetting of verhuizing van deze bedrijven kwamen de bedrijfspanden leeg te staan en ontstond de mogelijkheid hier woningbouw te realiseren.

Aan de zijde van het kanaal Almelo – Nordhorn zijn een parkeergarage, een dansschool met dienstwoning en appartementen gebouwd. Hierop aansluitend zijn bovenop en naast de parkeergarage eengezinswoningen gebouwd. Naast een opvangfunctie voor de dansschool is de garage bedoeld voor langparkeerders in het centrum.

Ten zuiden daarvan ontwikkelde Nijhuis Bouw B.V. 29 rijen- en 8 twee-onder-een-kapwoningen. De rijenwoningen vertonen een gevarieerd gevelbeeld en vormen een carré om de centrale parkeervoorziening. Het ontwerp hiervoor was van INBO architecten te Woudenberg. Er is in de directe nabijheid ook het gebouw van de duivenvereniging gevestigd.

Het noordelijke gedeelte kent momenteel (2011) nog open plekken aan de Ootmarsumsestraat en aan de Sluiskade Zuidzijde. Voor de open plek aan de Ootmarsumsestraat zijn nog geen concrete plannen aan de Sluiskade Zuidzijde is een plan ontwikkeld voor een achttal woningen. Het plan is inmiddels in uitvoering. Hiervoor is een partiële herziening opgesteld. Dit is meegenomen in dit bestemmingsplan. De voormalige supermarkt aan de Ootmarsumsestraat is omgezet naar een gezondheidscentrum.

De Openbare SO/MLK school De Oosteres is een voortzetting van de Dr. A. van Voorthuissenschool die werd gebouwd in de jaren zestig ten behoeve van het onderwijs aan moeilijk lerende kinderen. In 1990 werd het complex ingrijpend verbouwd.

## **2. Huize Almelo**

Huize Almelo met de aanliggende gronden vormt een groene enclave binnen de stad en vormt het meest westelijke puntje van de oostelijke groene long.

De Gravenallee is aan het begin van de achttiende eeuw aangelegd. Een in die periode gebruikelijke fraaie formele Franse tuin met strakke geometrische indeling werd rond het huis aangelegd, waarvan nu op de voorhof de zonnewijzer met daarop een kunstig uitgewerkt monogram (AvR) nog aanwezig is. Ook de oranjerie stamt uit deze tijd. Omstreeks 1830 werd de strak symmetrische Franse aanleg rond het huis vervangen door een 'Engels' landschapspark. Waterpartijen met een golvend beloop werden aangelegd, omzoomd door gazons met boomgroepen. Later werden ook de aan de stadszijde gelegen bleekvelden die door de opkomst van het kunstmatig bleken nauwelijks meer van belang waren, bij dit park aangetrokken. Het ontwerp voor deze uitbreiding van het park wordt toegeschreven aan J.D. Zocher jr. Mogelijk eveneens naar ontwerp van J.D. Zocher is de verbouwing van de oranjerie waaraan omstreeks dezelfde tijd twee hoekpaviljoens werden toegevoegd. De muur tussen Oosteres en tuincentrum Twente is een restant van de ommuring van de vroegere moestuin van het huis, evenals het door de aanleg van de Van Rechteren Limpurgsingel ca 1961 hiervan gescheiden stukje boomgaard en de hier aanwezige opstallen.

In het eind van de jaren dertig werd de oude rentmeesterij tegenover de ingang van het kasteel gesloopt en is de kasteelboerderij gebouwd. Deze boerderij is te vinden ten westen van Huize Almelo. Aan de noordzijde van Huize Almelo zijn naast een aantal moestuinen een tuincentrum te vinden. Aan de zuidzijde ligt grenzend aan de Hofstraat het J.P. Rogmanspark.

### 3. De Hagen

Het oudste gedeelte van de Hagen is de bebouwing langs de Grotestraat-Zuid en heeft zich ontwikkeld tot overwegend winkelbebouwing. Grenzend aan de Grotestraat-Zuid Zuid ligt het Catherina Amaliaplein. Aan dit plein zijn naast een bioscoop enkele horecagelegenheden gesitueerd. Aansluitend aan de bioscoop is een telefooncentrale gesitueerd. De noordzijde van de Krikkenstraat was een straat met voornamelijk woonbebouwing. De woonbebouwing is grotendeels geamoveerd en wacht op herontwikkeling. Deze herontwikkeling wordt echter niet mogelijk gemaakt door dit bestemmingsplan. Aan het Schouwburgplein is het Theaterhotel gelegen. Onlangs heeft er nog een uitbreiding van aantal hotelkamers plaatsgevonden.

Aan het Hagenpark is het Hagenborghcomplex gesitueerd. Het complex herbergt een veelheid aan functies zoals wonen, winkels, restaurants, parkeergarages en dienstverlenende bedrijven.

## 2.2 Verkeersstructuur

### 2.2.1. Ontsluitingsstructuur

De Van Rechteren Limpurgsingel is onderdeel van de Almelose hoofdwegenstructuur en heeft een 70 km-regie.

De oostelijke en westelijke parallelweg van de Van Rechteren Limpurgsingel zijn onderdeel van de stedelijke parkeerring en hebben een 50 km-regime.

Beide parallelwegen sluiten aan op de Sluiskade-zuidzijde (50 km-weg); ook een onderdeel van de parkeerring. Ook het deel van de Hofstraat, gelegen tussen de Hanzelaan en de Van Rechteren Limpurgsingel, is onderdeel van de parkeerring. Deze Hofstraat, de Hagenborg (het deel van de plangrens) en het Schouwburgplein hebben een 50 km-regime, alsmede een groot deel van de Ootmarsumsestraat. Alle overige straten in het plangebied zijn onderdeel van 30 km-zones.

### 2.2.2. Parkeren

In vrijwel het gehele gebied is sprake van betaald parkeren; op straat of in of in de parkeergarage Stadserv/Hagenborgh en Winkelsteeg.

### 2.2.3. Langzaam verkeer

Met uitzondering van het westelijke deel van de Ootmarsumsestraat, het Schouwburgplein en de Hagenborgh zijn alle 50 km-wegen voorzien van rode fietssuggestiestroken.

De Van Rechteren Limpurgsingel (hoofdrijbaan) heeft aan beide zijden vrijliggende fietspaden. Deze fietspaden zijn onderdeel van de Limpurgroute; een zogenaamde "drager" in het stedelijke fietsnetwerk. Ook de Gravenallee en de Hagenborgh zijn onderdeel van een drager, onder de naam Kastelenroute. De Vriezenveenroute (ook een drager) volgt voor een deel de westelijke grens van het plangebied.

### 2.2.4. Openbaar vervoer

Via de Hofstraat en de Hagenborg loopt een busroute, die met name het stadscentrum met de wijk Nijrees verbindt.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor plangebied zijn geen ingrijpende veranderingen op korte termijn voorzien. Er is derhalve binnen de bestaande vastgestelde beleidskaders weinig beleid vastgesteld dat gericht is op wijzigingen en ontwikkelingen in de wijk. Dit zal ook blijken uit de samenvatting en benoeming van relevante aspecten in de onderstaande opsomming. In verschillende beleidskaders is wel aangegeven welke positie het gebied Centrum Oost binnen de stad Almelo heeft.

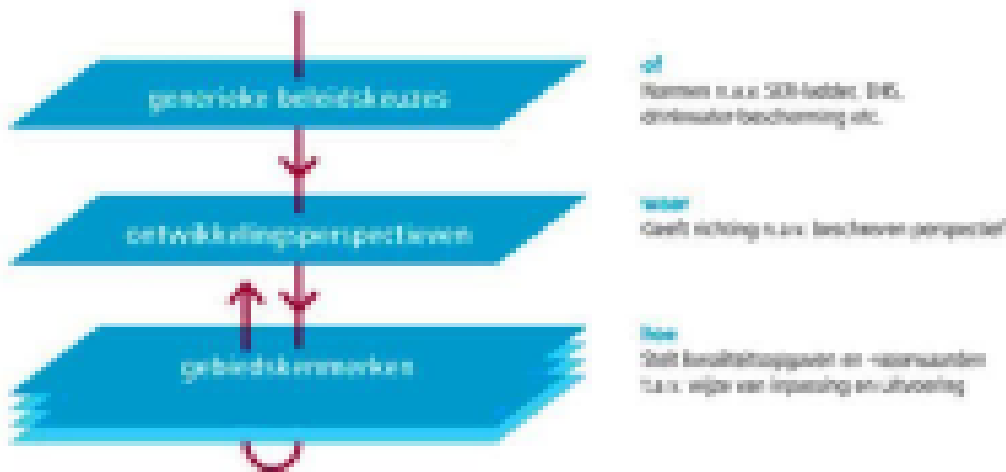
### Omgevingsvisie Overijssel

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 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 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



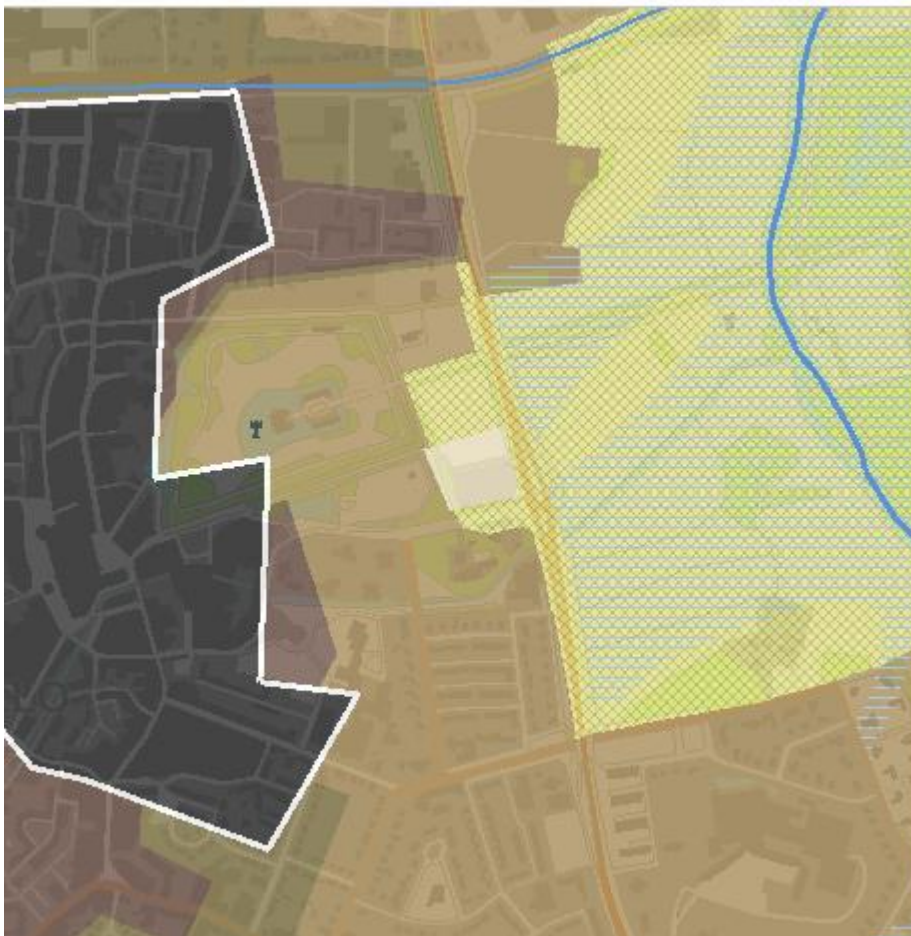
### Omgevingsvisie m.b.t. Centrum Oost

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

Het richtinggevende ontwikkelingsperspectief voor Centrum Oost is in kaart en tekst weergegeven. Het grootste deel is aangemerkt als bebouwing binnen de aanduiding dorpen en kernen. Het betreft een bestaand woongebied, waar ruimte is voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stads milieus.

Er is in de zuidelijke punt van het plangebied ook een "geplande woonwijk" aangegeven. Er bestaan hier momenteel geen plannen voor. Er is daarom een consoliderende bestemming opgenomen.

Ten oosten van het bestaande woongebied is aangemerkt als stadsrandgebied (zie de kruisarcering op de kaart). Dit duidt de overgang aan tussen bebouwd gebied en groene omgeving en is zowel de entree van de stad als de verbinding met het buitengebied. Hier liggen kansen voor recreatiemogelijkheden, nieuwe landgoederen en eventueel stedelijke uitbreiding volgens gebiedskenmerken, bijv. woon-werklandschappen.



*Afbeelding 3 : 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.



### Structuurplan Almelo, Symbiose tussen stad en land

In het structuurplan, vastgesteld d.d. 6 maart 2003, is de toekomstige ruimtelijke structuur van Almelo geschetst en dus ook voor het plangebied Centrum Oost. In 2006 is een partiële herziening van het structuurplan vastgesteld die echter geen betrekking had op het plangebied en blijft buiten beschouwing. Daarnaast is er in 2008 nog een aanvulling vastgesteld die betrekking heeft op Buitenhaven West. Deze laatste toevoeging heeft ook geen betrekking op het plangebied en wordt daarom in deze toelichting buiten beschouwing gelaten.

De Oosteres is aangemerkt als deels te ontwikkelen woongebied en deels gerealiseerd woongebied. Inmiddels is een groot gedeelte van de Oosteres gerealiseerd (verwezen wordt hierbij paragraaf 1.1 Functionele structuur, Oosteres). Alleen langs de Ootmarsumsestraat is nog een ontwikkelingsopgave.

Huize Almelo en omgeving maakt onderdeel uit van de Oostelijke Groene Long. Hier ligt het accent op behoud van deze specifieke groene functie. De Hagen is aangemerkt als stadscentrum. Het accent op in het stadscentrum ligt op verdere functionele versterking van dit gebied.



Afbeelding 4: Uitsnede structuurplan Almelo

### **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.

Een belangrijk onderdeel van het Masterplan is de verdere ontwikkeling van de binnenstad. Voor het plangebied is geformuleerd dat de ontwikkeling van het Amaliaplain met bioscoop en aanliggende horeca van groot belang is. Deze doelstelling is inmiddels bereikt en wordt vanzelfsprekend in het bestemmingsplan opgenomen. Ook wordt voor de binnenstad het bieden van een gevarieerd aanbod van winkels en andere functies van groot belang geacht. Voor de oostelijke groene long ligt het accent vooral op het behoud van de aanwezige kwaliteiten.

### **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. Delen van de binnenstad vallen in onderhavig bestemmingsplan.

Voor de Hagenborgh en het Schouwburgplein wordt opgemerkt dat zij een directe relatie missen met de hoofdwinkelstraten van de stadskern. Als actie wordt daarom voor deze twee locaties in de visie geformuleerd dat zij herontwikkeld dienen te worden voor andere functies. Het bestemmingsplan heeft echter geen ontwikkelingsgedachte en daarom wordt aan deze actie geen uitvoering gegeven.

Voor het gedeelte Grotestraat in het plangebied ligt het accent op de verdere ontwikkeling van het gebied als recreatief winkelgebied door het vasthouden en verder versterken van het aanbod (zowel voor detailhandel als voor horeca). Het bestemmingsplan biedt deze mogelijkheden.

### **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. De toetsingscriteria zijn in de regels opgenomen.





## Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

### 4.1 Bedrijven en andere gelijksoortige activiteiten

#### 1. Bedrijven en andere activiteiten

Het is de bedoeling om de ruimtelijk relevante milieuhygiënische randvoorwaarden om te komen tot een duurzaam woonomgeving, in relatie tot haar omgeving vast te leggen. Vanuit deze doelstelling dient in de woongebieden het accent dan ook te liggen op wonen en dienen bedrijfsmatige activiteiten te worden geweerd. Andersom dient in gebieden waar bedrijvigheid is toegestaan het accent ook hierop te liggen en dient wonen niet te worden toegestaan. Functiemenging van detailhandel en wonen kan, indien goed ingericht, gewenst zijn, voor zover deze niet leidt tot een onleefbare situatie en deze bedrijvigheid direct is gerelateerd aan de woonomgeving (bv. buurtsuper, schoolgebouw). Functiemenging is ook meer aanvaardbaar in gebieden met een centrumfunctie.

#### 2. Wijze van onderzoek

Onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid en de milieubelasting van de aanwezige bedrijven en de mogelijke potentiële milieubelasting van de volgens de huidige planvoorschriften toegestane bedrijven in het plangebied en in de omgeving van het plangebied. Hierbij zijn milieuvergunningen en daaruit voortvloeiende rechten, normstelling uit AMvB's en is de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" als leidraad gehanteerd. Vervolgens is gekeken naar de milieuhygiënische effecten van deze bedrijvigheid op het plan.

Op basis deze informatie is dit advies opgebouwd.

#### 3. Externe zonering

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is wordt gebruikt bij de externe zonering tot het plangebied. De handreiking geeft een systematiek waarbij bedrijven in categorieën worden ingedeeld op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per bedrijfscategorie zijn hierbij afstandcriteria tot de woonomgeving opgenomen die bij de planvorming bij voorkeur in acht dienen te worden genomen.

Onderverdeling milieucategorieën bedrijven en milieuzonering

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

In de planvorming is uitgegaan van het genoemde zoneringprincipe.

Daar waar sprake is van gemengde gebieden wordt uitgegaan van het functiemengingsprincipe zoals verwoord in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG. Dit principe houdt in dat in gemengde gebieden, gebieden met menging van wonen en bedrijvigheid, een bepaalde mate van menging van wonen en lichte bedrijvigheid aanvaardbaar is. In de VNG publicatie is een limitatieve lijst van deze bedrijvigheid opgenomen.

#### **4. Huidige aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het plangebied**

De aanwezige huidige bedrijvigheid rond dit plangebied is geïnteriseerd. In de hiervoor relevante nabijheid van dit plangebied zijn geen bedrijven aanwezig welke een dominante milieuhygiënische invloed in het plangebied hebben. Gesteld kan worden dat de afstanden tussen deze bedrijven buiten het plangebied en dit plangebied op basis van de gehanteerde afstanden uit de VNG-brochure voldoende zijn.

##### *Agrarische bedrijven*

De aanwezige agrarische bedrijven rond dit plangebied zijn geïnteriseerd. Onderzocht is of de aanwezigheid van omliggende agrariërs leidt tot een onaanvaardbaar leefklimaat in de woonomgeving van het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig welke met hun geurcontouren tot in het plangebied reiken. Gesteld kan worden dat binnen dit plangebied sprake is van een zodanig beperkte geurbelasting door agrarische bedrijven dat er sprake is van een goede leefkwaliteit ten aanzien van dit thema.

#### **5. Huidige aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten in het plangebied**

De aanwezige huidige bedrijvigheid in dit plangebied is geïnteriseerd.

Op basis van de bedrijfsactiviteiten heeft een indeling van deze bedrijven plaatsgevonden in de bedrijfscategorieën zoals vermeld in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".

In het centrumgebied zijn bedrijfsactiviteiten aanwezig, met uitzondering van de bestemming tankstation, welke overeenkomen met de centrumfunctie. De daar aanwezige bedrijfsactiviteiten kunnen allen geschaard worden onder activiteiten welke zijn toegestaan in een gebied met functiemenging.

In het noordelijk plandeel zijn bedrijfsactiviteiten aanwezig, met uitzondering van het tuincentrum, welke in een binnenstedelijke zone gebruikelijk zijn. De daar aanwezige bedrijfsactiviteiten kunnen allen geschaard worden onder activiteiten welke zijn toegestaan in een gebied met functiemenging.

In het plangebied zijn drie activiteiten aanwezig welke nader worden toegelicht. Het betreft de volgende activiteiten:

- Van Rechteren Limpurgsingel 191, een tuincentrum;
- Hofstraat 83, een tankstation;
- Sluiskade Zuidzijde 181/183, een dansschool.

##### *Van Rechteren Limpurgsingel 191*

Op deze locatie is een Tuincentrum gevestigd. Deze activiteit is te beschouwen als een categorie 2 activiteit. De inrichting van het terrein en de ontsluiting van de locatie zijn zodanig gelegen dat er sprake is van een aanvaardbare inpassing in de omgeving. Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbare milieuhygiënische omgeving.

##### *Hofstraat 83*

Op deze locatie rust de bestemming voor een tankstation voor het wegverkeer. Fysiek is het tankstation reeds een aantal jaren geleden gesaneerd. Gezien de huidige marktontwikkeling ligt het ook niet in de verwachting dat zich op deze plek een nieuw tankstation zal vestigen. Gezien de situering aan een stedelijke ontsluitingsweg op voldoende afstand van woningbouw zijn er geen milieuhygiënische bezwaren tegen de bestemming "tankstation zonder LPG".

Gesteld kan worden dat de afstand tussen deze bedrijfsactiviteit en de omliggende woningen voldoet aan de richtafstand zoals gehanteerd in de VNG-brochure.

##### *Sluiskade Zuidzijde 181/183*

In dit gebouw was een dansschool aanwezig. Die functie wordt ook nu toegestaan. De dansschool ligt, zoals de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" dat beschrijft, in een gebied met functiemenging. In dergelijke gebieden, langs stedelijke toegangswegen, wordt functiemenging bewust nagestreefd om bijvoorbeeld een grotere levendigheid tot stand te brengen. De VNG-brochure noemt de dansschool ook in de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten voor een dergelijk gebied. Een dansschool valt onder categorie B en is degelijk mogelijk omdat het bouwkundig is afgescheiden van woningen.

## 4.2 Fysieke Veiligheid

### Inleiding

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het belangrijk dat hulpverleningsdiensten adequaat op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen. Het bestemmingsplan is op fysieke veiligheidsaspecten getoetst aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving. Dit betreft de onderdelen:

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

### 1. Bereikbaarheid

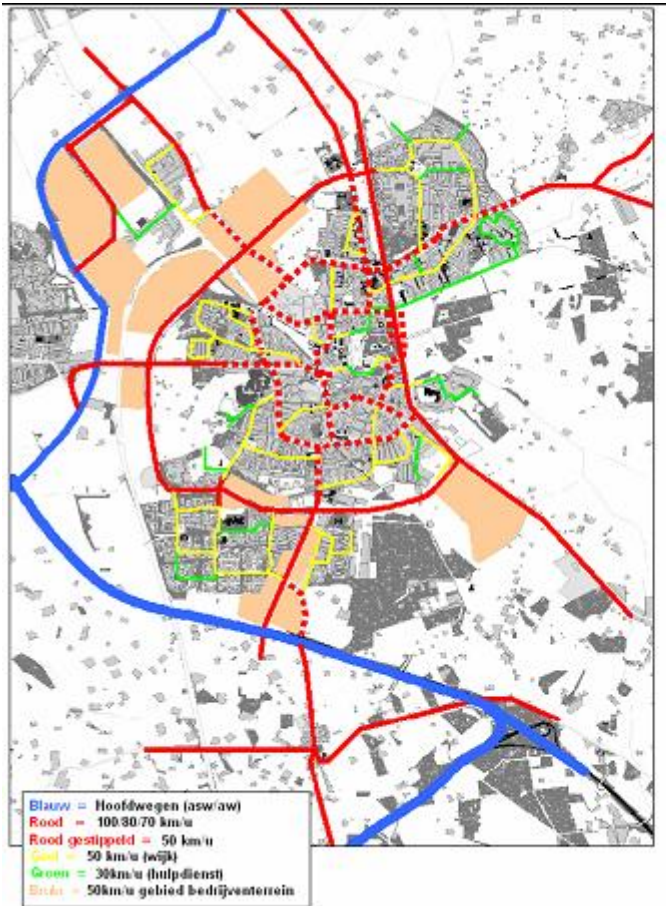
#### *Bereikbaarheid algemeen*

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

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

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

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

### *Bereikbaarheid Oosteres*

Het gebied Oosteres is via meerdere toegangen bereikbaar. Het gebied voldoet daarmee aan de handleiding. Voor het centrum geldt dat het van belang is dat ook bij evenementen en dergelijke rekening wordt gehouden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Mede om deze reden is de Krikkenstraat ook als hulpdienststroute aangewezen.

## **2. Opkomsttijd**

### *Opkomsttijd algemeen*

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

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

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

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

#### *Opkomsttijd Centrum Oost*

Door de Hulpverleningsdienst Regio Twente is per vakgebied een gemiddelde opkomsttijd weergegeven. Het gaat hier om theoretische berekeningen, waardoor de opkomsttijd in praktijk kan verschillen.

Vaknummer	TAS1*	Tijd TAS1	TAS2*	Tijd TAS2
<b>Avond- en nachtsituatie/weekendsituatie</b>				
10.500	AMN	8,9	AMZ	9,7
10.501	AMZ	8,0	AMN	9,9
10.504	AMN	8,1	AMZ	10,4
<b>Dagsituatie</b>				
10.500	AMC	4,5	AMN	9,4
10.501	AMC	3,2	AMZ	8,5
10.504	AMC	3,6	AMN	8,6

\*TAS: tankautospuut

#### *Tabel 1: opkomsttijden Oosteres*

De berekeningen van de Hulpverleningsdienst Regio Twente geven aan dat de brandweer over het algemeen op tijd ter plaatse kan zijn. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo zijn de hoofdrijroutes van de hulpdiensten aangegeven. Op deze routes zijn verkeersremmende maatregelen niet wenselijk, omdat dit consequenties heeft voor de opkomsttijd van de brandweer.



### 3. Bluswatervoorziening

#### *Bluswatervoorziening algemeen*

Voor een optimale bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. Dit is van belang omdat de eisen voor de afstand, de capaciteit en de bereikbaarheid verschillend zijn. De 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 primair, kunnen geboorde putten, bluswaterriolen of vijvers dienst doen.

- De tertiaire bluswatervoorziening

Bij de noodzakelijke inzet van grotere hoeveelheden water of gedurende langere tijd zijn de primaire en secundaire voorzieningen niet voldoende. Dan kan water onttrokken worden aan open water zoals kanalen of een grote vijver.

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

	Bluswatervoorziening		
Parameters	Primair	Secundair	Tertiair
Capaciteit (in m <sup>3</sup> /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

*Tabel 2 : Eisen bluswatervoorziening*

#### *Bluswatervoorziening Centrum Oost*

##### *Primaire bluswatervoorziening*

De wijk Oosteres bestaat voornamelijk uit woningbouw dat is gebouwd na 1992. Volgens de richtlijn (NVBR, 2003) geldt een primaire bluswatervraag van 30m<sup>3</sup>/per uur. Voor het gedeelte dat tussen 1945 en 1992 is gebouwd geldt een bluswatervraag van 60m<sup>3</sup>/per uur.

In de Oosteres liggen leidingen met een diameter van 110pvc en dat is voldoende. Een secundaire en tertiaire voorziening is niet noodzakelijk. In het centrumgebied liggen leidingen met een diameter van 200GIJ of 110pvc. Daarbij is de dekking van de brandkranen redelijk.

##### *Secundaire bluswatervoorziening*

Door het kanaal Almelo-Nordhorn is er open water aanwezig dat als secundaire bluswatervoorziening gebruikt kan worden. Hierdoor is een groot deel van de wijk voorzien.

##### *Tertiaire bluswatervoorziening*

Door het kanaal Almelo-Nordhorn is er een geschikte tertiaire bluswatervoorzieningen voorhanden. Voor het centrum geldt dat de vijver bij Het Kolkje en de Almelose Aa ook gebruikt kunnen worden als bluswatervoorziening.

## Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bluswatervoorziening over het algemeen voldoet.

## 4. Zelfredzaamheid

### *Zelfredzaamheid algemeen*

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

### *Zelfredzaamheid specifiek*

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

In de woonwijk zijn geen bijzondere objecten aanwezig. In de nabije omgeving van de woonwijk is het Zwembad Almelo gelegen. Door de afstand van het plangebied tot deze risicobron voldoet deze aan de wettelijke normen op gebied van externe veiligheid. De effecten van een incident bij deze risicobron kunnen echter wel tot in het plangebied komen. Het waarschuwen met behulp van een sirene is een effectmaatregel die zorg draagt voor het alarmeren van de personen in het plangebied binnen deze afstand.

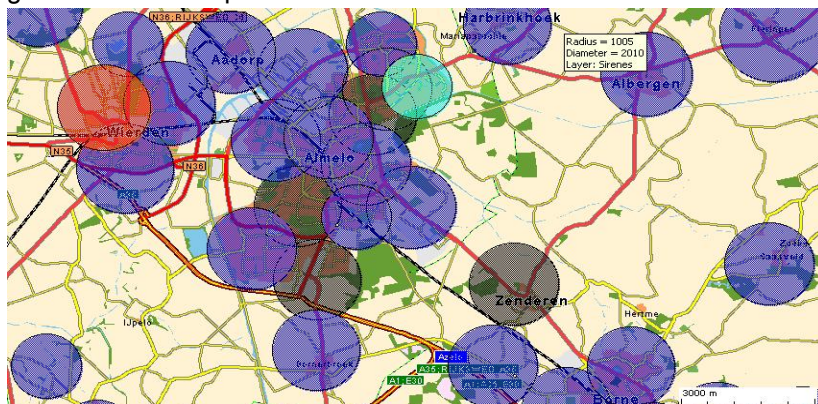
## 5. Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

### *Sirenedekking algemeen*

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

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

De sirenes worden eens per maand op een vast moment in heel Nederland luid getest, om te controleren of de apparatuur werkt en om het signaal bij burgers bekend te maken, zodat de sirene in geval van een ramp wordt herkend.



Afbeelding 6 : sirenedekking Oosters

*Sirenedekking Centrum Oost*

Aan de Brugstraat bevindt zich een sirene die dekkend is voor het plangebied.

**6. 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.

**4.3 Externe veiligheid****1. Algemeen**

Bij het opstellen van de externe veiligheidsparagraaf is uitgegaan van de huidige wet en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Door de gemeente Almelo is tevens externe veiligheidsbeleid vastgesteld. Bij het realiseren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met de in dit veiligheidsbeleid vastgestelde uitgangspunten.

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

Beoordeeld is of kan worden voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden (individueel) risico en of voldaan kan worden aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (BEVI), de regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) en de handreiking verantwoording groepsrisico zijn bij deze beoordeling o.a. toegepast. Bedrijven zoals geregistreerd in het "Risico Register Gevaarlijke Stoffen", het RRRGS, zijn in de beoordeling van het plaatsgebonden en groepsrisico voorzover aanwezig ook meegenomen. Voor het beoordelen van transportrisico's is gebruik gemaakt van de circulaire "risico normering vervoer gevaarlijke stoffen" het RRRGS en het basisnet. Voor het beoordelen van de risico's van gasleiding is de circulaire "zoning langs hoge-druk aardgastransportleidingen 1984" als uitgangspunt gehanteerd en is er tevens een doorkijk gegeven naar het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Getracht wordt de risicocontouren zoveel mogelijk op het terrein van de risico-inrichting/bron zelf te projecteren. Dit teneinde beperking van het gebruik van terrein van derden zoveel mogelijk te voorkomen. Daar waar veiligheidscontouren zich uitstrekken tot terreinen van derden kan dit

beperkingen opleveren voor het gebruik van deze terreinen. Dit plangebied omhelst een woongebied. De mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe risicobedrijven wordt in dit plan dan ook uitgesloten.

## 2. Plangebied

### Inrichtingen

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

### Transportassen

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

Er zijn binnen het plangebied verder geen transportassen (spoor, weg, water, buisleidingen) aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

## 3. De omgeving van het plangebied

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

### *Inrichtingen*

In de omgeving van het plangebied bevindt zich het zwembad Almelo. Het zwembad valt niet onder de werkingssfeer van het Bevi maar is wel externe veiligheid relevant wegens de opslag van chloorbleekloog. Voor chloorbleekloog geldt geen plaatsgebonden risico (PR-contour). De 1% letaliteitgrens (= invloedsgebied) ligt volgens de leidraad risico inventarisatie gevaarlijke stoffen op 90 meter vanaf de opslag voor chloorbleekloog. Het plangebied ligt op ruim 250 meter afstand van het zwembad. Er zijn hierdoor geen knelpunten m.b.t. het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Wettelijke normen worden hierdoor niet overschreden. Nadere aandacht is dan ook niet nodig

### *Transport door buisleidingen*

Er bevinden zich in de omgeving geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### *Transport gevaarlijke stoffen weg*

Ten behoeve van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg is binnen de gemeentelijke grenzen van Almelo (en zoveel mogelijk aan de buitengrenzen van de stad) een route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het plangebied ligt op grote afstand van deze route gevaarlijke stoffen en derhalve buiten het invloedsgebied.

### *Transport gevaarlijke stoffen over spoor (Doorgaand spoor Enschede- Deventer)*

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied.

## 4. Nader onderzoek groepsrisico

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

Het plan Centrum Oost is een conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Gezien de aard van het plan (conserverend bestemmingsplan) en het feit dat het plan niet binnen de invloedssfeer van een risicobron ligt, is er geen sprake van gevolgen voor het groepsrisico.

#### **4.4 Luchtkwaliteit**

Bij elk ruimtelijk plan moet de luchtkwaliteit in acht worden genomen. In dit geval zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan zeer beperkt en is er sprake van wijziging van niet in betekenende mate NIBM zoals genoemd in de wet. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is om die redenen dan ook niet nodig.

Ook omdat de jaarlijkse rapportage in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit geen overschrijding van de grenswaarden in en om het plangebied laat zien mag geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

#### **4.5 Geluid**

##### **4.5.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan Centrum Oost is in hoofdzaak conserverend van aard. Het plan legt feitelijk de bestaande situatie vast. Het plangebied ligt niet binnen geluidzones langs spoorlijnen of rond industrieterreinen, maar deels wel binnen de geluidzone van de Van Rechteren Limpurgsingel, de Sluiskade Noord- en Zuidzijde, de Ootmarsumsestraat en de Hofstraat.

##### **4.5.2 Wegverkeerlawaaï**

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.

Langs de Van Rechteren Limpurgsingel, de Sluiskade Zuidzijde, de Ootmarsumsestraat en de Hofstraat zijn de laatste 20 jaar verschillende nieuwe woningen gebouwd. Na afweging van geluidreducerende maatregelen, als geluidarm asfalt en geluidschermen, is steeds gekozen voor de geluidisolatie van de woningen. Daarmee is een acceptabel geluidniveau in de woning gerealiseerd. Geluidschermen langs de genoemde wegen zijn om stedenbouwkundige redenen in de binnenstad niet gewenst.

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

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

#### **4.6 Bodemkwaliteit**

##### **4.6.1 Bodemkwaliteit**

Bestemmingsplan Centrum Oost is een conserverend bestemmingsplan. Vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan is voor diverse bouwplannen met toepassing van artikel 19 WRO vrijstelling verleend van de vigerende regels en is bebouwing gerealiseerd.

In beginsel is geen bodemonderzoek noodzakelijk als een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande situatie. Bij bestemmingsplannen met een wijzigings- en/of afwijkingsbevoegd dienen in principe alle vereiste bodemkwaliteitgegevens bij de goedkeuring van het (moeder)plan beschikbaar te zijn. Indien in een bestemmingsplan een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid is opgenomen, kan er bij

wijze van uitzondering mee worden ingestemd dat de noodzakelijke gegevens pas beschikbaar zijn in het kader van het wijzigings- of afwijkingsplan. Wel zal via een op te nemen voorwaarde in de planregels worden geregeld dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van bebouwing ten behoeve van de milieusituatie. Voor nadere gegevens omtrent de bodem ligt het initiatief voor het uitvoeren van het bodemonderzoek bij de bouwer/ontwikkelaar. Onderzoeken in het kader van de bouwvergunning hebben een beperkte geldigheidsduur van maximaal 5 jaar.

Daar waar gebruik is gemaakt van de verklaring van geen bezwaar ex art. 19 WRO is voorafgaand een bodemonderzoek uitgevoerd en is daaropvolgend de bodem gesaneerd. Dit heeft betrekking op de percelen aan de Sluiskade ZZ waar thans woningen en een dansschool zijn gerealiseerd bovenop een parkeergarage. Verder zijn enkele percelen aan de Winkelsteeg gesaneerd waar voorheen een staalconstructiebedrijf en een kolenhandel waren gevestigd. Deze saneringen zijn uitgevoerd met zgn. VINEX-gelden, m.u.v. de kolenhandel die met eigen middelen is gesaneerd. Van de saneringen zijn evaluatierapporten beschikbaar. Ook is de bodem gesaneerd onder de inmiddels verlegde Winkelsteeg.

Ter plaatse van Ootmarsumsestraat 55 is nog een olie-benzine verontreiniging aanwezig afkomstig van een voormalig verkooppunt van motorbrandstoffen. De sanering hiervan is voorzien voorafgaand aan bebouwing van dit gebied.

Navolgend overzicht op hoofdlijnen geeft inzicht in de thans beschikbare gegevens over de bodemkwaliteit. Gezien de aard van het gebied, valt niet uit te sluiten dat de thans bij de gemeente beschikbare gegevens niet volledig zijn.

#### 4.6.2. Beschrijving op hoofdlijnen

Het plangebied Centrum Oost valt conform de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart (BKK P95) onder het achtergrondwaardengebied 1. De gemiddelde bovengrond bevat hier (licht) verhoogde concentraties PAK (15.2 mg/kg), koper(63), kwik(0.6), lood(232), cadmium (0.6), EOX(0.35) en zink (213 mg/kg ds).

Ook in de ondergrond (0.5 tot 1m min maaiveld) komen licht verhoogde concentraties PAK(6.7), koper (36), kwik (0.4), lood (129) en zink (95 mg/kg ds) voor. Ook op de nieuwe bodemkwaliteitskaart 2010 valt dit plangebied in zone 1.

In het plangebied bevinden zich diverse verontreinigingen. Ook hebben er een aantal ondergrondse tanks gelegen. Voor zover bekend zijn de (meeste) tanks inmiddels gesaneerd. Waar dit nog niet is gebeurd moeten de tanks zo spoedig mogelijk conform de wettelijke eisen individueel dan wel tijdens een bodemsanering of bouwrijp maken, gesaneerd worden. De gemeente vervult hierin een actieve rol.

## 4.7 Flora & fauna

In het plangebied komen op diverse plaatsen biotopen voor waarin beschermde flora en fauna aanwezig kan zijn. Er komen oude houtopstanden voor. Deze houtopstanden zullen in stand gehouden moeten worden vanuit historie, maar ook vanuit natuurbescherming-wetgeving.

#### Onderzoek naar flora en fauna

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



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

Bestaand stedelijk gebied is in een aantal gevallen door inrichting, beheer, gebruik of ontwikkeling aanleiding geweest voor de ontwikkeling en vestigingen van beschermde flora en fauna. Een continuering van dit gebruik en/of beheer vormt geen beletsel als het gaat om beschermde flora en fauna. Nieuwe ontwikkelingen kunnen in strijd zijn met de voortbestaanmogelijkheden 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 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**

De aanwezige ecologische waarden in de openbare ruimte worden voldoende beschermd, doordat de belangrijkste bestaande groen- en waterstructuren in het plangebied zijn opgenomen in de bestemmingen Groen (G) en Water (Wa). Daarnaast is via de dubbelbestemming 'Waarde - Waardevolle bomen' (WR-WM) een beschermingsregime voor de aanwezige waardevolle bomen opgenomen. Er zijn binnen deze bestemming verboden opgenomen voor het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waardoor schade zou kunnen worden aangebracht aan de waardevolle bomen.

De 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. Nader onderzoek en/of ontheffingsaanvragen in het kader van de flora en fauna wetgeving kan noodzakelijk zijn. Onderdeel van de ontheffingsaanvraag zijn de te nemen compenserende maatregelen ter beperking c.q. voorkoming van schade aan flora en fauna. Een ontheffing of vrijstelling kan worden aangevraagd op basis van Artikel 75, vierde lid of vijfde lid onderdeel c, of artikel 75a, van de flora en fauna wet.

## **4.8 Archeologie en cultuurhistorie**

Het plangebied is te onderscheiden in een grotendeels open gebied in het midden en een stedelijk gebied in het noorden en het zuiden. Het open gebied wordt in beslag genomen door de omgeving rond het Huis Almelo waar vanaf de 16<sup>e</sup> eeuw rond het kasteel een parkachtig gebied is ingericht. Het noordelijke deel omvat een bebouwd gebied dat vanaf het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw geleidelijk is ontstaan.

Op de geomorfologische kaart is het plangebied niet gekarteerd maar gezien de geomorfologie van het direct aangrenzende oostelijk gebied blijkt dat ook het grootste deel van het plangebied van nature een relatief laag gelegen dekzandlandschap is geweest waarin natte condities heersten. Het gebied maakte deel uit van de het beekdal en beekoverstromingsvlakte van de Loolee.

Op basis van historische kaarten is te herleiden dat er in het noordwestelijke en zuidelijke deel hogere gronden lagen waarop bouwlanden waren gesitueerd zoals de oude veldnaam Oosteres feitelijk al aanduidt. Dit wijst er op dat daar de condities voor bewoning en akkerbouw beter waren. De oudere stadsuitbreiding in de 19<sup>e</sup> eeuw vond vooral plaats op deze voormalige bouwlanden.

### **Archeologische verwachtingswaarde:**

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente zijn meerdere archeologische verwachtingszones te onderscheiden. Het merendeel van het plangebied kent een lage archeologische verwachting. Het betreft van oorsprong relatief laag gelegen beekvlakte- en beekdalgronden.

Aan de noordwest- en zuidzijde liggen zones met een middelhoge archeologische verwachting. Deze middelhoge verwachtingswaarde is gebaseerd op historische kaarten waaruit is af te leiden dat er oude bouwlanden aanwezig waren die vermoedelijk op hogere dekzandruggen zijn ontstaan.

**Terreinen van Archeologische waarde:**

Binnen het plangebied liggen twee terreinen van archeologische waarde. Een smalle zone in het westelijke deel van het plangebied maakt deel uit van een terrein van archeologische waarde (monumentnummer: 13967). De begrenzing van dit terrein dat een aanzienlijk deel van de historische binnenstad van Almelo omvat, is gebaseerd op de Monumentenatlas van Nederland.

Het Huis Almelo inclusief de gracht vormt een terrein van hoge archeologische waarde (monumentnummer 13803).

**Archeologisch vindplaatsen:**

Er zijn in het plangebied twee archeologische vindplaatsen in de landelijke database ARCHIS geregistreerd. Waarnemingsnummer 2657 betreft het kasteel Almelo. Waarnemingsnummer 13839 betreft een vindplaats met vondsten uit de Late Middeleeuwen.

In het plangebied ligt een aantal locaties waar als gevolg van het vergraven van de bodem geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. De gebieden met archeologische verwachtingswaarde, terreinen van archeologische waarde en de archeologische vindplaatsen worden middels een tweetal bestemmingen beschermd.

**Beschermd Stads- en dorpsgezicht**

De gravenalee en omgeving is aangemerkt als beschermd stadsgezicht. Het heeft een uniek karakter en in dit gebied liggen vele rijks- en gemeentelijke monumenten. Ter bescherming van dit stadsgezicht is de dubbelbestemming "Waarde-Beschermd Stads- en dorpsgezicht opgenomen. In bijlage I bij deze toelichting is een uitgebreide beschrijving van het beschermde stadsgezicht opgenomen.



## 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:

Rondom/nabij het plangebied liggen de watergangen Lateraal Kanaal, Kanaal Almelo-Nordhorn en Almelse Aa. Al deze watergangen zijn in beheer bij het waterschap Regge en Dinkel. De Almelse Aa ligt ook voor een klein deel binnen de plangrenzen, namelijk tussen de Grotestraat en de Hagenborgh.

Verder ligt in het plangebied de vijver Rogmanspark, buitengracht en binnengracht rondom Huize Almelo. Zowel de vijver als de beide grachten zijn in eigendom van Huize Almelo. Het beheer en onderhoud van de vijver geschiedt door de gemeente. De grachten worden door Huize Almelo beheerd en onderhouden.

De buitengracht, de vijver Rogmanspark en de Almelse Aa zijn door leidingen met elkaar verbonden. Hierdoor kan er water vanaf de Almelse Aa worden ingelaten dan wel water naar de Almelse Aa worden afgevoerd. Deze leidingen zijn in beheer en onderhoud van de gemeente. Bij laag water kan er water vanuit de vijver in het Rogmanspark in de buitengracht worden gepompt. Bij een te hoge waterstand wordt het water in de vijver gebracht.

#### 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

direct ten noorden van een grondweraandachtsgebied en er is dus vooral in het zuidelijke deel een reële kans op (te) hoge grondwaterstanden.

#### Riolering (afval- en hemelwater):

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

In het plangebied ligt een gemengd stelsel en een gescheiden stelsel (deels rondom het Theaterhotel en de Noorderes/Winkelsteeg). Het gemengde stelsel is vanaf het midden van de jaren vijftig aangelegd, het gescheiden stelsel is aangelegd vanaf het einde van de jaren tachtig. Het vuilwatergedeelte van het gescheiden stelsel en het gemengde stelsel voeren af richting het centrum. Het (schone) regenwater loost via een regenwateruitlaat op de Almelose Aa en op het kanaal Almelo-Nordhorn. Het kasteel is aangesloten op het drukrioolstelsel.

#### **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.

##### 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.

Het is belangrijk dat bij toekomstige ontwikkelingen wateroverlast wordt voorkomen. Bij het ontwerp en de inrichting van nieuwe ontwikkelingen moet daarom rekening worden gehouden met de mogelijkheid om in noodgevallen (bij extreme buien) de straat en de overige openbare ruimte te benutten als tijdelijke berging. Hiervoor moet de infrastructuur waterbewust en klimaatbestendig worden ingericht.

Hierbij kan worden gedacht aan niet te lage vloerpeilen, het toepassen van trottoirbanden langs de wegen en het afvoeren van alle dakoppervlak naar de voorzijde van de woning.

Verder zijn er nog de volgende algemene aandachtspunten:

Oppervlaktewater:

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

Grondwater:

- Binnen het plangebied liggen een aantal peilbuizen van het gemeentelijke grondwatermonitorsnetwerk. Deze peilbuizen mogen ten gevolge van ontwikkelingen niet op particulier terrein komen te liggen.

Riolering:

- Ter plaatse van riolering mogen geen bomen worden gepland. Door wortelgroei kan het functioneren van de riolering nadelig worden beïnvloed.
- Gemeentelijke riolering mag ten gevolge van ontwikkelingen niet op particulier terrein komen te liggen.
- In het plangebied zijn een aantal verharde oppervlakken (daken en wegen) afgekoppeld van (niet aangesloten op) de riolering. Deze lozen rechtsreeks op oppervlaktewater. Door nieuwe ontwikkelingen mag de kwaliteit van het afstromende water niet negatief worden beïnvloed.

### **Gevolgen bestemmingsplan voor de waterhuishouding**

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





## Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten welke ten grondslag aan het bestemmingsplan liggen aan de orde. Aan het einde van dit hoofdstuk worden tevens enkel specifieke situaties besproken

### Actualisatie

Doordat het plan onderdeel uitmaakt van de algehele herziening van alle bestemmingsplannen, is aangehaakt bij de algemene bestemmingswijze van percelen in de gemeente Almelo. Dit om een zo uniform mogelijk beleid te voeren, waardoor inzichtelijker is voor de gebruiker (zowel de plantoetser vanuit de gemeente, als ook de inwoners van Almelo) wat de mogelijkheden zijn voor het gebruik en de bebouwing. Hierbij wordt echter wel opgemerkt dat, ondanks dat er sprake is van een uniforme bestemmingswijze, er altijd sprake is van maatwerk. Dit betekent dat er altijd verschillen aanwezig kunnen zijn tussen soortgelijke bestemmingen in verschillende wijken/gebieden van Almelo.

### Vigerend beleid is het uitgangspunt

Voor het bestemmingsplan Centrum Oost zijn de bestaande situatie en de vigerende bestemmingsplannen het uitgangspunt. Dit betekent dat overwegend de bestaande planologische situatie (opnieuw) wordt vastgelegd. Daarbij worden dus meerdere bestemmingsplannen vervangen door één (groter) plan. Daarbij kan het niet anders dan dat de bestemmingsregels op een aantal punten in enige mate afwijken van de nu geldende regels. Maar het uitgangspunt blijft daarbij overeind dat de bestaande regelingen indien mogelijk overgenomen worden.

### 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.

### Nieuwe regelgeving is maatgevend

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

### Gebruik van 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, weer in dit bestemmingsplan op te nemen. Naar aanleiding hiervan is besloten om indien mogelijk, zoveel mogelijk de afwijkingsmogelijkheden (welke in de praktijk altijd werden verleend) bij recht toe te staan. Dit heeft geleid tot de volgende belangrijke wijzigingen:

#### *Kappen op bijbehorende bouwwerken*

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

*Aan huis verbonden beroep*

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

*Bijbehorende bouwwerken*

Doorgaans is er in bestemmingsplannen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een extra oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Deze afwijkingsmogelijkheid is verdwenen. Doordat in de praktijk een dergelijke omgevingsvergunning standaard wordt verleend, is deze afwijkingsmogelijkheid nu bij recht toegestaan. Dit heeft tot gevolg dat de toegestane gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken welke buiten het bouwvlak zijn gelegen, is verhoogd met 25 m<sup>2</sup>. Vereiste blijft dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft. Dit maximumpercentage is van toepassing, omdat anders de kleinere percelen (nagenoeg) volgebouwd kunnen worden. Dit is echter ruimtelijk onaanvaardbaar.

**Specifieke uitgangspunten***Situering van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel*

In het plangebied zijn een aantal straten waar zich met betrekking tot bijbehorende bouwwerken een bijzondere situatie voordoet. Er is sprake van bijbehorende bouwwerken die voor de voorgevel zijn gebouwd. Dit doet zich bijvoorbeeld voor bij de straten Oosteres en Korte Oosteres. Bij de stedenbouwkundige opzet van deze straten is hier destijds bewust voor gekozen. In veel gevallen zijn deze bouwwerken met de woning mee ontworpen. De standaardregeling in het voorliggend bestemmingsplan voor bijbehorende bouwwerken is voor deze situatie niet toereikend. Deze regeling ziet niet toe op het toestaan van dergelijke bouwwerken die voor de voorgevel van het hoofdgebouw en buiten het bouwvlak zijn gelegen. Om recht te doen aan de bijzondere situatie is voor deze woningen een aparte regeling in het plan opgenomen. Deze regeling (vallend onder de bestemming Tuin - 2) staat dergelijke bouwwerken voor de voorgevel toe. Het bebouwingspercentage is gelimiteerd tot 50% van het voorerf.

*Diepte bouwstrook woningen*

De diepten van de bouwblokken waarbinnen de hoofdgebouwen van woning gebouwd mag worden, is voor zover mogelijk bepaald op 12 meter diepte. Dat betekent in een aantal gevallen een verruiming van de mogelijkheden. Een uitzondering hiervoor geldt wanneer er dan een tuin zou ontstaan waarvan de diepte minder dan 5 meter is.

*Lege plekken*

Op verschillende locaties in het plangebied zijn er zogenaamde lege plekken. Op deze locaties is de bebouwing in afwachting van herontwikkeling reeds gesloopt. De herontwikkeling laat echter op zich wachten. Omdat niet duidelijk is wat de toekomstige ontwikkelingen zijn en om te voorkomen dat de grondeigenaren in hun mogelijkheden worden beperkt zijn deze percelen bestemd in lijn met het hiervoor geldende bestemmingsplan.

*Sluiskade Zuidzijde 181-183*

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om een actualisatie van bestemmingen te krijgen. De bestaande planologische situatie wordt vastgelegd. Het bestemmingsplan is derhalve conserverend van aard. Voor perceel Sluiskade Zuidzijde 181-183 betekent dit plan concreet dat het huidige toegestane gebruik in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Voor de redigering van de bestemming (Gemengd - 2) is de verleende bouwvergunning (met de daaraan gekoppeld de verleende vrijstelling ex. artikel 19 lid 1 WRO) van 14 november 2000 (onder nummer B00-478) bepalend.

De danszalen werden door de voormalige uitbater gebruikt om dansonderricht te geven en danswedstrijden te organiseren. De conferentiezalen werden gebruikt voor conferenties/vergaderingen. Het grand café en het petit café stonden ten dienste van de dansschool (en ten behoeve van congresdoeleinden), namelijk dat tijdens openingstijden van de dansschool de beide cafés geopend waren voor mensen die bij Elkerbout dansonderricht kregen, deelnamen aan danswedstrijden of danswedstrijden volgden. De cafés waren daarmee ondergeschikt aan de hoofdactiviteit.

### **Parkeren ten behoeve van de toegestane functies**

In de parkeerkelder "P Oosterborgh" bevinden zich in totaal 118 parkeerplekken.

De verdeling van deze parkeerplekken is als volgt:

- 100 plekken voor algemeen gebruik (betaald parkeren);
- 16 plekken in gebruik bij bewoners van het appartementencomplex (huur/pacht), in een afgebakend deel van de garage (hekwerk met poort);
- 2 parkeerplekken buiten het afgebakende deel zijn voorzien van een parkeerbeugel (kennelijk zij dit aanvullende bewonersparkeerplaatsen).

Aan de voorzijde van het complex bevinden zich nog 6 parkeerplaatsen op gemeentegrond.

De nabij gelegen wooncomplexen (Noorderes, Winkelsteeg en Sluiskade Zuidzijde) hebben allemaal de beschikking over 1 parkeerplek per woning op eigen terrein (in privégarages of op afgesloten parkeerterreinen). Daarbuiten zijn er in het gebied 25 openbare parkeerplekken, die tegen betaling per parkeermeter gebruikt kunnen worden.

Het brutovloeroppervlak (BVO) van het betreffende bedrijfspand bedraagt ca. 2.100 m<sup>2</sup>.

Voor een "dansstudio/sportschool" bedraagt de parkeerbehoefte volgens het CROW (CROW-publicatie "Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering", Ede, september 2008) 3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO. Dat resulteert in een totale behoefte van 63 parkeerplekken (21 x 3) voor dit complex. Voor de bestemming "evenementen/beurs/congreshal" hanteert het CROW een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO. Dat resulteert voor dit complex in een totale behoefte van 84 parkeerplekken (21 x 4). Deze berekening is uitgevoerd voor het geval dat het gehele complex benut wordt voor vergader- en conferentiedoeleinden.

In de kelder is een voorziening voor fietsparkeren aanwezig. Als de toekomstige bestemming van het bedrijfspand is gericht op danslessen, dan heeft het stallen van fietsen zelfs prioriteit boven het parkeren van auto's, omdat de doelgroep voor een groot deel bestaat uit jongeren, die nog geen auto (mogen) rijden. Conform de CROW-publicatie *Ontwerpwijzer fietsverkeer* fietsparkeerplekken per 100 bezoekers bij "uitgaansgelegenheden". Met de aanwezigheid van 53 fietsparkeerplekken in de kelder wordt er voldoende invulling gegeven aan de behoefte voor fietsparkeerplekken. Door het beperkte ruimtebeslag van fietsen bestaat er indien noodzakelijk mogelijkheden voor uitbreiding van het aantal.

De 25 algemene parkeerplekken in het gebied, die vallen onder het regime *betaald parkeren*, zijn primair benodigd voor het parkeren van bezoekers van de aanliggende wooncomplexen. De parkeerbehoefte voor de functies van Sluiskade Zuidzijde 181-183 wordt daarom volledig gefaciliteerd te worden in de parkeergarage, eventueel aangevuld met de 6 al beschikbare parkeerplekken aan de voorzijde van het gebouw. Deze parkeergarage is destijds mede gebouwd voor de opvang van de bezoekers van het complex.

Om te voorkomen dat bezoekers in de directe omgeving gaan parkeren is het van belang dat er een zodanige (financiële) koppeling is tussen de toegang van het complex en de beschikbare parkeerkelder, dat het niet interessant is om naar (goedkopere) parkeerruimte in de omgeving te zoeken. Het voert echter te ver om dit in het bestemmingsplan te regelen. Bij ingebruikname van het complex zal dit moeten worden gezien.

Volgens de berekende parkeerbehoefte zijn er in de parkeerkelder 63 of 84 parkeerplekken benodigd voor de functie van het gebouw. Dat betekent dat er nog 16 of 37 parkeerplekken in de parkeerkelder

beschikbaar zijn voor algemeen gebruik (regulier betaald parkeren of huur). Daarnaast zijn er nog de 6 beschikbare plekken aan de voorzijde van het gebouw. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat wanneer het gebouw ten behoeve van dienstverlening zou worden benut ook de hiervoor geldende parkeernorm wordt behaald (maximaal 2.8 pp./100m<sup>2</sup> b.v.o.)

### **Openingstijden ten behoeve van de toegestane functies**

Voor de functies dansschool en vergader- en conferentiedoeleinden zijn openingstijden in het bestemmingsplan opgenomen. Deze openingstijden moeten dan passend zijn met de toegekende functie. Een sluitingstijd van zondag tot en met donderdag tot 23.00 en op vrijdag en zaterdag tot 01.00 uur is in dit geval redelijk. In beide gevallen geldt een openingstijd van 07.00 uur.

Veelal zijn er bij dansscholen lessen tot 22.00 uur. Een dansschool kent altijd een zekere uitloop, het is niet reëel te veronderstellen dat na de danslessen iedereen direct huiswaarts keert. Een dansschool kent een sociale functie en hiertoe dient ook de toegelaten horecafunctie. Hetzelfde geldt ook bij congressen en vergaderingen. Een sluitingstijd op vrijdag en zaterdag van 01.00 uur is aanvaardbaar omdat op deze dagen er speciale (functiegerelateerde) evenementen kunnen plaatsvinden.

Voor de uiteindelijke vormgeving van deze bestemming wordt verwezen naar hoofdstuk 7.3.



## Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

### 7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Centrum Oost" bestaat uit een verbeelding, planregels en een plantoelichting. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische deel van het bestemmingsplan. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden. In de regels worden de mogelijkheden in artikelen vastgelegd. Op de verbeelding worden de bestemmingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie aangeduid. Het bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. In dit hoofdstuk zal de juridische systematiek van het bestemmingsplan worden toegelicht. Ook wordt een beschrijving per bestemming en een toelichting op de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen gegeven.

### 7.2 Juridische systematiek

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

#### Planregels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- *Inleidende regels*: bevat een aantal bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de planregels in de overige hoofdstukken (begrippen en wijze van meten);
- *Bestemmingsregels*: bevat per bestemming, indien van toepassing, een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk en wijzigingsbevoegdheid;
- *Algemene regels*: bevat algemeen geldende regels zoals bijv. algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels;
- *Overgangs- en slotregels*: bevat overgangs- en slotregels.

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

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

- Begrippen;
- Wijze van meten.

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

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

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

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

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

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

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

### **Verbeelding**

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

### **Flexibiliteit binnen het bestemmingsplan**

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

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

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

## **3 Beschrijving per bestemming**

Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten Wonen, Wonen-Garageboxen, Wonen-Gestapeld wonen, Wonen-Woonwagenstandplaats, Wonen-Stadsrand, Wonen-Landgoed, Agrarisch met waarden, Bedrijf, Centrum 1 en 2, Cultuur en Ontspanning, Detailhandel, Dienstverlening, Gemengd-1 tot en met 5, Groen, Groen-Landgoed, Kantoor, Maatschappelijk-1 tot en met 3, Sport, Tuin 1 en 2, Verkeer, Water, Leiding - Riool, Leiding-Water, Waarde-Waardevolle bomen, Waarde-Archeologische verwachting, Waarde-Archeologische verwachting middelhoog en Waarde- Beschermd stads- en dorpsgezicht.

Hierna volgt een korte beschrijving van deze bestemmingen.

### **Wonen, Wonen-Garageboxen, Wonen-Gestapeld wonen, Wonen-Woonwagenstandplaats, Wonen-Stadsrand en Wonen-Landgoed**

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

De hoofdbebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten, de maximaal aaneen te bouwen woningen en de afstand tot de perceelsgrenzen voor zowel de hoofdbebouwing als bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor het maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

De grootte van het perceel bepaald het toegestane aantal m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken. De volgende regel is van toepassing;



De gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:

- 75 m<sup>2</sup>;
- 100 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500m<sup>2</sup>;
- 125 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>;

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 worden. Dit is ruimtelijk echter onaanvaardbaar.

Binnen de woonbestemming is bij recht een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit toegestaan. Het betreft hier een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hier zijn echter wel regels aan verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten. Daar waar specifieke functies binnen de woonbestemming voorkomen is er een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Een afwijkende bestemming is de bestemming Wonen-Stadsrand. De woningen vallen weliswaar in het plangebied van Centrum Oost maar doordat deze woningen aan het buitengebied gerelateerd zijn is hieraan een andere bestemmingssystematiek toegekend.

De bestemmingssystematiek volgt in hoofdlijnen de gekozen systematiek zoals deze wordt gehanteerd voor woningen in het buitengebied van Almelo. Binnen de bestemming mag bij recht een bed- en breakfast worden gerealiseerd. Tevens wordt er ruimte geboden voor de aanleg van een paardenbak. Woningen binnen deze bestemming zijn gelimiteerd aan een maximale inhoudsmaat (750 m<sup>3</sup>).

Er is daarnaast een grotere hoeveelheid aan bijbehorende bouwwerken toegestaan (150 m<sup>2</sup>). Ook is er een herbouwingregeling voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. Hiermee wordt beoogt het bebouwde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken terug te brengen. De wijze van bestemmen is mogelijk door de solitaire ligging van de bedoelde woningen.

Een andere afwijkende bestemming is de bestemming Wonen-Garageboxen. Deze bestemming beoogt niet de functie wonen mogelijk te maken maar is bedoeld voor de stalling van voertuigen en voor bergingen. Doordat deze functie gerelateerd is aan de wonen is gekozen voor deze bestemmingswijze.

Tot slot is er nog de bestemming Wonen-Landgoed. Het betreft hier de bestemming welke aan de woongebouwen van Huize Almelo zijn toegekend. Binnen deze bestemming worden er geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Hiervoor is gekozen ter behoud van de cultuurhistorische setting van Huize Almelo en sluit aan op de status van het gebied als beschermd stads- en dorpsgezicht.

### **Bedrijf**

Een locatie binnen het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' en is bedoeld voor telecommunicatiedoeleinden. Het perceel functioneert ook als zodanig. Op het perceel is een zendmast aanwezig.

De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen bedrijven, die naar hun aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met het aanwezige bedrijf, op het perceel worden toegestaan.

## Centrum 1 en 2

De gronden aan de Grotestraat en de Ootmarsumsestraat/Molenstraat hebben een 'Centrum'-bestemming gekregen. De Grotestraat behoort tot het kernwinkelgebied van de binnenstad van Almelo. Het gebied heeft de bestemming 'Centrum - 1'. De bestemming Centrum - 1 staat naast detailhandel, horeca in de categorie 1, 3 en 4 toe (te weten: fastfoodzaken, cafe's en restaurants e.d.) toe. Ook wordt er ruimte geboden aan dienstverlening en wonen. De bestemming 'Centrum 2' is toegekend aan enkele percelen in de Ootmarsumsestraat en de Molenstraat. Deze twee straten zijn aan te merken als uitloper van de binnenstad. Binnen deze bestemming zijn in afwijking op de 'Centrum 1' bestemming café's uitgesloten.

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

## Cultuur en ontspanning

Gronden met de bestemming 'Cultuur en ontspanning' zijn bestemd voor een bioscoop en horeca in de categorie 1, 3 en 4 (fastfoodzaken, café's en restaurants e.d.). De hoofdbebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de regels zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogte voor zowel de hoofdbebouwing. Door de situering van de hoofdbebouwing zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.

## Detailhandel

De bestemming 'Detailhandel' is toegekend aan in het plangebied aanwezige tuincentrum. De hoofdbebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de regels zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogte voor zowel de hoofdbebouwing. Ook zijn bepalingen opgenomen voor het maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

## Dienstverlening

Gronden met de bestemming Dienstverlening zijn bestemd voor dienstverlening en kantoren (voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden). De hoofdbebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

## Gemengd-1 tot en met 5

Gronden met de bestemming Gemengd zijn bestemd voor verschillende functies.

*Gemengd-1* is bestemd voor dienstverlening en horeca in de categorie 4 (restaurants e.d.) De bestemming ligt op een perceel welke nagenoeg onbebouwd is. Enkele jaren geleden zijn de gebouwen gesloopt. Onduidelijk is hoe de herontwikkeling zal plaatsvinden. De bestemming is nagenoeg gelijk aan de bestemming van het voorgaande plan.

*Gemengd - 2* is bestemd voor complex aan hoek Sluiskade Zuidzijde/Winkelsteeg. Het complex omvat onder meer de voormalige dansschool Elkerbout.

Het betreft hier een maatbestemming. Voor het complex is in het verleden een vrijstelling artikel 19 lid 1 WRO verleend. De verschillende hoogten van het bouwwerk zijn op de verbeelding weergegeven. Het gedeelte van het complex waar de dansschool is gevestigd is middels een aanduiding weergegeven. Binnen de aanduiding dansschool mogen de ruimten ook worden benut ten behoeve van vergaderingen/conferentiedoelinden. Horeca is binnen het complex is toegestaan mits dit gerelateerd en ondergeschikt aan de activiteit is. Dit is verwoord middels de toekenning van horecacategorie 7 (Horecacategorie 7: *Niet-zelfstandige horeca als ondergeschikte functie die wordt uitgeoefend binnen een andere hoofdfunctie, daar in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt aan is en voortvloeit uit en ten dienste staat aan de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn gelijkgesteld aan de openingstijden van de hoofdfunctie. Het betreft de horeca bij hoofdfuncties van onder andere recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard*).

Binnen de bestemming is naast bovenstaande dienstverlening, wonen en (ondergronds) parkeren toegestaan.

*Gemengd - 3* is bestemd voor kantoren en bedrijven in de categorie 1 en 2. Voor de toegestane bedrijven is er een bedrijvenlijst in de bijlage behorende bij de regels opgenomen. De bestemming ligt op een perceel welke nagenoeg onbebouwd is. Enkele jaren geleden zijn de gebouwen gesloopt. Onduidelijk is hoe de herontwikkeling zal plaatsvinden. De bestemming is nagenoeg gelijk aan de bestemming van het voorgaande plan.

*Gemengd - 4* is bestemd voor het (theater)hotel. Naast het hotel en het theater zijn de gronden onder andere ook bestemd voor horeca van categorie 2, 3 en 4, het verenigingsleven en congres- en conferentiedoeleinden. Daarnaast zijn er in het complex zogenaamde vliegende winkels (vliegende winkels: ondernemingen die gedurende één of meer dagdelen met een maximum van drie dagen roerende goederen aanbieden aan particulieren, dit doen vanuit een gehuurde zaal en niet over een vaste vestigingsplaats elders beschikken) toegestaan.

*Gemengd - 5* is de bestemming welke is toegekend aan de Hagenborgh. Naast wonen zijn de gronden bestemd voor kantoren, dienstverlening, detailhandel en horeca van de categorie 1,4 en 6. Op enkele plaatsen is middels een aanduiding horeca van categorie 3 toegestaan.

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

### **Groen**

Aan de structurele groenvoorzieningen is de bestemming Groen toegekend. Groenvoorzieningen, tuinen, fiets- en voetpaden, sport- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan. Daarnaast zijn op enkele percelen door middel van een aanduiding volkstuinten toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn nutsvoorzieningen met een maximale inhoudsmaat van 36 m<sup>3</sup> toegestaan. Verder zijn er geen gebouwen toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Groen-Landgoed**

Het betreft hier een bijzondere bestemming gericht op het groen rondom Huize Almelo. Het accent binnen deze bestemming is gericht op het behoud, herstel of ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarde. Nieuwe gebouwen zijn niet toegestaan.

### **Kantoor**

De gronden binnen deze bestemming is bestemd voor kantoren. De bestemming ligt op een perceel welke onbebouwd is. Enkele jaren geleden zijn de gebouwen gesloopt. Onduidelijk is hoe de herontwikkeling zal plaatsvinden. De bestemming is nagenoeg gelijk aan de bestemming van het voorgaande plan.

### **Maatschappelijk 1 tot en met 3**

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

Maatschappelijk-1 zijn bestemd voor onderwijs en kinderopvang;

Maatschappelijk-2 zijn bestemd voor het verenigingsleven en staat ook (op basis van het voorgaande bestemmingsplan) een verkooppunt motorbrandstoffen toe. Weliswaar zijn enkele jaren geleden de gebouwen gesloopt maar gezien het feit dat onduidelijk is hoe de herontwikkeling zal plaatsvinden is gekozen voor deze herbestemming;

Maatschappelijk-3 zijn bestemd voor kinderopvang en medische doeleinden.

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

**Tuin - 1**

Deze bestemming is voor een belangrijk deel geprojecteerd voor woningen en vormt veelal de voortuin. Er zijn binnen deze bestemming geen bouwmogelijkheden anders dan de realisatie van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het betreft hier voornamelijk erfafscheidingen.

**Tuin - 2**

Deze bestemming kent in afwijking van Tuin - 1 wel bebouwingsmogelijkheden. Het betreft hier bouwmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken bij woningen. Er is sprake van een bijzondere situatie. Er zijn bijbehorende bouwwerken die voor de voorgevel zijn gebouwd. In veel gevallen zijn deze bouwwerken met de woning mee ontworpen. De standaardregeling voor bijbehorende bouwwerken voor woningen is hier niet toereikend. Deze regeling ziet namelijk niet toe op het toestaan van dergelijke bouwwerken voor de voorgevel en buiten het bouwvlak. Om recht te doen aan de bijzondere situatie is voor deze woningen een aparte regeling in het plan opgenomen. Deze regeling (vallend onder de bestemming Tuin - 2) staat dergelijke bouwwerken voor de voorgevel en buiten het bouwvlak toe. Het bebouwingspercentage is gelimiteerd tot 50% van het voorerf.

**Verkeer**

De bestemming Verkeer is bedoeld voor de in het plangebied opgenomen wegen en straten en fiets- en voetpaden. De gronden zijn (onder andere) ook bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ter wering van het verkeerslawaai, parkeervoorzieningen en straatmeubilair. Buiten nutsvoorzieningen met een maximale inhoudsmaat van 36 m<sup>3</sup> zijn er geen gebouwen toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**Water**

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

**Leiding-Riool, Leiding -Water**

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

**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.

**Waarde - Beschermd stads en dorpsgezicht**

De voor 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige structuur en vormkenmerken en van de stedenbouwkundige verschijningsvorm in zijn historische karakteristiek. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mag alleen bebouwing worden aangebracht indien de waarden van het beschermd stads- en dorpsgezicht niet worden aangetast.

**Waarde-Archeologie, Waarde- Archeologische verwachting middelhoog**

Om versterking en vernietiging van mogelijke aanwezige waarden te voorkomen worden deze dubbelbestemmingen opgenomen. Gebieden welke een archeologische waarde en archeologische vindplaatsen herbergen kennen het zwaarste beschermingsregime. Voordat aan bouwinitiatieven medewerking kan worden verleend moet eerst zijn aangetoond dat de archeologische waarden verloren gaan. Er zijn in het plangebied ook gebieden aanwezig welke een middelhoge archeologische verwachting kennen. Bouwplannen welke kleiner zijn dan 5000 m<sup>2</sup> of minder diep steken dan 50 cm zijn toegestaan.

### 3.1 Overige regels

#### **Inleidende bepalingen / begrippen**

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

#### **Inleidende bepalingen / wijze van meten**

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

#### **Anti-dubbeltelregel**

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

#### **Algemene gebruiksregel**

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

#### **Algemene afwijkingsregel**

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

#### **Algemene procedureregels**

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

#### **Overgangsrecht**

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

#### **Slotregel**

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



## **Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid**

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





## **Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg**

Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Oost en de bijbehorende stukken heeft van 7 september 2011 tot en met 18 oktober 2011 ter inzage gelegen.

Gedurende de hierboven genoemde termijn konden bij het college van B&W inspraakreacties worden ingediend. Op 10 oktober 2011 is er inloopmiddag/avond gehouden. Van deze inloopbijeenkomst heeft niemand gebruik gemaakt. Er zijn in totaal 5 inspraakreacties binnengekomen.

Het inspraakverslag en verslag vooroverleg zijn opgenomen in bijlage I behorende bij deze toelichting.

## **Bijlage I**

## **Bijlage II**