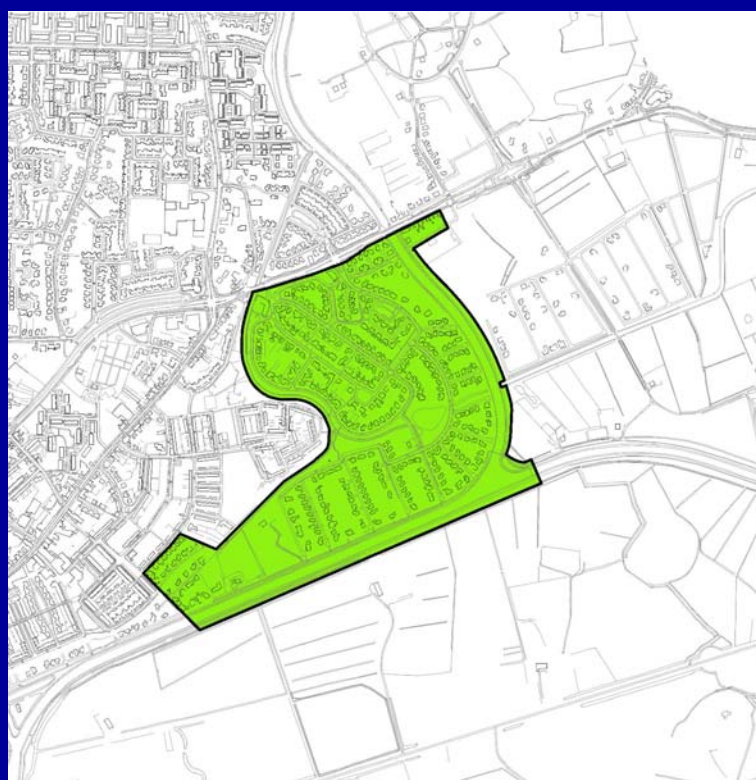




Bestemmingsplan

Markgraven

NL.IMRO.0141.BP00093-0601



Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.: 12 juli 2011

Onherroepelijk: 26 oktober 2011

Inhoudsopgave

Toelichting	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1 Aanleiding	2
2 Ligging van het plangebied	2
3 De bij het plan behorende stukken	3
4 Huidige planologische situatie	3
5 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	5
1 Functionele structuur	5
2 Stedenbouwkundige opzet	5
3 Verkeersstructuur	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
1 Provinciaal beleid	7
2 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten	11
1 Bedrijven en andere gelijksoortige activiteiten	11
2 Fysieke Veiligheid	13
3 Externe veiligheid	18
4 Luchtkwaliteit	19
5 Geluid	20
6 Bodem	20
7 Flora & fauna	21
8 Archeologie	22
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	24
Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten	30
Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	31
1 Inleiding	31
2 Juridische systematiek	31
3 Beschrijving per bestemming	32
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	36
Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienwijze	37
Hoofdstuk 10 Bijlagen	38
Bijlage 1	38
Bijlage 2	43

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1 Aanleiding

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien. De aanleidingen hiervoor zijn in het algemeen de verouderde planregels (voorschriften) van de huidige plannen, veranderd gebruik van het terrein, gewijzigde wetgeving en nieuwe inzichten.

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de wijk Markgraven, gelegen in het noordoosten van de stad Almelo. Momenteel zijn voor dit gebied meerdere bestemmingsplannen van kracht, die inmiddels gedateerd zijn. Voorliggend plan betreft een actualisatie van deze bestemmingsplannen. Hiermee ontstaat een helder kader waarin de mogelijkheden binnen het gebied zijn vastgelegd. Het plan is overwegend conserverend van karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie zoveel mogelijk is vastgelegd en behouden blijft.

Het uitgangspunt bij de actualisatie is dat de opzet en het beleid ten aanzien van dit gebied grotendeels gehandhaafd blijven. Wel wordt op onderdelen de wenselijkheid van bepaalde ontwikkelingen opnieuw afgewogen. Daar waar mogelijk zijn afwijkingen uit bestemmingsplanregels van de oude bestemmingsplannen omgezet naar bij recht toegestane mogelijkheden.

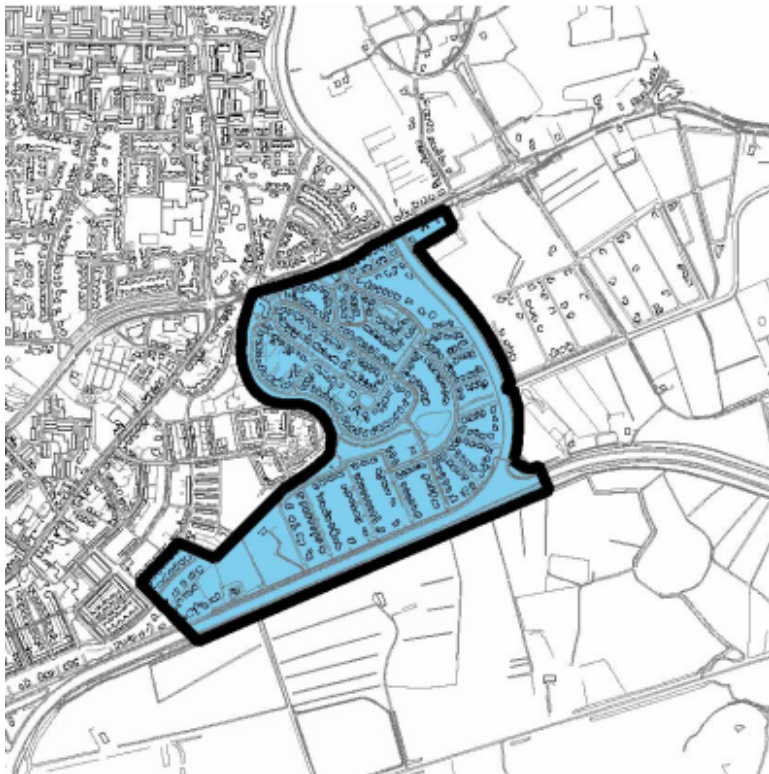
Voor de exacte ligging en begrenzing wordt verwezen naar paragraaf 2 'Ligging van het plangebied'.

2 Ligging van het plangebied

Het plangebied Markgraven is gelegen ten noordoosten van het Almelse stadscentrum. Het gebied ligt globaal gezien ingeklemd tussen de bestaande wijken Rumerslanden (ten westen) en Markgraven Noord (ten noorden). Ten oosten is de nieuw te ontwikkelen wijk Almelo Noordoost geprojecteerd en ten zuiden ligt een gedeelte van het buitengebied. In dit buitengebied (de oostelijke groene long) liggen open akkers, boerderijen en het Gravenbos.



Afbeelding 1: Ligging plangebied



Afbeelding 2: Begrenzing plangebied

3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Markgraven" bestaat uit de volgende stukken:

1. regels;
2. verbeelding, zowel digitaal als analoog (NL.IMRO.0141.BP00093-0401);
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 zijn bij de toelichting twee bijlagen opgenomen:

- Verslag inspraak voorontwerp bestemmingsplan;
- Verslag vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan.

4 Huidige planologische situatie

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

- a. Bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld op 11-10-1984 en goedgekeurd op 25-3-1986;
- b. Bestemmingsplan "Noord Markgraven Oost 92-VI", vastgesteld op 1-4-1993 en goedgekeurd op 16-11-1993;
- c. Bestemmingsplan "Noord Herziening 64-V", vastgesteld op 14-10-1965 en goedgekeurd op 6-2-1967;
- d. Bestemmingsplan "Noord Herziening X", vastgesteld op 13-5-1954 en goedgekeurd op 24-8-1954.;
- e. Bestemmingsplan "Noord Herziening XI", vastgesteld op 7-6-1951 en goedgekeurd op 27-5-1952;

- f. Bestemmingsplan "Noord Hedeman", vastgesteld op 24-1-2002 en goedgekeurd op 15-8-2002;
- g. Bestemmingsplan "Noord Hedeman, partiële herziening Landweer", vastgesteld op 12-5-2009.

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 door een uiteenzetting van achtereenvolgens de functionele structuur, de stedenbouwkundige opzet en de verkeersstructuur. Dit wordt aangevuld met het beleid dat, voor zover van toepassing, voor (onder andere) de wijk Markgraven is opgesteld (hoofdstuk 3).

In hoofdstuk 4 wordt de milieusituatie besproken (inclusief het aspect fysieke veiligheid). Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf.

In hoofdstuk 6 worden algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 7 staat hoe deze keuzes zijn vertaald in de juridisch bindende plantekst en verbeelding. In hoofdstuk 8 staat de financiële verantwoording van het plan en in hoofdstuk 9 staat omschreven op welke wijze de inspraak heeft plaats gevonden.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

1 Functionele structuur

Aan de noordoostzijde van het centrum van Almelo bevindt zich de wijk Markgraven. Markgraven is primair een woonwijk. De aanwezigheid van voorzieningen in de wijk is gering. De bedrijvigheid die aanwezig is in het plangebied betreft een antiekhandel en een kantoor. Deze zijn met de bestemmingen Bedrijf en Dienstverlening aangegeven op de verbeelding. Op kleinere schaal zijn op een tweetal locaties binnen de Woonbestemming een bedrijf en dienstverlening door middel van een aanduiding bestemd.

Het plangebied wordt aan de oost-, west- en zuidzijde begrensd door waterlopen. Het gaat hier om de Loolee, Markgraven, het Kanaal Almelo-Nordhorn en het Lateraalkanaal. Een belangrijke ontsluitingsweg voor de wijk betreft de ootmarsumsestraat, welke de noordgrens van het plangebied vormt.

2 Stedenbouwkundige opzet

Het gedeelte van het plangebied dat is gelegen tussen de waterloop Markgraven en 't Veld, is in de jaren '60 gebouwd. In het noordoostelijke stadsdeel bestond behoefte aan vrijstaande woningen. Aan de straten 't Veld en Laak zijn deze vrijstaande woningen gerealiseerd, met als doel een landelijk aanzien te verkrijgen. In de kern van deze buurt was ook gesloten bebouwing toegestaan.

In de jaren '90 heeft uitbreiding van dit gedeelte van Markgraven plaatsgevonden. Het woongebied is in oostelijke richting uitgebreid, waarbij het Lateraalkanaal een natuurlijke oostgrens vormt en het Kanaal Almelo-Nordhorn de zuidelijke grens. Om te kunnen voldoen aan een gedifferentieerd aanbod aan bouwterreinen verspreid over de stad, is dit woongebied in het noordelijk deel van de stad ontwikkeld. Het betreft met name vrijstaande woningen. De waterloop tussen de Markgraven en het Lateraalkanaal is met een brede groenzoom opgenomen op de verbeelding.

De woningen aan een gedeelte van de Gebroeders van Doorenstraat, Landweer, Sluidskade Noordzijde en Hedevelt zijn gebouwd op het zogeheten Hedeman, een voormalig fabrieksterrein. Ook hier betreft het voornamelijk vrijstaande woningen.

Het kanaal Almelo-Nordhorn en het aan de overzijde van het kanaal gelegen landgoed van Huize Almelo zijn bepalend geweest voor het ontwerp van de wijk. De zichtlijnen dragen er toe bij dat de kanaalzone vanuit het woongebied maximaal beleefd kan worden. Het kanaal is ook duidelijker geaccentueerd als grens tussen stedelijk en landelijk gebied.

3 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Ootmarsumsestraat, aan de oostzijde door de grens tussen de percelen 891 en 917, de Wanschersdwarsweg (inclusief de zuidelijk daarvan gelegen haakse parkeervakken) en het Lateraalkanaal (inclusief oostelijk oever) en aan de zuidzijde door de Sluidskade Zuidzijde (inclusief de zuidelijke berm). De westelijke begrenzing wordt gevormd door Landweer, Frits ten Brinkstraat, de Gebroeders Van Doorenstraat, de grens tussen de percelen 5831 en 9441 en de beken Loolee en Markgraven.

Ontsluitingsstructuur en verkeersregime

Voor gemotoriseerd verkeer van of naar het plangebied vormt de Ootmarsumsestraat de eerste of laatste schakel in het stedelijke net van hoofdontsluitingswegen. Via deze straat wordt dit verkeer afgewikkeld van of naar het Almeloze stadscentrum, de overige stadswijken of bestemmingen buiten Almelo. Genoemde straat ligt buiten het plangebied. Markgraven(-zuid) is door middel van de Wanschersweg aangesloten op de Ootmarsumsestraat. Het kruispunt van genoemde wegen is geregeld met verkeerslichten.

Een smalle brug over de beek Markgraven, gelegen tussen Laak en Derk Smoeslaan, ter hoogte van het Aloespad, verbindt de wijken Markgraven en Rumerslanden. Deze brug is toegankelijk voor alle verkeer.

Binnen het plangebied liggen uitsluitend erftoegangswegen in de vorm van woonerven en wegen deelsluitmakend van 30 km/u-zones.

Fietsers en voetgangers

Aan de rand van het plangebied ligt één drager in het stedelijke fietsnetwerk. Het betreft de Ootmarsumroute via onder andere de Ootmarsumsestraat.

Over de beek Markgraven, ligt, aan de westzijde van het plangebied, naast genoemde brug ter hoogte van het Aloespad ook een brug tussen Laak en Chiel Dethmersstraat. Deze brug, uitsluitend te gebruiken door fietsers en voetgangers, verbindt de noordelijke gedeelten van de wijken Markgraven en Rumerslanden. Aan de oostzijde ligt een brug voor het langzaam verkeer over het Lateraalkanaal die de wegvakken Sluiskade Noordzijde, aan weerszijden van dit kanaal, met elkaar verbindt. Tussen deze brug en die van de Ootmarsumsestraat zal op termijn nog een brug gerealiseerd worden. Deze toekomstige brug, die uitsluitend door fietsers en voetgangers zal kunnen worden gebruikt, gaat de verbinding vormen tussen Markgraven en de nieuwbouwwijk Almelo Noord-Oost. Binnen de wijk zijn er fietsdoorsteken in de Markgravenweg, het Aloespad en tussen de Sluiskade Noordzijde de noordelijk daarvan gelegen woonerven.

Openbaar vervoer

Markgraven wordt indirect bediend door bussen van de stadslijnen 23 en 24 (Almelo Centraal – Schelfhorst v.v.). De dichtstbijzijnde halten zijn halten Koningshoek aan de Ootmarsumsestraat en Slotlaan (aan weerszijden van de Sluitersveldssingel/Ootmarsumsestraat). De frequentie van zowel buslijn 23 als 24 is twee maal per uur. Bussen van lijn 23 rijden in de spitsperioden vier maal per uur. De bussen van streeklijnen 64 (Almelo-Overdinkel v.v.) en 66 (Almelo-Oldenzaal v.v.) maken gebruik van de Sluitersveldssingel/Ootmarsumsestraat en kennen eveneens een frequentie van twee maal per uur. De dichtstbijzijnde halten zijn de halten Koningshoek (in de nabijheid van de doorsteek en brug tussen Chiel Dethmersstraat en Laak), Markgraven (ter hoogte van de Wanschersweg) en Mooie Vrouw (in de nabijheid van de Wanschersdwarsweg).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor het plangebied Markgraven 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. Wel is in verschillende beleidskaders aangegeven welke positie de wijk Markgraven binnen de stad Almelo heeft. In dit hoofdstuk volgt een omschrijving hiervan.

1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Op 1 juli 2009 is dit plan vastgesteld door Provinciale Staten. Met de Omgevingsvisie heeft de provincie voor ogen om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit zijn de rode draden van de Omgevingsvisie.

Sturingsfilosofie

Het beleid is vastgelegd in generieke beleidskeuzes, richtinggevende ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. De ontwikkelingsperspectieven schetsen de koers van een gebied op provinciaal schaalniveau. Ze bepalen geen functies, maar schetsen een ontwikkelingsrichting voor een combinatie van functies. De grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen. Dit betekent dat gemeenten in hun structuurvisies en bestemmingsplannen nadere invulling kunnen geven. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen voor zijn, mits er voldoende verzekerd is dat ruimtelijke kwaliteit conform gebiedskenmerken wordt versterkt. In de gebiedskenmerken zijn de bestaande en te ontwikkelen gebiedskwaliteiten genoemd. Onderstaand model fungeert als leidraad bij deze sturing.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 3: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Omgevingsvisie met betrekking tot Markgraven

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

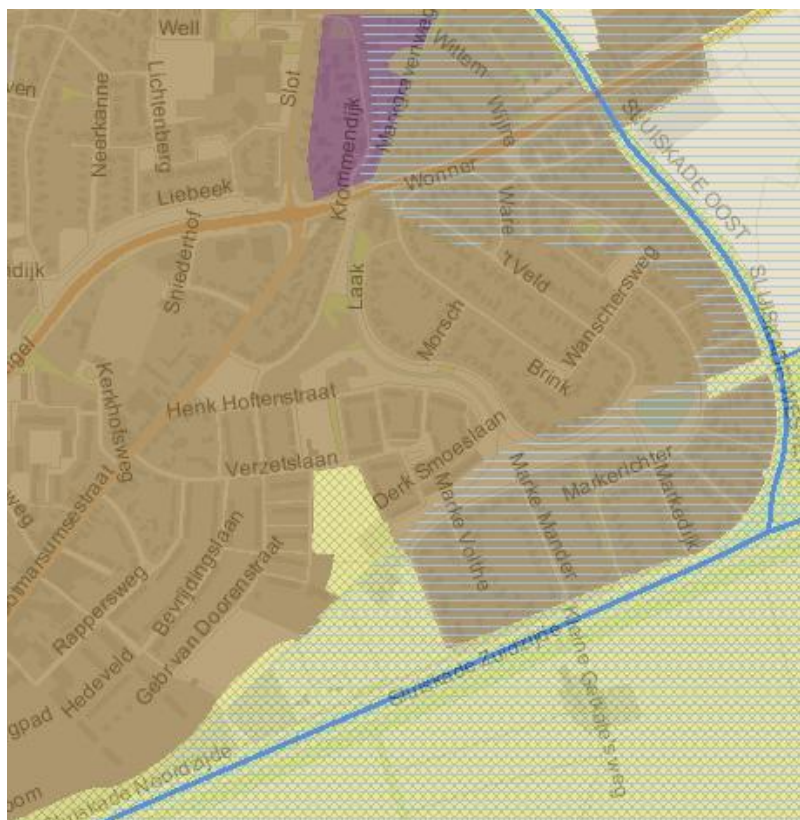
Het richtinggevende ontwikkelingsperspectief voor Markgraven is in kaart en tekst weergegeven. Het grootste deel van het plangebied is aangemerkt als woonwijk. Het betreft een bestaand woongebied, waar ruimte is voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk- en gemengde stadmilieus.

Langs het kanaal Almelo - Nordhorn ligt een mixlandschap met ruimte voor landbouw, landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. Het mixlandschap is ook 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. Dit stadsrandgebied is voor een gedeelte reeds bebouwd, te weten de woonwijk Hedeman, gelegen ten noorden van het kanaal Almelo - Nordhorn.

Tenslotte is er nog een beekdal aangegeven, die aan de oost- en zuidzijde van het gebied zijn weergegeven middels de blauwe arcering. Hier is een diepere ontwatering dan nodig is voor gebruik als grasland niet gewenst. Op een deel van dit beekdal in het plangebied is echter al woonbebouwing aanwezig, namelijk de woonwijk Hedeman.

Voor de wijk Markgraven zijn er in de Omgevingsvisie geen ontwikkelingen opgenomen die meegenomen moeten worden in voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 4: uitsnede kaart omgevingsvisie - ontwikkelingsperspectieven

2 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Almelo, Symbiose tussen stad en land

In het "Structuurplan Almelo, symbiose tussen stad en land" (vastgesteld op 6 maart 2003) is de toekomstige ruimtelijke structuur van Almelo geschetst. In 2006, 2007 en 2008 zijn partiële herzieningen van het structuurplan vastgesteld welke geen betrekking hebben op Markgraven. Deze zijn daarom in deze toelichting buiten beschouwing gelaten.

De in het Structuurplan beschreven randvoorwaarden en ontwikkelingen zijn onder andere weergegeven in een bij het Structuurplan behorende plankaart. Het overgrote deel van Markgraven is gemarkeerd als een bestaande woonwijk. De zuidwestelijke punt van het plangebied is aangeduid als wonen-ontworpen (donkergeel op de Structuurplankaart). Het betreft een gedeelte van het Hedemanterrein, welke inmiddels is gerealiseerd. Deze huidige situatie is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Het Kanaal Almelo-Nordhorn, Lateraalkanaal, Markgraven en Loolee zijn aangegeven als waterwegen en plassen. Langs het Kanaal Almelo-Nordhorn is een (recreatieve) fietsroute gelegen, op de Structuurplankaart weergegeven door middel van de groene stippellijn.



Afbeelding 5: uitsnede plankaart Structuurplan Almelo, gedeelte plangebied Markgraven

Masterplan Almelo

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

Het Masterplan gaat met name in op ontwikkelingsgebieden. Markgraven is een bestaande wijk met weinig toekomstige ontwikkelingen. Hiervoor is dan ook geen apart beleid opgenomen.

Het Masterplan wil onder andere het Kanaal Almelo-Nordhorn en het Lateraalkanaal beter zichtbaar maken als lange lijnen in het landschap en aantrekkelijker maken voor recreatie. Met name het Kanaal Almelo-Nordhorn leent zich uitstekend voor recreatie en toerisme. Het Kanaal

Almelo-Nordhorn zorgt er voor dat het landschap vanuit het oosten tot diep in de stad reikt. De aanwezigheid van een parallelle fietsroute langs dit kanaal geeft het meer recreatieve waarde. De toegankelijkheid van de beplante kanaaloevers moet worden verbeterd.

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. Het Eskerplein is een nieuw winkelcentrum met een verzorgende functie voor de wijk Sluitersveld. Ook bewoners uit de wijk Markgraven kunnen van dit winkelcentrum gebruik maken. Ondanks dit nieuwe winkelcentrum wordt door de wijkbewoners veelvuldig gebruik gemaakt van de Ootmarsumsestraat. In de Toekomstvisie wordt gesteld dat het op termijn gewenst is te streven naar verdere clustering van het dagelijkse aanbod uit de Ootmarsumsestraat aansluitend op het winkelcentrum Eskerplein. Detailhandel is niet in voorliggend plangebied aanwezig.

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.

Ontwikkelingen verkeersstructuur

Grenzend aan het plangebied wordt de nieuwbouwwijk Almelo-Noordoost gerealiseerd. Door middel van een brug wordt deze wijk voor fietsers en voetgangers verbonden met de wijk Markgraven.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

Bestemmingsplannen dienen periodiek te worden herzien. Dit naar aanleiding van onder andere verouderde planregels, veranderd daadwerkelijk gebruik van terreinen, nieuwe wetgeving en veranderde inzichten. Het plangebied betreft een woongebied. Op een zeer beperkt aantal locaties zijn lichte bedrijfsactiviteiten, dienstverlening en detailhandel gevestigd. De hoofdlijn van dit bestemmingsplan is in grote lijnen het conserveren van de huidige bestemmingen.

1 Bedrijven en andere gelijksoortige activiteiten

1.1 Bedrijven en andere activiteiten

Het is de bedoeling om de ruimtelijk relevante milieuhygiënische randvoorwaarden om te komen tot een duurzame 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 dit niet leidt tot een onleefbare situatie en deze bedrijvigheid direct is gerelateerd aan de woonomgeving (bv. buurtsuper, schoolgebouw).

1.1.1 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 voortkomende 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 van deze informatie is dit advies opgebouwd.

1.1.2 Externe zonering

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is zoals verwoord 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 gaan wij uit van bovengenoemd zoneringprincipe.

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

De aanwezige huidige bedrijvigheid rond dit plangebied is geïnterviewd. 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 geïnterviewd. 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 is een agrarisch bedrijf aanwezig. Het betreft het agrarische bedrijf gelegen aan de Klein Getkateweg nr. 1. Er is sprake van een melkrundveebedrijf waarvoor een vaste afstand tot de woonomgeving van 100 meter geldt. Aan deze afstand wordt voldaan. Gesteld kan worden dat binnen dit plangebied sprake is van een zondanig beperkte geurbelasting door agrarische bedrijven dat er sprake is van een goede leefkwaliteit ten aanzien van dit thema.

1.1.5 Huidige aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten in het plangebied

De aanwezige huidige bedrijvigheid in dit plangebied is geïnterviewd.

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 plangebied zijn slechts een zeer beperkt aantal bedrijfsmatige activiteiten gelegen cq. conform het bestemmingsplan toegestaan. Het betreft de volgende activiteiten:

1. Ootmarsumsestraat 451, een antiekhandel/detailhandel met houtbewerkingsactiviteiten;
2. Wonner 1, een kantoor.

Kleinschalige toegestane activiteiten welke te beschouwen zijn als bedrijf aan huis zijn in deze inventarisatie niet meegenomen.

Ootmarsumsestraat 451

Op deze locatie is een antiekhandel gevestigd met reparatiewerkplaats. Activiteiten welke ter plaatse worden uitgevoerd zijn de opslag van meubelen, kleinschalige meubelherstelwerkzaamheden en stofferen. Formeel dienen deze werkzaamheden te worden omschreven als een categorie 3.1 bedrijf zoals verwoord in de VNG-brochure "bedrijven en milieuzoneringen"(timmerwerkplaats < 200m²). Gezien de aard en omvang van de activiteiten zijn de bedrijfsactiviteiten beter te vergelijken met bedrijfsactiviteiten uit de VNG-categorie 2. Gesteld kan worden dat de afstand tussen deze bedrijfsactiviteiten en de omliggende woningen voldoet aan de richtsafstand van 30 meter zoals gehanteerd in de VNG-brochure.

Indien beoordeling plaatsvindt als zijnde een categorie 3.1 bedrijf kan worden gesteld dat de afstand tussen deze bedrijfsactiviteiten en omliggende woningen niet voldoende is, maar gezien de omvang van de bedrijfsactiviteiten niet leidt tot een onaanvaardbare milieuhygiënische situatie.

Wonner 1

Op deze locatie is een kantoor gevestigd. Een kantoor is te beschouwen als een categorie 1 bedrijf zoals verwoord in de VNG-brochure "bedrijven en milieuzoneringen". Gesteld kan worden dat de afstand tussen deze bedrijfsactiviteiten en de omliggende woningen voldoet aan de richtsafstand van 10 meter zoals gehanteerd in de VNG-brochure.

2 Fysieke Veiligheid

2.1 Inleiding

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. 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.

2.2 Bereikbaarheid

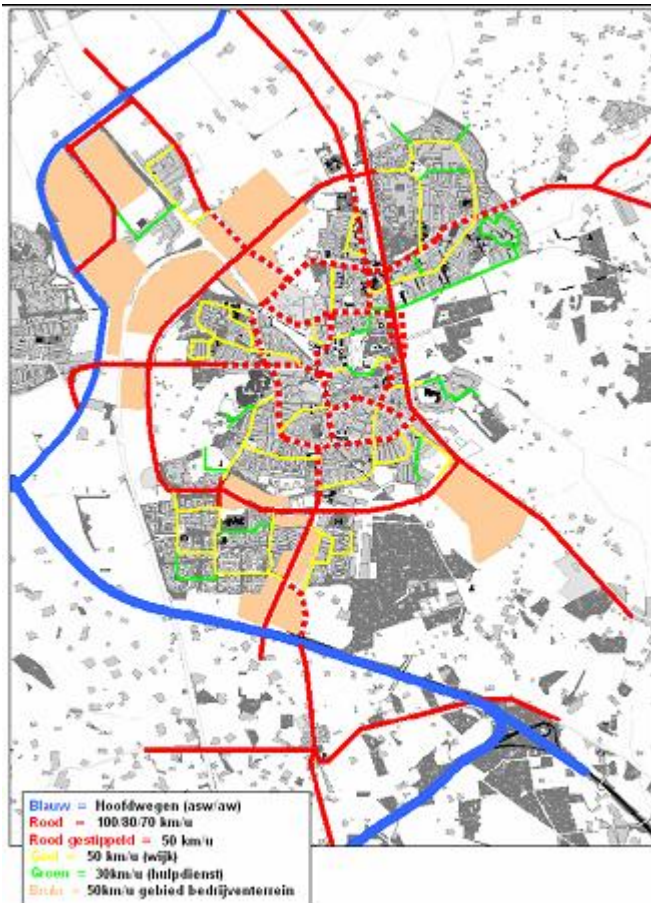
2.2.1 Bereikbaarheid algemeen

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

2.2.2 Bereikbaarheid Markgraven

Het gebied Markgraven is via meerdere toegangen bereikbaar. Hierbij is "Witten" een hulpdienst route. Het gebied voldoet daarmee aan de handleiding.

2.3 Opkomsttijd

2.3.1 Opkomsttijd algemeen

De opkomsttijd is de optelsom van de verwerkingstijd van de melding, de uitruktijd en de aanrijdtijd (zie onderstaande figuur). De uitruktijd is daarbij de tijd tussen het alarmeren van de brandweer door de meldkamer en het tijdstip dat het eerste 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 de nieuwe Leidraad Repressieve Basisbrandweerzorg staat per objectsoort een norm voor de opkomsttijd beschreven. Voor gebouwen met een hoger brandrisico, minder zelfredzame personen en/of slechte vluchtmogelijkheden geldt bijvoorbeeld een kortere opkomsttijd. Momenteel geldt de norm als richtlijn.

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.

2.3.2 Opkomsttijd Markgraven

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

Vaknummer	TAS1*	Tijd TAS1	TAS2*	Tijd TAS2
Avond- en nachtsituatie/weekendsituatie				
10.531	AMN	9,23	VZV	12,48
Dagsituatie				
10.531	AMC	6,75	AMN	9,73

*TAS: tankautospuut

De opkomsttijd is overdag circa 7 minuten en in de avond/nacht circa 9 minuten. In het kader van de Wet Veiligheidsregio's wordt in een ander traject onderzocht en bepaald of aan de opkomsttijden wordt voldaan. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo zijn de hoofdrijdroutes van de hulpdiensten aangegeven. Op deze routes zijn verkeersremmende maatregelen niet wenselijk, omdat dit consequenties heeft voor de opkomsttijd van de brandweer.

2.4 Bluswatervoorziening

2.4.1 Bluswatervoorziening algemeen

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

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

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

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

Eisen bluswatervoorziening

2.4.2 Bluswatervoorziening Markgraven

Primaire bluswatervoorziening

De wijk Markgraven bestaat voornamelijk uit woningbouw dat is gebouwd na 1992. Volgens de richtlijn (NVBR, 2003) geldt een primaire bluswatervraag van 30m³/per uur. Voor het gedeelte dat tussen 1945 en 1992 is gebouwd geldt een bluswatervraag van 60m³/per uur.

Een secundaire en tertiaire voorziening is niet noodzakelijk.

In de wijk liggen leidingen met een diameter van 110pvc en is voldoende. Op verschillende plaatsen is de onderlinge afstand tussen brandkranen 100 meter. Er zijn ook straten waar dit meer dan 100 meter is.

Specifiek voor de deze wijk geldt dat de brandkranen bij verschillende straten in de tuinen van de bewoners liggen. In praktijk blijkt dat dit de vindbaarheid van de brandkranen niet ten goede is gekomen.

Secundaire bluswatervoorziening

Door de beek Markgraven en een vijver in de wijk 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 Lateraal kanaal en het kanaal Almelo-Nordhorn zijn er twee geschikte tertiaire bluswatervoorzieningen voorhanden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bluswatervoorziening over het algemeen is goed.

2.5 Zelfredzaamheid

2.5.1 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.

2.5.2 Zelfredzaamheid specifiek

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

In de woonwijk zijn geen bijzondere objecten aanwezig.

Er zijn in of nabij het gebied geen risico-objecten aanwezig en over het algemeen zijn er voldoende mogelijkheden om binnen het plangebied te vluchten.

2.6 Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

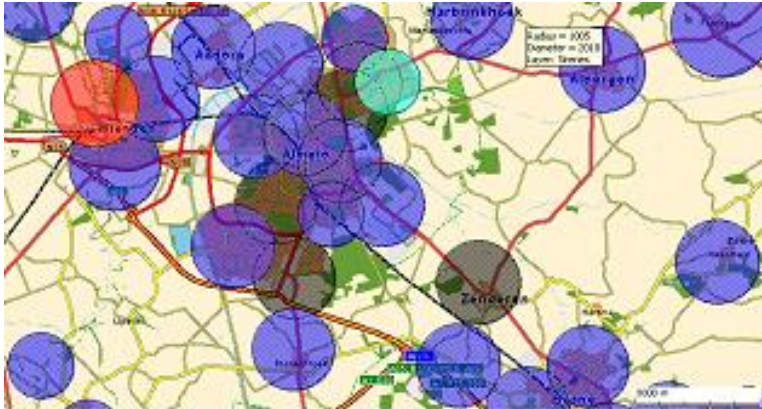
2.6.1 Sirenedekking algemeen

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 7: Sirenedekking Markgraven

2.6.2 Sirenedekking Markgraven

Aan de Chiel Dethmersstraat bevindt zich een sirene die dekkend is voor het Markgraven.

2.7 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.

3 Externe veiligheid

3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

3.2 Plangebied

Inrichtingen

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

Transportassen

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

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

3.3 Omgeving

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

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die invloed op het plangebied hebben. Nadere aandacht is dan ook niet nodig.

Transport

Transport door buisleidingen

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

Transport gevaarlijke stoffen weg

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

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

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

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

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

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

Het invloedsggebied van het groepsrisico bedraagt 300 meter. Het plangebied bevindt zich niet binnen dit gebied.

3.4 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 Markgraven betreft 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 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 gebied laat zien mag geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

5 Geluid

Algemeen

Het Bestemmingsplan Markgraven 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 Ootmarsumsestraat.

Wegverkeerslawaaï

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 Ootmarsumsestraat zijn geluidschermen geplaatst. Daarmee wordt het wegverkeersgeluid bij de bestaande woningen direct langs de Ootmarsumsestraat beperkt. Zeker op de eerste verdieping van de betreffende woningen is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarvoor is destijds een hogere grenswaarde vastgesteld. De wijkontsluitingswegen, Wanschersweg en Markgravenweg, 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 geluidsgevoelige objecten niet nodig is.

6 Bodem

6.1 Algemene bodemkwaliteit

Het bestemmingsplan Markgraven is een conserverend bestemmingsplan, waarvoor de planregels worden geactualiseerd. 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 overeenstemming met de in dit plan beschreven regels. Waar nodig zijn tijdens het bouwrijp maken van het gebied (Markgraven noord en oost) enkele saneringen uitgevoerd.

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 bodemkwaliteitsgegevens 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 ten behoeve van de wijziging/afwijking gegevens omtrent de bodem zijn vereist voordat de procedure wordt gestart. Daarbij ligt het initiatief voor het uitvoeren van het bodemonderzoek bij de bouwer/ontwikkelaar.

In dit plan zal van de hiervoor genoemde uitzondering gebruik gemaakt worden en zullen de noodzakelijke voorwaarden gekoppeld worden aan de procedure van de wijzigings- en afwijkingsmogelijkheid. De reden hiervan is dat niet bekend is of, en wanneer van de bevoegdheid gebruik gemaakt zal worden en dat de wettelijke eisen ten aanzien van bodemonderzoeken en/of saneringen in de loop der jaren wijzigen. Onderzoeken in het kader van de omgevingsvergunning (aspect bouw) hebben een beperkte geldigheidsduur van maximaal 5 jaar.

Daarnaast heeft de gemeente in een beleidsregel vastgesteld dat deze termijn met ten hoogste 5 jaar kan worden verlengd, indien de initiatiefnemer kan aantonen (bijv. door historisch onderzoek) dat de omstandigheden in die laatste 5 jaar niet zijn gewijzigd en er geen nadelige beïnvloeding van de bodem is geweest.

De gemeente Almelo beschikt over een bodemkwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in gebied 9, waarbij voor zink-lood en PAK waarden zijn vastgesteld hoger dan de destijds geldende S-waarde. De bodemkwaliteitskaart is in 2010 geactualiseerd en wordt begin 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van de nieuwe indeling wordt het gebied gekwalificeerd als wonen met tuin (bovengrond). De nieuwe kaart biedt de mogelijkheden tot het afwijken van onderzoek en geeft de mogelijkheden aan van grondverzet.

6.2 Kosten

In principe is de eigenaar van de grond verantwoordelijk voor noodzakelijke onderzoeken en eventuele saneringen. Uitgangspunt is dan ook dat deze kosten conform de wettelijke eisen in het kader van de milieuwetgeving ten laste van de eigenaar komen. De kosten worden dan ook betrokken bij een sluitende exploitatieopzet.

7 Flora & fauna

Onderzoek naar flora en fauna

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

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

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

Bescherming van flora en fauna

De aanwezige ecologische waarden in de openbare ruimte worden voldoende beschermd, doordat de belangrijkste bestaande groenstructuren in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming Groen. Daarnaast is via de dubbelbestemming "Waarde - Waardevolle bomen" 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.

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

flora- en faunawetgeving kan noodzakelijk zijn. Onderdelen van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn de te nemen compenserende maatregelen ter beperking c.q. voorkoming van schade aan flora en fauna. Een aanvraag om omgevingsvergunning kan worden aangevraagd op basis van artikel 75, vierde lid of vijfde lid onderdeel c, of artikel 75a, van de Flora en faunawet.

8 Archeologie

Archeologische waarden

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) dient de gemeente bij een bestemmingsplanprocedure naast ander omgevingsaspecten ook rekening te houden met archeologische waarden. Deze vormen een onderdeel van de cultuurhistorische waarden. Verder kunnen burgemeester en wethouders van de aanvrager van een aanvraag om omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan een archeologisch onderzoek verlangen. De gemeente zal dan wel moeten motiveren waarom dit onderzoek nodig is in het kader van de aanvraag.

Beoordeling archeologische verwachtingswaarden

Het plangebied ligt in een zone die op de archeologische waardenkaart van de gemeente deels is aangeduid met een hoge archeologische verwachting. Het betreft het noordoostelijke deel van het plangebied en de zuidwestelijke punt van het plangebied.

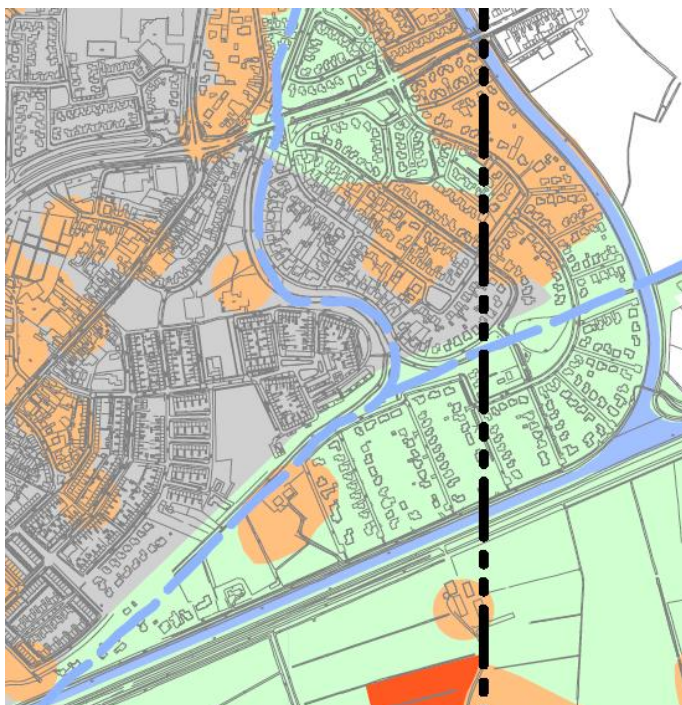
De verwachting in het noordoostelijke deel van het plangebied is gebaseerd op de aanwezigheid van laarpodzolgronden die hier van nature aanwezig waren. Laarpodzolgronden hebben een dun opgebracht cultuurdek. Bij het opstellen van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Almelo is voor deze gronden aangenomen dat deze op wat hogere delen in het landschap liggen en daarmee beter geschikt waren voor bewoning en landbouw in het verleden. De laarpodzolgronden zullen gelegen hebben op een lage dekzandrug. In de situatie rond 1830 is er een huis of een boerderijtje gevestigd van een zekere Bartus Wanschers. Later staat de directe omgeving van dit erf op topografische kaarten als 't Wanscher aangeduid. Een middeleeuwse vermelding van dit erf is niet bekend. Vermoedelijk zijn de gronden op de lage dekzandrug relatief late ontginningen. In dergelijke ontginningen is de kans op archeologische sporen uit de Middeleeuwen of ouder doorgaans klein.

De verwachtingswaarden in de zuidoostelijke punt zijn gebaseerd op de ligging van gebouwen uit de 19^e eeuw. Nadere bestudering van de kadastrale minuut rond 1830 laat zien dat er dan nog geen gebouwen aanwezig zijn. Net als het grootste deel van het plangebied Markgraven is hier nog heide met de aanduiding 'Sluiteravelds Heide'. Rond 1900 is deze heide ontgonnen en voor het merendeel omgezet in weide- en hooilanden. Er is dan wel een boerderij te vinden onder de naam Veldhuis, maar het is dan duidelijk dat het hier om een jonge stichting gaat. Oudere sporen zullen dus niet aanwezig zijn. De archeologische waarde van de omgeving rond de boerderij kan daarom als laag worden aangeduid.

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen archeologische waarnemingen en terreinen van archeologische waarde bekend.

Bij de aanleg van de woonwijk Markgraven is bij het bouwrijpmaken en later bij het bouwen van de woningen de bodem geroerd. Afgezien dus van de lage archeologische verwachtingswaarden, kan worden geconcludeerd dat er binnen het plangebied geen archeologische vindplaatsen van betekenis aanwezig zullen zijn.


Op grond van het bovenstaande kunnen de in het plangebied aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarden naar lage waarden worden bijgesteld. Bij eventuele bodemingrepen van beduidende omvang hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden en er gelden geen belemmeringen voor ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard kunnen gaan.



Afbeelding 8: uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Almelo

LEGENDA

-  Archeologisch monument, beschermd
-  Archeologische waaide
-  Hoge archeologische verwachting
-  Lage archeologische verwachting
-  Geen archeologische verwachting
-  Bebouwde kom
-  Water
-  Gemeentegrens
-  Kader kaartbijlage 4
-  ARCHIS waarnemingen

 Historische waterlopen



Afbeelding 9: legenda archeologische verwachtingskaart gemeente Almelo

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Gemeentelijk Beleid

Waterplan Almelo (2002)

Het Waterplan Almelo is in 2002 vastgesteld. Het Waterplan Almelo beschrijft de gezamenlijke, samenhangende visie op het integrale watersysteem en de waterketen in de omgeving. Het waterplan is een soort "parapluplan" voor andere plannen voor water in het stedelijk gebied, zoals het vGRP, het baggerplan en het grondwaterplan. In het waterplan is voor de korte termijn (doorkijk tot 2008) een groot aantal projecten opgenomen waarbij een driedeling is gemaakt naar uitvoeringsprojecten, beheerprojecten en onderzoeksprojecten.

Het waterplan zet via uitvoering van deze projecten in eerste instantie in op het verbeteren van de milieukwaliteit. Voor de langere termijn (doorkijk tot 2050) zijn maatregelen benoemd die naast een verdere verbetering van de milieukwaliteit ook in belangrijke mate inzetten op het vergroten van de belevingswaarde en het scheiden van waterstromen zowel in de waterketen als in het watersysteem.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2006 t/m 2010

De gemeentelijke doelstellingen op gebied van riolering, grondwater en waterkwaliteit (baggeren) staan in het Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) 2006-2010. Relevante doelstellingen zijn:

- Doelmatige inzameling van het afvalwater. Bijvoorbeeld door het aanleggen van verbeterd gescheiden rioolstelsels of compleet gescheiden rioolstelsels in stadsuitbreidingen en in bestaand stedelijk gebied.
- Doelmatige inzameling van hemelwater, oa:
 - zo min mogelijk hemelwater op de riolering door afkoppelen/niet aansluiten van verhard oppervlak. Streven is om in 2050 minimaal 25% van het verhard oppervlak afgekoppeld te hebben;
 - deen afvoer van oppervlaktewater of drainage op de riolering;
 - doelmatig transport van afvalwater (zowel afstroming als capaciteit).
- Voorkomen van vuiluitworp (verontreiniging) naar bodem-, grond- en oppervlaktewater (bijvoorbeeld door het toepassen van materialen die niet uitlogen).
- Minimale overlast voor de omgeving (oa grond- en oppervlaktewater en stank).
- Effectief rioleringsbeheer.
- Goede waterkwaliteit door baggeren.

Grondwaterplan 2010 t/m 2015

De gemeentelijke doelstellingen op het gebied van grondwater staan in deel B van het Grondwaterplan 2010-2015.

Relevante doelstellingen zijn:

- De gemeente Almelo streeft een grondwaterstand na, welke geen structurele overlast veroorzaakt bij bewoners en bedrijven.
- Bij oplossingen/maatregelen voor bestaand en nieuw stedelijk gebied geldt de volgende voorkeursvolgorde:
 - ophogen van maaiveld;
 - het aanleggen van oppervlaktewater;
 - het aanleggen van grondwatertechnische maatregelen.
- Bij nieuwbouw is in beginsel het aanleggen van grondwatertechnische maatregelen niet toegestaan.
- Voor de ontwatering gelden de volgende criteria:
 - wegen minimaal 0,70 m boven de GHG;
 - openbaar groen minimaal 0,50 m boven de GHG;
 - vloerpeilen minimaal 0,90 m boven de GHG.

Baggerplan (2002)

In diverse watergangen is verontreinigd slib aanwezig. In 2002 is een baggerplan opgesteld, waarin is aangegeven dat de verontreinigde, urgente watergangen met voorrang worden aangepakt. Hiervoor is een tienjarenplanning gemaakt. De dekking van de kosten was geregeld in het GRP 2006 t/m 2010.

De urgente watergangen zouden in de periode 2006-2015 worden gebaggerd, en de niet-urgente watergangen in de periode 2016-2026.

Er worden tussen de gemeente en het waterschap afspraken gemaakt over de overdracht van het stedelijk water van de gemeente naar het waterschap. Door dit proces zijn de baggerwerkzaamheden naar achteren verschoven en is er een achterstand in de uitvoering. Wel zijn in Almelo de afgelopen jaren de primaire watergangen, welke in onderhoud zijn bij het waterschap, gebaggerd.

Het baggeren van de watergangen kan invloed hebben op de grondwatersituatie in de omgeving van de watergang. Door het baggeren zal het drainerende effect van de watergang worden versterkt.

Actieplan Milieubeleid 2007-2010

Het actieplan Milieubeleid overbrugt de periode tussen het gemeentelijk milieubeleidsplan welke eindigde in 2007 en het nog op te stellen duurzaamheidsplan. Voor het beleidsveld 'Water' zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- het creëren van een duurzame waterketen en een gezond watersysteem;
- het stimuleren van een optimaal watergebruik;
- het tegengaan van verdroging;
- het voorkomen van oppervlaktewaterverontreiniging en verontreiniging van het grondwater;
- een duurzaam beheer van het gemeentelijke rioolstelsel;
- het benutten van de mogelijkheden voor water- en oeverrecreatie.

Daarnaast zijn duurzaamheidsstrategieën geformuleerd:

- bij de (her)inrichting van gebieden is duurzaamheid vanaf het begin van de planvorming een even belangrijk uitgangspunt als andere uitgangspunten;
- bij bouwen en verbouwen concrete duurzaamheidsmaatregelen toepassen, zoals in 2006 vastgelegd in het convenant Duurzaam Bouwen "Comfortabel, gezond en energiezuinig bouwen, nu en in de toekomst";
- het behouden van de huidige natuurkwaliteiten en een duurzaam watersysteem.

Water op maaiveld in extreme omstandigheden

Volgens de afspraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water heeft het waterschap Regge en Dinkel beleid geformuleerd met betrekking tot water op maaiveld. Dit beleid beperkt zich voor de planperiode van het Waterbeheerplan 2010 – 2015 tot het huidige klimaat. Als gevolg van klimaatverandering worden vaker extremere situaties verwacht. In welke mate de klimaatverandering zich voordoet cq. zal voordoen is (vanzelfsprekend) op dit moment niet 'keihard' weer te geven. Door het kabinet is op advies van de Deltacommissie en het KNMI vooralsnog uit verschillende scenario's gekozen voor het zogenoemde middenscenario. Het waterschap heeft deze keuze opgevolgd.

Om de vereiste ruimte voor water in extreme omstandigheden te borgen is een 'retentiecompensatiekaart' opgesteld. Als (bouw)activiteiten leiden tot vermindering van de benodigde berging zoals aangegeven op deze kaart, dan moet deze verminderde berging (m³) gecompenseerd worden. Deze ruimtelijke toetsing zal als onderdeel van de Watertoets plaatsvinden. Binnen dit plangebied hoeft geen retentie gecompenseerd te worden.

Vanaf 2015 zullen actief zogenaamde klimaatopvanggebieden worden ingericht. Hiermee wordt voorkomen dat de klimaatverandering laaggelegen gebieden belast. Het plangebied valt niet binnen een zogenaamd klimaatopvanggebied.

Huidige situatie

Oppervlaktewater:

Rondom het plangebied liggen de watergangen Lateraalkanaal, Kanaal Almelo-Nordhorn, Lolee en Markgraven. Al deze watergangen zijn in beheer bij het Waterschap Regge en Dinkel. Verder ligt in het plangebied een retentievijver welke in beheer is bij de gemeente.

Door het Waterschap Regge en Dinkel is aangegeven dat de watergangen naar verwachting in goed hydraulisch contact staan met het grondwatersysteem en deze dus beïnvloeden.

Grondwater:

In deel A van het Grondwaterplan 2010 t/m 2015 is een onderzoek uitgevoerd naar de huidige grondwaterstanden in Almelo. Tijdens dit onderzoek zijn grondwateraandachtsgebieden vastgesteld waar mogelijk (te) hoge grondwaterstanden optreden. Op basis van aanvullend onderzoek zal worden vastgesteld of er ook daadwerkelijk sprake is van te hoge grondwaterstanden. Het plangebied ligt tussen een 2-tal grondwateraandachtsgebieden en er is dus een reële kans op (te) hoge grondwaterstanden.



Afbeelding 10: Overzicht grondwateraandachtsgebieden



Afbeelding 11: Overzicht geoptimaliseerd grondwatermeetnet (rood is een nieuwe peilbuis, groen een bestaande)

De gemeente Almelo beschikt over een grondwatermeetnet welke bestaat uit peilbuizen verspreid over Almelo, Aadorp en Bornerbroek. Het doel van het meetnet is om informatie over de stijghoogten en de stromingsrichting van het grondwater te verkrijgen. Daarnaast worden de gegevens gebruikt voor onderzoeken naar de oorzaken van wateroverlast. De peilbuizen worden sinds 1996 circa tweemaal per maand handmatig bemeaten. Eind 2010 wordt het meetnet geoptimaliseerd. Er worden peilbuizen toegevoegd en alle peilbuizen worden voorzien van een datalogger welke eenmaal per dag automatisch de grondwaterstand meet. In het plangebied liggen een aantal peilbuizen.

Riolering (afval- en hemelwater):

De riolering in het stedelijk gebied van de gemeente Almelo bestaat globaal uit drie types rioolstelsels, te weten een gemengd stelsel, een gescheiden stelsel en een verbeterd gescheiden stelsel. Bij een gescheiden stelsels ligt er een ondergronds- of bovengronds hemelwatersysteem. Om de berging in gemengde stelsels 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 (noordwestzijde) en een verbeterd gescheiden stelsel (buitenste schil). Het gemengde stelsel is in het midden van de jaren zeventig aangelegd, het verbeterd gescheiden stelsel aan het einde van de jaren negentig. Het vuilwatergedeelte van het verbeterd gescheiden stelsel voert af naar het rioolgemaal Markgraven Oost welke is gesitueerd nabij de vijver. Het regenwatergedeelte van dat stelsel voert het eerste vuile water af naar het rioolgemaal Markgraven Oost. Het overige (schone) regenwater loost via een regenwateruitlaat op de vijver.

Het rioolgemaal Markgraven Oost loost op het gemengde stelsel in het plangebied welke vervolgens afvoert naar het rioolgemaal Markgraven. Deze is gesitueerd nabij de kruising van de Ootmarsumsestraat met de watergang Markgraven. Direct voor dat gemaal, aan de oostzijde van de Markgraven, zit een riooloverstort van het gemengde stelsel. Voor het RTC wordt in het plangebied gebruik gemaakt van de sturingslocatie rioolgemaal Markgraven Oost.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied zit op de Lolee een overstort van het bergbezinkbassin Hedeman. Deze overstort heeft geen directe relatie met het stelsel in het plangebied zelf.

In het buitengebied van Almelo ligt een drukrioolstelsel welke op meerdere locaties op het rioolstelsel van Almelo inprikt. Binnen het plangebied zijn geen inprikkers van drukriool aanwezig.

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

Toekomstige watersituatie

Streefbeeld:

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

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

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

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

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

Algemeen:

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

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

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

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

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

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

Verder zijn er nog de volgende algemene aandachtspunten:

Oppervlaktewater:

- In het gebied ligt een vijver die belangrijk is voor de werking van het rioolstelsel. Deze vijvers zijn bestemd als 'water'. De functie van deze vijvers wordt op deze wijze als zodanig beschermd.

Grondwater:

- Binnen het plangebied liggen een aantal peilbuizen van het gemeentelijke grondwatermonitoringsnetwerk. Deze peilbuizen mogen ten gevolge van ontwikkelingen niet onder 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. Door de dubbelbestemming Leiding - Rool worden deze (hoofd)leidingen beschermd.
- Gemeentelijke riolering mag ten gevolge van ontwikkelingen niet onder particulier terrein komen te liggen.

Oppervlaktewater:

De gemeente is met het waterschap in overleg om het beheer van stedelijk water over te dragen. Nieuw stedelijk water moet qua beheer zowel aan de eisen van de gemeente als het waterschap voldoen. Er is overleg met het Waterschap Regge en Dinkel over de overdracht van de vijver in het plangebied. Als dat doorgaat wordt de Keur van toepassing. Dit kan ruimtelijke gevolgen hebben voor de direct aangrenzende percelen.

De watergangen Lateraalkanaal, Kanaal Almelo-Nordhorn, Markgraven en Lolee lopen direct langs of door het plangebied. Er zijn plannen om de oevers natuurvriendelijk te maken (2x2,5 m extra), de watergangen her in te richten (bv meanderen) of vispassages aan te leggen.

Samen met het Waterschap Regge en Dinkel is er een Twents Kansenboek Ketenoptimalisatie gemaakt. In dit boek staan kansen genoemd die het afvalwatersysteem kunnen optimaliseren. Op 10 september 2009 heeft de gemeente de intentie uitgesproken tot nadere uitwerking van deze kansen. Voor het plangebied zijn geen specifieke kansen van toepassing.

Grondwater:

Nieuwe ontwikkelingen, zowel openbaar als particulier, moeten zodanig worden ontworpen en ingericht dat de toekomstige bewoners/gebruikers geen hinder ondervinden van (te) hoge grondwaterstanden. Het oplossen van grondwaterproblemen achteraf kost een veelvoud van maatregelen tijdens de bouwfase. De grondwateroverlast wordt bestreden (en bij nieuwbouw voorkomen) volgens de voorkeursstrategie:

1. ophogen;
2. aanleggen extra oppervlaktewater;
3. aanleggen grondwatertechnische maatregelen.

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

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

Afvalwater:

De gemeente Almelo streeft in haar gebied een duurzame en doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater na tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten waarbij afvalwater vanuit hygiënisch oogpunt (volksgezondheid) adequaat wordt ingezameld en getransporteerd. Daarbij worden emissies

naar bodem, lucht en oppervlaktewater zoveel mogelijk voorkomen en wordt wateroverlast voor burgers zoveel mogelijk beperkt.

Het rioolstelsel in het plangebied is vanaf circa 1975 aangelegd. De kwaliteit van de riolering is in het algemeen goed en vervangingsinvesteringen zullen in de komende tien jaar beperkt zijn. De mogelijkheden om anders om te gaan met het afvalwatersysteem en over te gaan tot ontvlechting van afvalwater en hemelwater worden daarmee de komende periode ingeperkt. Bij herontwikkelingsprojecten en vervangingsprojecten in de stad wil de gemeente nadrukkelijk meedenken en de mogelijkheden tot ontvlechting van hemelwater en afvalwater actief onderzoeken. Daarnaast wil de gemeente via onderzoek alternatieve sanitatieconcepten bij herinrichtingsprojecten en nieuwbouwwijken in overweging nemen. De gemeente Almelo heeft plannen om de riooloverstort op de Markgraven op te heffen en te verplaatsen naar het Lateraalkanaal.

Hemelwater:

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

In bestaand gebied waar geen projecten plaatsvinden, zou de gemeente Almelo over kunnen gaan tot actief ontvlechten van hemelwater en afvalwater. In de afgelopen jaren is dit op een aantal locaties in de stad ook gebeurd. Het ontvlechten is daarbij de katalysator van het werk. Zonder afkoppelen zou er op die locatie niets gebeuren. Het actief afkoppelen van bestaande bebouwing is daarbij maatwerk. Het op grote schaal ontvlechten van hemelwater in gebieden waar de komende tijd geen projecten plaatsvinden en waar het afvalwaterstelsel vanwege de goede kwaliteitstoestand nog niet aan vervanging toe is, acht de gemeente Almelo niet doelmatig. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk als een duidelijke kans zich voordoet, bijvoorbeeld wanneer de einddoelstellingen van het waterplan met verstandige afkoppelprojecten eerder zouden kunnen worden gehaald.

In principe worden inbreidingsprojecten behandeld zoals een woninguitbreiding. Het type werkmethode voor het verwerken van het hemelwater hangt echter wel af van vele factoren zoals: beschikbaarheid van oppervlaktewater, grondwaterstand, sociale aspecten. De principiële voorkeur van de gemeente Almelo gaat, analoog aan uitbreidingen, uit naar een DWA-stelsel en bovengrondse afvoer van het hemelwater naar bovengrondse infiltratie. Per situatie dient hier echter opnieuw een beslissing te worden genomen. Bij ruimtegebrek kan 40 mm berging in de voorziening soms niet gehaald worden. Eventueel kan er met 20 mm in zulke gevallen genoeg worden genomen. Bij een wijkrenovatie kan er synergiewinst worden gehaald door hemelwater meteen ook af te koppelen. De methode van waterafvoer volgt vaak uit het type project waar wordt meegelift. Bij het renoveren van woningen kan huishoudelijk afvalwater en water van het dak worden gescheiden.

Bij uitvoering van wegrenovatieprojecten of rioolvervangingsprojecten zoekt de gemeente actief naar mogelijkheden om hemelwater bovengronds volgens de voorkeursvolgorde te behandelen. Bij het vervangen van de riolering kan ervoor worden gekozen de straatkolken op een IT-riool aan te sluiten.

De gemeente zorgt voor het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater, voorzover dit duurzaam en doelmatig is en redelijkerwijs niet van particulieren kan worden verwacht. Dit is afhankelijk van:

- het soort gebied (stedelijk versus landelijk);
- de bestaande situatie (bestaande wijken versus in-/uitbreidingen en herinrichtingen);
- de grootte van de percelen;
- de mogelijkheden voor infiltratie (bodemgesteldheid en grondwaterstand);
- de mogelijkheden voor afvoer naar oppervlaktewater;
- het stelseltype van de bestaande riolering (vuilwater-, gemengde- of gescheiden riolering);
- de bestaande situatie en de termijn waarbinnen de afvoersituatie kan worden aangepast.

Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten, welke ten grondslag aan het bestemmingsplan hebben gelegen, aan de orde.

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.

Het doel van het bestemmingsplan is de hoofdstructuur van het plangebied te handhaven en verder te ontwikkelen. Ongewenste ontwikkelingen moeten worden voorkomen; nieuwe ontwikkelingen, die overeenstemmen met de uitgangspunten, moeten worden gestimuleerd.

Voor het bestemmingsplan "Markgraven" zijn de bestaande situatie en het vigerende bestemmingsplan het uitgangspunt. Dit betekent dat overwegend de bestaande situatie (opnieuw) wordt vastgelegd. Echter, er wordt ook rekening gehouden met de huidige (milieu)regelgeving en de (eventuele) veranderingen die hebben plaatsgevonden sinds de opstelling van het vigerende bestemmingsplan. Daar waar soepelheid in de regelgeving mogelijk is, is dit toegepast.

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:

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 m². Vereiste blijft dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft. Dit maximumpercentage is van toepassing, omdat anders de kleinere percelen (nagenoeg) volgebouwd kunnen worden. Dit is echter ruimtelijk onaanvaardbaar.

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

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

1 Inleiding

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

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

2 Juridische systematiek

In dit plan wordt ingegaan 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, algemene afwijkingsregels en algemene procedureregels;
- *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 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 zijn gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden bij een omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel.

Verbeelding

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

Flexibiliteit binnen het bestemmingsplan

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

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

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

3 Beschrijving per bestemming

3.1 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten Wonen, Agrarisch, Bedrijf, Dienstverlening, Groen, Tuin, Verkeer, Water, Leiding - Riool, Leiding - Water en Waarde - Waardevolle bomen.

Hierna volgt een korte beschrijving van deze bestemmingen.

Wonen

Gronden met een bestemming Wonen zijn bestemd voor de handhaving en eventuele herontwikkeling van grondgebonden woningen. De hoofdbebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten, de maximaal aaneen te bouwen woningen en de afstand tot de perceelsgrenzen voor zowel de hoofdbebouwing als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

Voor een drietal percelen geldt een bijzondere situatie. Het betreft hierbij drie woningen aan de Sluiskade Noordzijde, die zeer vrij zijn gelegen. Deze woningen hebben op basis van het vigerende bestemmingsplan recht op een inhoudsmaat van maximaal 1600 m³ voor de woning. Door middel van een aanduiding op de verbeelding wordt deze inhoudsmaat wederom voor deze percelen mogelijk gemaakt.

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

- 75 m²;
- 100 m² voor percelen groter dan 500m²;
- 125 m² voor percelen groter dan 1000 m².

Vereiste hierbij is dat tenminste 50 % van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft. Dit maximumpercentage is van toepassing omdat anders de kleinere percelen (nagenoeg) volgebouwd kunnen worden. Dit is echter ruimtelijk onaanvaardbaar. Binnen de woonbestemming is bij recht een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit toegestaan. Het betreft hier een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hier zijn echter wel regels aan verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten. Daar waar specifieke functies binnen de woonbestemming voorkomen, is er een aanduiding op de verbeelding opgenomen (dienstverlening).

Agrarisch

Gronden met de bestemming Agrarisch zijn bestemd voor agrarisch gebruik, tuinen en groenvoorzieningen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maar sleufsilos, silos, mestopslagplaatsen en overkappingen zijn niet toegestaan.

Bedrijf

Gronden met de bestemming Bedrijf zijn bestemd voor bedrijven die voorkomen in milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ook is een ambachtelijke werkplaats in de categorie 1 en 2 toegestaan, met de daarbij behorende ondersteunende detailhandel. Daarnaast zijn maatschappelijke dienstverlening en kantoren toegestaan. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen bedrijven die niet op bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten, voorkomen, maar die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met in de bijlage genoemde bedrijven, worden toegestaan.

Dienstverlening

Deze bestemming staat zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening toe. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak.

Groen

Aan de structurele groenvoorzieningen is de bestemming Groen toegekend. Groenvoorzieningen, tuinen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, fiets- en voetpaden, sport- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan. Ook zijn voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen en straatmeubilair binnen Groen toegestaan. De bestemming is tevens bedoeld voor de instandhouding van structurele houtopstanden. Buiten nutsvoorzieningen met een maximale inhoudsmaat van 36 m³ zijn er geen gebouwen toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

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

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 verkeerslawaaï, parkeervoorzieningen en straatmeubilair. Buiten nutsvoorzieningen met een maximale inhoudsmaat van 36 m³ 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, kunstobjecten en andere waterbouwkundige werken.

Leiding - Riool en Leiding - Water

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

3.2 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. Teven kunnen krachtens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van de nutsbedrijven worden toegestaan. Ook de realisatie van erkers wordt middels deze bepaling mogelijk gemaakt.

Algemene procedureregels

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze

1 Vooroverleg

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

- VROM-Inspectie
- Provincie Overijssel
- Waterschap Regge en Dinkel
- Het Oversticht
- Hulpverleningsdienst Regio Twente
- Woningstichting St. Joseph
- Woningstichting Beter Wonen
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- Vitens
- Gasunie

De ontvangen adviezen in het kader van het vooroverleg en de gemeentelijke reactie zijn opgenomen in bijlage 2.

2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Markgraven heeft van 12 januari 2011 tot en met 8 februari 2011 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn van ter inzage legging is één inspraakreactie kenbaar gemaakt. De reactie is voorzien van een gemeentelijke reactie. De binnengekomen inspraakreactie is samengevat in de bij het bestemmingsplan behorende bijlage 1.

3 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Markgraven en de bijbehorende stukken hebben van 13 april 2011 tot en met 24 mei 2011 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 10 Bijlagen

Bijlage 1

Nota Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Markgraven heeft van 12 januari 2011 tot en met 8 februari 2011 ter inzage gelegen. Op dinsdag 25 januari 2011 is er een informatiemiddag/-avond (inloop) gehouden in Wijkcentrum De Trefhoek, Ootmarsumsestraat 249 te Almelo.

Er is één inspraakreactie binnengekomen. Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende inspraakreactie en de gemeentelijke reactie hierop (wanneer is verwezen naar artikelen, betreft dit artikelen uit de Regels).

De inspraakreactie van adressant 1 gaat in op de volgende punten:

De suggestie dat de definities uit het bestemmingsplan zijn overgenomen van landelijke normen is niet sterk. Voorkomen moet worden dat er ruimte zit tussen dat wat de burger leest en dat wat de overheid er aan moet/mag ontlelen.

Reactie gemeente:

Er geldt een landelijke verplichting om bij het opstellen van bestemmingsplannen de Standaard voor Vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) toe te passen. Het voorontwerpbestemmingsplan Markgraven is hiermee in overeenstemming. Daarnaast voldoet het voorontwerp aan het Handboek Bestemmingsplannen Gemeente Almelo en aan de standaard die gebruikt wordt voor de herziening van bestemmingsplannen binnen de gemeente Almelo.

Wat wordt bedoeld met het begrip bebouwingsgrens, genoemd in de artikelen 9.2.1 en 15.a.4? Is dit wat anders dan bouwgrens, artikel 1.16?

Reactie gemeente:

Met de bebouwingsgrens wordt inderdaad de grens van een bouwvlak bedoeld, zoals verwoord in artikel 1.16.

Is er bij het begrip bouwperceel (artikel 1.18) een relatie met eigendomsgrenzen?

Reactie gemeente:

Artikel 1.18 stelt dat een bouwperceel een aaneengesloten stuk grond is, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Er is dus sprake van eigendom, omdat de bebouwing bij elkaar dient te horen.

Waar begint bij een gebogen vorm de kap? Dit is van belang om te weten waar de al of niet fictieve goot zit, omdat daarmee de maximale goothoogten van aan- en bijgebouwen worden bepaald. Bij een hoofdgebouw type "nissenhut" zou men mogelijk geen bijgebouwen mogen plaatsen. Zienswijze: dit is een ongewenste onduidelijkheid, die mij afhankelijk maakt van veranderbare bestuurlijke opvattingen.

Reactie gemeente:

De hoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken (voorheen bijgebouwen geheten) staat los van de goot- of bouwhoogte van het hoofdgebouw (zie artikel 9.2.2 sub b.) De maximale goothoogte en/of bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 3.30 meter (zie artikel 9.2.2 sub a.), waarbij ook rekening gehouden wordt met de goothoogte van het hoofdgebouw. Om de goothoogte van een bouwwerk te kunnen bepalen, wordt verwezen naar artikel 2.3. Omdat een gebogen kap een druiplijn heeft, zijn de bouwregels zoals verwoord in het plan dus ook voor gebogen kappen van toepassing. Een hoofdgebouw, type "nissenhut", komt in het plangebied Markgraven niet voor en is dus voor de regels van dit bestemmingsplan niet relevant.

Wat is een bouwvlak? Dit is niet gedefinieerd. Kennelijk het gehele gele vlak. Wat definiëren de overige lijnen en vlakken hierin? Dit is niet vermeld. Je kunt er naar raden, maar dat mag toch niet zo zijn? Zienswijze: Mijn huidige bouwmogelijkheden worden beperkt, maar dat kan pas bij de uitwerking blijken.

Reactie gemeente:

Voor de definitie van het begrip bouwvlak wordt verwezen naar artikel 1.20. Daarnaast valt van de legenda van de verbeelding af te lezen dat het bouwvlak wordt afgebakend door een dikke, zwarte lijn. De daarbinnen gelegen lijnen en vlakken verwijzen naar topografische gegevens, bestaande ondergrond en maximale goot- en bouwhoogten. Dit alles valt wederom van de legenda van de verbeelding af te lezen.

De bouwmogelijkheden voor het perceel Marke Hertme 9 zijn in het voorliggende bestemmingsplan Markgraven niet ingeperkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan voor dit perceel.

Wat is een functieaanduidingsvlak? Ter vrije interpretatie?

Reactie gemeente:

Voor de aanwezige functieaanduidingen die binnen het plangebied zijn gelegen, wordt verwezen naar de legenda van de verbeelding. Het vlak van de betreffende functieaanduiding wordt afgebakend door middel van haaiantanden en is dus het functieaanduidingsvlak.

Wat wordt in de context van artikel 3.6.d.3 bedoeld met de term milieuhygiënisch? Gaat het om het milieu, de hygiëne of om nog wat anders? Zienswijze: dit is een ongewenste onduidelijkheid en maakt mij afhankelijk van veranderbare bestuurlijke opvattingen.

Reactie gemeente:

In artikel 3.6, sub d., onder 3. wordt gesteld dat een omgevingsvergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar moet zijn. Dit houdt in dat met de aangevraagde activiteit een goed en gezond milieu niet in het gedrang mag komen. De activiteiten worden daarom getoetst aan onder andere de aspecten geluid, lucht, bodem, externe veiligheid en aanwezige bedrijvigheid in de omgeving (ook terug te vinden in de Toelichting, Hoofdstuk 4, waarin al deze aspecten aan bod komen).

Hoe is de bereikbaarheid van het plukje bestemming Bedrijven geregeld? Blijft aan/afvoer verkeer rechtstreeks op de Ootmarsumsestraat? Waarom krijgen bewoners van de wijk niet direct duidelijkheid of hier wel of niet een open verbinding voor het verkeer zal ontstaan? Wat is er geregeld voor het parkeren van bewoners/personeel en klanten? Zienswijze: voor het woon- en leefmilieu in het betreffende gebied is deze regelgeving onvoldoende beschermend.

Reactie gemeente:

Voorliggend bestemmingsplan betreft een actualisatieplan, waarin de bestaande situatie wordt opgenomen. Aan- en afvoer van het verkeer wordt daarom niet in het bestemmingsplan opgenomen, maar zal ook niet wijzigen als gevolg van dit nieuwe bestemmingsplan.

Parkeren algemeen: in artikel 3 worden geen eisen gesteld met betrekking tot parkeervereisten. Welke regelgeving gaat u opnemen (of naar verwijzen) en handhaven om te zorgen dat parkeergedrag geen onnodige overlast voor (wijk)bewoners gaat opleveren?

Reactie gemeente:

Bij de inrichting van het plangebied is destijds rekening gehouden met een parkeernorm. Voorliggend bestemmingsplan betreft een actualisatieplan. Hierin worden vereisten ten aanzien van het parkeren niet nogmaals opgenomen.

Artikel 7.1.c Verkeer, wat stelt u zich voor bij speelvoorzieningen binnen deze bestemming?

Reactie gemeente:

Te denken valt aan een (verharde) speelplaats met speeltoestellen.

Artikel 7.2.2 Wat stelt u zich voor bij speelinstallaties op een verkeersbestemming?

Reactie gemeente:

Te denken valt aan een (verharde) speelplaats met speeltoestellen.

Artikel 7.3 Waar hier kunnen staat zou eigenlijk moeten behoren te staan. Kunnen is te vrijblijvend.

Reactie gemeente:

Het woord 'kunnen' is hier correct toegepast. Het stellen van nadere eisen is namelijk niet altijd noodzakelijk.

Artikel 8. Water, waarom is juist hier het begrip speelvoorzieningen (en kunst) niet opgenomen?

Reactie gemeente:

Recreatief medegebruik is mogelijk in de bestemming Water, waaronder ook speelvoorzieningen kunnen vallen.

Artikel 8.2.2 Toegelaten objecten: hier mag kunst ineens wel, terwijl de plek/het gebied er niet voor bestemd is? Een hoogte van 10 meter is wel heel erg hoog. Een hoogte conform de omliggende bebouwing is een acceptabeler maximum.

Reactie gemeente:

De bestemming Water is op dit punt aangepast, waarbij in de bestemmingsomschrijving verduidelijkt wordt dat onder kunstobjecten onder andere bruggen, dammen en/of duikers vallen. Een bouwhoogte van maximaal 10 meter is voor een brug een gangbare maatvoering; dit is inclusief bijvoorbeeld brugreling en -constructie.

NB: Een gestelde maximum hoogte is geen verplichting ook deze hoogte te realiseren; het stelt slechts een beperking aan de maximale hoogte.

Artikel 9. Wonen. Waarom zijn de woningaantallen uit het oude bestemmingsplan verdwenen? Voorliggend plan wordt een conserverende planuitwerking genoemd. Ik zie voor mij alleen maar beperkingen. Mag ik binnen 'mijn' vlak geen woning meer bijbouwen? Gaat u die schade vergoeden? Zienswijze: De beperking van de bestaande bouw mogelijkheden levert voor mij materieel nadeel op waar geen voordelen tegenover staan.

Reactie gemeente:

De woningaantallen zijn niet weer opgenomen, omdat de woningen reeds gerealiseerd zijn.

Voor het perceel Marke Hertme 9 heeft nooit de mogelijkheid bestaan een tweede woning te kunnen realiseren op dit perceel. Inperking van bestaande rechten is daarom niet aan de orde, evenals vergoeding van schade.

Artikel 9.1 Vallen kinderdagverblijven en seksinrichtingen onder het begrip 'aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit' of onder het begrip 'maatschappelijke dienstverlening'? Waarom mag kinderopvang als hoofdactiviteit niet in een doodlopende straat en als nevenactiviteit wel? Zienswijze: Ook beperkte kinderopvang behoort niet zonder meer in een woonwijk mogelijk te zijn. De gemeente dient hiervoor specifieke plekken aan te wijzen, waarover omwonenden op het geëigende moment nog een beslissende inbreng valt in te dienen.

Reactie gemeente:

Uit artikel 9.5, sub b., onder 3. valt op te maken dat kinderopvang en prostitutie niet vallen onder een aan huis verbonden beroep. Voor de definitie van maatschappelijke dienstverlening wordt verwezen naar artikel 1.41, waaruit volgt dat een seksinrichting hier niet onder valt. Aan het artikel wordt toegevoegd dat ook kinderopvang niet onder dit begrip valt.

Wanneer kinderopvang ondergeschikt is aan het primaire gebruik, zal de verkeersactiviteit aanzienlijk minder toenemen dan wanneer het de primaire activiteit betreft. Voor het gemeentelijk beleid omtrent vestiging van kinderopvang wordt verwezen naar de "Ruimtelijke beleidsregels voor de huisvesting van kinderopvang", vastgesteld door de gemeenteraad in november 2009. De algemene afwijkingsregels voor kinderopvang in het voorliggende bestemmingsplan zijn conform het vastgestelde beleid. Kinderopvang wordt in het voorliggende bestemmingsplan niet bij recht toegestaan; het eventueel verlenen van een binnenplanse afwijking hiervoor wordt per situatie afgewogen. Het aanwijzen van specifieke plekken voor kinderopvang is daarom niet aan de orde.

Artikel 9.2.1.d Wat zijn aaneengebouwde hoofdgebouwen en wat is de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens en wat is de bebouwingsgrens? Vraag: hoe moet ik dat invullen bij de situatie van één hoofdgebouw binnen één eigendomsperceel?

Reactie gemeente:

Aaneengebouwde hoofdgebouwen zijn woningen die door de hoofdgebouwen aan elkaar zijn verbonden (in tegenstelling tot geschakelde woningen, die door middel van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan elkaar zijn verbonden). Voor definities hiervoor wordt verwezen naar de artikelen 1.6 en 1.28. De gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens is, zoals de term al doet vermoeden, de zijgrens van een perceel die gedeeld wordt met een aangrenzend perceel. De bebouwingsgrens wordt door het bouwvlak bepaald. Voor de definitie van het begrip bouwvlak wordt verwezen naar artikel 1.20. Daarnaast valt van de legenda van de verbeelding af te lezen dat het bouwvlak wordt afgebakend door een dikke, zwarte lijn. Een antwoord op de vraag hoe het ingevuld moet worden bij een situatie van één hoofdgebouw binnen één eigendomsperceel, kan niet eenduidig gegeven worden. Niet

duidelijk is of hierbij uit moet worden gegaan van een aaneengebouwde woning, een geschakelde woning of een vrijstaande woning. Een gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens en een bebouwingsgrens zullen doorgaans wel aanwezig zijn.

Artikel 1.6 en 9.2.1.d Wanneer zijn hoofdgebouwen aaneengebouwd?

Reactie gemeente:

Voor een definitie van aaneengebouwde hoofdgebouwen wordt verwezen naar artikel 1.6 en de reactie op de vorige vraag.

Artikel 9.2.2.f.i. Is een zinloos artikel door de onduidelijke definiëringen.

Reactie gemeente:

De restrictie gesteld in bovengenoemd artikel is juist uiterst belangrijk, om de openheid van een perceel te kunnen waarborgen. Voor de definitie van het begrip bouwperceel wordt verwezen naar artikel 1.18. Voor de definitie van het begrip bouwvlak wordt verwezen naar artikel 1.20. Daarnaast valt van de legenda van de verbeelding af te lezen dat het bouwvlak wordt afgebakend door een dikke, zwarte lijn. Tevens wordt ter verduidelijking van de restrictie verwezen naar Hoofdstuk 6 van de Toelichting.

Het oorspronkelijke bestemmingsplan ging uit van een zekere verwijding van de open ruimte richting kanalen aan het einde van de dwarsstraten; hiervan is nu niets vermeld. Er is dus ook geen oplossing voor het bouwen van erkers op de tuinbestemming.

Reactie gemeente:

Omdat het vigerende bestemmingsplan een ontwikkelingsplan was, werd bij de invulling van het plangebied nadrukkelijk rekening gehouden met de omgeving. Omdat het plangebied reeds is ontwikkeld en voorliggend bestemmingsplan alleen de huidige situatie weergeeft, is dit hier niet van toepassing. Voor de mogelijkheid tot realiseren van een erker, wordt verwezen naar artikel 15 sub a. onder 4.

Zienswijze: het ontbreken van horizontale maatvoering op de verbeeldingen beperkt mij onnodig in de mogelijkheid afwegingen te maken. U dient maatvoering te vermelden, zodat afweging mogelijk is en een terecht bezwaar kan worden ingediend.

Reactie gemeente:

Het voorontwerpbestemmingsplan bestaat uit alleen een analoge verbeelding. Zodra het bestemmingsplan in de ontwerpfase is beland, zal deze digitaal beschikbaar worden gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl, zoals wettelijk is voorgeschreven. Het bestemmingsplan is dan objectgericht, waarbij maatvoering digitaal kan worden opgevraagd.

Vraag: waarom staat de werkelijke voorgevel van mijn huis (Marke Hertme 9) niet aangegeven in de vlakgrens tussen bouw- en tuinbestemming? Wordt de straatzijde van de 1^e bouwlaag beschouwd als de voorgevel? Waarom is dan de achterlijn van de omhullende rechthoek niet evenredig naar achteren verplaatst? Ik wordt hier door benadeeld. U dient dat ergens te compenseren.

Reactie gemeente:

De uitstekende verdieping dient in dit geval te worden aangemerkt als voorgevel. Het bouwvlak ligt precies op deze voorgevellijn. De ligging van de zijde van het bouwvlak grenzend aan de Tuinbestemming, komt tevens exact overeen met die uit het vigerende bestemmingsplan.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag maximaal 30% van het bouwperceel bebouwd worden. De grootte van het bouwvlak zoals weergegeven op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan Markgraven sluit hierop aan. Daarnaast mogen buiten het bouwvlak nog bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

Bestaande rechten worden in beide gevallen gewaarborgd. Compensatie is derhalve niet aan de orde.

De gesuggereerde bouwstroken langs de dwarsstraten maken het voor slimme vormgevers mogelijk om visueel aaneengesloten gevelbeelden te doen ontstaan. Zienswijze: de belijning op de tekening suggereert dat ik aan de zuidoost kant van mijn woning op mijn perceel 3 meter niet mag gebruiken voor mogelijkheden die binnen "Bouwvlak" vallen. Ik word daardoor en daarmee belemmerd in mijn grondgebruik en dus materieel benadeeld. U dient dat op enigerlei wijze te vergoeden of te compenseren.

Reactie gemeente:

Door artikel 9.2.1 sub c. wordt de openheid tussen vrijstaande woningen bewaakt. Visueel aaneengesloten gevelbeelden kunnen hierdoor niet ontstaan. De regel dat de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter bedraagt, werd ook reeds in het vigerende bestemmingsplan gesteld. Bestaande rechten worden hierdoor gewaarborgd. Compensatie is derhalve niet aan de orde.

Artikel 17 Overgangsrecht. Vraag: De (huidige) bebouwingen buiten bouwblok, heten die voortaan strijdig te zijn? Waarom niet binnen het bestemmingsvlak gebracht?

Reactie gemeente:

Bebouwing gerealiseerd in strijd met het vigerende bestemmingsplan, blijft ook in strijd met de bepalingen uit voorliggend bestemmingsplan. Niet alle bestaande bebouwing wordt zonder meer binnen het bouwvlak gebracht, om de openheid van een perceel te kunnen waarborgen. Zie hiervoor ook artikel 9.2.2. sub f. en sub g.

Worden bouwdelen die nu (meestal) achter de gesuggereerde bouwstrook uitsteken meegenomen bij het bouwoppervlak en –bestemming van het achtererf? Vraag: Mag ik deze niet meer opwaarderen tot onderdeel van het hoofdgebouw? Zienswijze: Ik word daardoor en daarmee mogelijk belemmerd en dus materieel benadeeld. U dient dat op enigerlei wijze te vergoeden of te compenseren.

Reactie gemeente:

Gebouwen die zich buiten het bouwvlak bevinden, worden inderdaad meegerekend in de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bij recht toegestane hoogte voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken en toestaan dat hier een kap op kan worden geplaatst. Zie voor de bijbehorende regels artikel 9.4.1, sub 1 onder I en II. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag maximaal 30% van het bouwperceel bebouwd worden. Op basis van het voorliggende bestemmingsplan mag het bouwvlak worden bebouwd en mogen buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een totale maximale oppervlakte van 100 m². Hierbij dient wel 50% van het bouwperceel buiten het bouwvlak onbebouwd en onoverdekt te blijven. Zie hiervoor ook artikel 9.2.2. sub f. Er is daarmee geen sprake van belemmeringen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Compensatie is derhalve niet aan de orde.

Bijlage 2

Nota Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende instanties verzocht advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan:

- VROM-Inspectie
- Provincie Overijssel
- Waterschap Regge en Dinkel
- Het Oversticht
- Hulpverleningsdienst Regio Twente
- Woningstichting St. Joseph
- Woningstichting Beter Wonen
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- Vitens
- Gasunie

Een aantal van de benaderde instanties heeft een reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan ingediend. Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende vooroverlegreacties en, indien van toepassing, de gemeentelijke reactie hierop.

1. VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie coördineert de reactie van verschillende rijksdiensten. Het voorontwerpbestemmingsplan Markgraven geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Reactie gemeente: niet van toepassing.

2. Provincie Overijssel

De Provincie geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan Markgraven pas in hun lijst van categorieën waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Daarom achten zij vooroverleg niet nodig.

Reactie gemeente: niet van toepassing.

3. Waterschap Regge en Dinkel

De manier waarop in het plan wordt omgegaan met oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater, geschiedt in overeenstemming met het vigerende beleid van Het Waterschap Regge en Dinkel. Het Waterschap stemt daarom in met het voorontwerpbestemmingsplan Markgraven.

Reactie gemeente: niet van toepassing.

4. Het Oversticht

Het Oversticht deelt mee geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan Markgraven te hebben.

Reactie gemeente: niet van toepassing.

5. Hulpverleningsdienst Regio Twente

De regionale brandweer adviseert op het gebied van de verantwoording van het groepsrisico en de rampenbestrijding op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) en de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). De regionale brandweer heeft geconstateerd dat er geen risicobronnen in de zin van het Bevi en het RNVGS aanwezig zijn binnen het plangebied. Ook zijn er geen risicobronnen in de omgeving met een effectgebied over het plangebied Markgraven. De dichtstbijzijnde risicobron is een LPG-tankstation aan de Sluitersveldssingel 299, op 400 meter afstand van het plangebied. Een eventueel incident bij dit tankstation zal zeer waarschijnlijk niet tot effecten in het plangebied leiden in de zin van gewonden of doden. Omdat er geen risicobronnen aanwezig zijn, ziet de regionale brandweer af van het advies voor aanvullende voorzieningen.

Reactie gemeente: niet van toepassing.