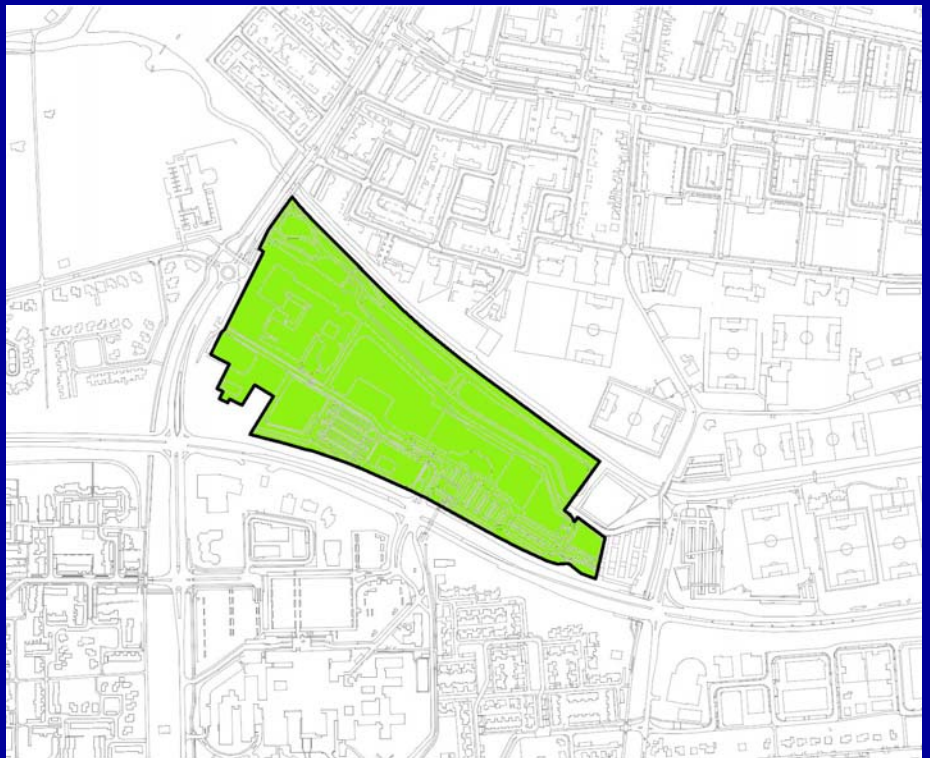




Bestemmingsplan

Woonboulevard e.o.

NL.IMRO.0141.BP00099-0601



Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.: 03 juli 2012

Onherroepelijk: 05 september 2012

Inhoudsopgave

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	4
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	12
3 Externe veiligheid	16
4 Luchtkwaliteit	18
5 Geluid	19
6 Bodem	19
7 Flora & fauna	20
8 Archeologie	21
9 Hoogspanningsverbindingen	22
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	24
Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten	27
Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	29
1 Inleiding	29
2 Juridische systematiek	30
3 Beschrijving per bestemming	31
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze	36
Bijlage I	
Bijlage II	
Bijlage III	

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.

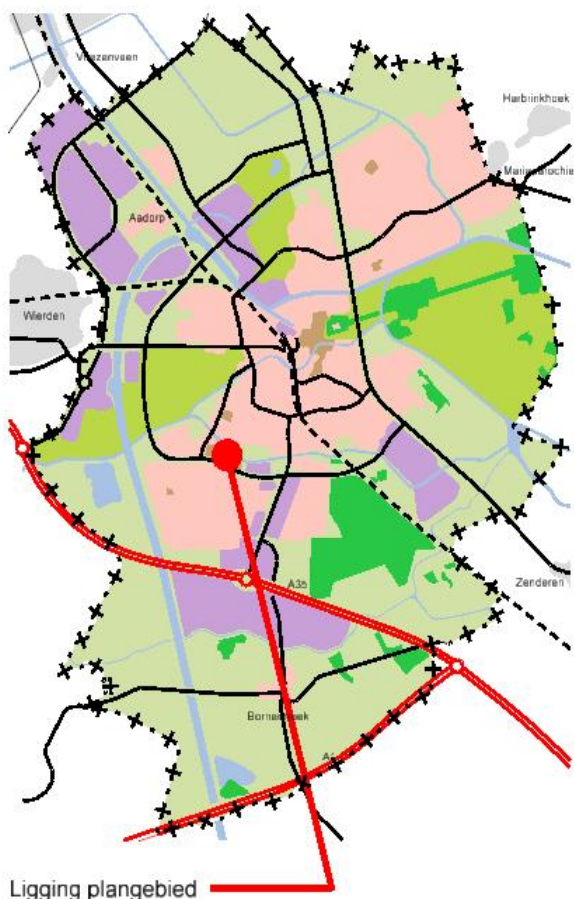
Het voorliggende bestemmingsplan omvat de Woonboulevard, kinderdagverblijf 'De Sumpel' en aanliggende gronden, het Regionaal Opleidingscentrum (ROC) en de Wielerbaan.

Momenteel is voor dit gebied een zeer gedateerd bestemmingsplan van kracht. Voorliggend plan betreft een actualisatie van dit vigerende bestemmingsplan. 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.

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

2 Ligging van het plangebied

Het plangebied "Woonboulevard e.o." is gelegen ten zuidwesten van het stadscentrum van Almelo. Het gebied ligt globaal gezien ten noorden van de Weezebeeksingel, ten westen van de IISPA, ten oosten van de Windmolenbroeksweg en ten zuiden van de Weezebeek.



Afbeelding 1: Ligging plangebied



Afbeelding 2: Begrenzing plangebied

3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Woonboulevard e.o." bestaat uit de volgende stukken:

1. regels;
2. verbeelding, zowel digitaal als analoog (NL.IMRO.0141.BP00099-0401).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn bepalingen 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 drie bijlagen opgenomen:

- Groepsrisicoverantwoording LPG tankstation BP Gulf in relatie tot het kinderdagverblijf;
- Verslag inspraak/vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan;
- Zienswijzenverslag.

4 Huidige planologische situatie

Voor het gebied geldt, tot het van rechtskracht worden van het onderhavige bestemmingsplan:

- a. Bestemmingsplan Zuid, "Groeneveld", vastgesteld op 17 maart 1977 en goedgekeurd op 28 maart 1978.

Het grootste deel van de woonboulevard is in het verleden gerealiseerd door middel van meerdere artikel 19 vrijstellingen. Deze vrijstellingen zijn alleen nooit vertaald in een bestemmingsplan en gelden daarom nog als de juridische basis voor het gebied. Dit bestemmingsplan houdt rekening met de in het verleden opgestelde vrijstellingen, maar gaat vooral uit van de huidige gerealiseerde situatie.

5 Leeswijzer

Deze 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) het plangebied 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 in de bijlage "Nota inspraak/vooroverleg" is de complete reactie opgenomen.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

1 Functionele structuur

Ten zuidwesten van het stadscentrum van Almelo ligt het plangebied Woonboulevard e.o. Het plangebied bevat een aantal voorzieningen, waaronder de Woonboulevard. Op de Woonboulevard bevinden zich met name zaken in de woonbranche en er zijn daarnaast onder andere een aantal bouwmarkten en bruin- en witgoedzaken aanwezig. De Woonboulevard heeft een bovenlokale verzorgingsfunctie. De Woonboulevard is goed ontsloten door de Stadionlaan en Weezebeeksingel. Deze laatste is onderdeel van de rondweg van Almelo en sluit bij de kruising met de Henriëtte Roland Holstlaan aan op de noord-zuidgerichte stadsas, die in verbinding staat met de rijksweg A35.

Grenzend aan de Woonboulevard bevindt zich het Wielerpark De Sumpel. De leden van de Almelse wielervereniging De Zwaluwen maken gebruik van dit eigen parcours. Het parcours bestaat uit een ca. 1.700 meter lang stratenparcours en een selectief veldrijparcours, met diverse niveauverschillen en trappen. De ingang van Het Wielerpark bevindt zich aan de Windmolenbroeksweg.

Op de hoek van de Weezebeeksingel - Windmolenbroeksweg is een kinderdagverblijf met bedrijfswoning gevestigd. Ten noorden hiervan ligt een vestiging van het Regionaal Opleidingscentrum (ROC) van Twente.

2 Stedenbouwkundige opzet

Een groot deel van het plangebied betreft een zichtlocatie vanaf de Weezebeeksingel. Daarom is het van belang dat het aanzien van deze zichtlocaties behouden blijft, zoals bij bijvoorbeeld de Woonboulevard. Dit zal een positieve invloed op langrijdend verkeer hebben.

Het kinderdagverblijf op de hoek van de Weezebeeksingel met de Windmolenbroeksweg is gevestigd in de voormalige boerderij De Sumpel, waarbij de verschijningsvorm van het pand is behouden. Het pand is zodanig ingericht dat de bedrijfswoning in het voormalige woongedeelte is gesitueerd (de voorzijde van de boerderij). In de voormalige deel van de boerderij is het kinderdagverblijf gevestigd.

3 Verkeersstructuur

Ontsluitingsstructuur en verkeersregime

De Woonboulevard wordt aan de zuidzijde vanaf de Weezebeeksingel (80 km-regime) ontsloten via de (weg) Woonboulevard en via de Stadionlaan. De Weezebeeksingel is onderdeel van de stedelijke hoofdontsluitingsring (de "singels"). De Stadionlaan is niet toegankelijk voor doorgaand gemotoriseerd verkeer in noordelijke richting, omdat er sprake is van een "knip" ter hoogte van de Weezebeek. Beide aansluitingen op de Weezebeeksingel zijn met verkeerslichten geregeld.

Aan de westzijde kan het gemotoriseerde verkeer het gebied Woonboulevard vanaf de Windmolenbroeksweg inrijden via een rotonde. Deze toegangsweg is de Sumpel. De Sumpel dient uitsluitend voor de ontsluiting van een aanliggende ROC-school, het kinderdagverblijf, de wielersbaan en een (nu nog) braakliggend terrein. De Sumpel is niet bedoeld als toegang naar de woonboulevard, maar heeft wel een functie voor hulpdiensten met deze bestemming.

De Windmolenbroeksweg (50 km-regime) is als wijkontsluitingsweg onderdeel van een noord-zuidradiaal.

De beide wegen in het gebied, Woonboulevard en Sumpel, kennen een 50 km-regime. Dat geldt ook voor de aansluitende bevoorradingsstraten.

Ter hoogte van de overgang van de Sumpel naar de Woonboulevard bevindt zich een bussluis.

Deze bussluis is aangelegd omdat er aanvankelijk sprake was van een busroute door de Woonboulevard en een doorgaande verbinding voor motorvoertuigen tussen de Windmolenbroeksweg en de Weezebeeksingel niet wenselijk was (en nog steeds niet is). De bus rijdt niet meer over de Woonboulevard, maar een afsluiting voor doorgaand gemotoriseerd verkeer blijft gewenst. Deze afsluiting dient dan wel op een locatie te komen, waar het niet meer mogelijk is om de bussluis te "omzeilen".

De Woonboulevard wordt gekenmerkt door een onduidelijke interne ontsluiting. De uitwisselbaarheid tussen het westelijke en het midden/oostelijke deel is slecht. De verkeersafwikkeling op de hoofdtoegang naar het parkeerterrein is tevens verre van optimaal. De bevoorrading van de

Woonboulevard geschiedt momenteel primair via de Stadionlaan en niet meer via (de toegang naar) het parkeerterrein.

Parkeren

Het plangebied kent meerdere verkeersaantrekkende voorzieningen: een aantal grote winkelbedrijven, horecabedrijven, het ROC en de wielerved. Het ROC en de wielerved zijn bereikbaar via de rotonde op de Windmolenbroeksweg; de overige voorzieningen via de Woonboulevard en de Stadionlaan. Het plangebied kent daarom een grote concentratie aan parkeervoorzieningen.

Er is sprake van een tweetal clusters:

1. aan de westzijde, ten behoeve van het ROC;
2. centraal, voor de woonboulevard.

Een wens van de gemeente is dat het dubbelgebruik van de beschikbare parkeerterreinen wordt gestimuleerd, ook voor het aanliggende Heracles-terrein. Ook zou de gemeente niet graag zien dat betaald parkeren wordt ingevoerd in verband met de te verwachten overlast in omliggende woonwijken. De parkeerplaatsen zijn echter niet in het bezit van de gemeente en zij is daarin dus niet leidend.

Fiets

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een belangrijke "drager" in het stedelijke fietsnetwerk: de Windmolenbroekroute (noord-zuid). Deze route bestaat ook uit een vrijliggend fietspad, dat gelegen is aan de westzijde van de Windmolenbroeksweg. Deze hoofdfietsroute kruist de Weezebeeksingel ongelijkvloers middels fietstunnels.

Ten oosten van de Woonboulevard is een loopbrug over de Weezebeeksingel aangebracht. Deze voorziening vormt primair een voetgangersverbinding tussen de Woonboulevard en het ziekenhuis ZGT Almelo in de wijk Windmolenbroek, maar biedt ook de mogelijkheid voor fietsers om met hun voertuig aan de hand de drukke Weezebeeksingel te kruisen.

Openbaar vervoer

Er zijn drie buslijnen geprojecteerd langs het plangebied:

- Bussen van de lijnen 21 en 22 rijden over de Weezebeeksingel en vormen een belangrijke verbinding tussen het stadscentrum en de wijk Windmolenbroek en het ziekenhuis ZGT Almelo.
- Bussen van lijn 26 rijden over de Windmolenbroeksweg en verzorgen voornamelijk het vervoer tussen het stadscentrum en het ziekenhuis. Deze buslijn heeft vooral een functie voor het binnen het plangebied gelegen ROC.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor het plangebied "Woonboulevard e.o." 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 binnen dit gebied. Wel is in verschillende beleidskaders aangegeven welke positie het plangebied 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 Woonboulevard e.o.

In de Omgevingsvisie zijn geen generieke beleidskeuzes genoemd die voortzetting van het huidige gebruik van de gronden van de Woonboulevard e.o. belemmeren of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vereisen. Het richtinggevend ontwikkelingsperspectief voor de Woonboulevard e.o. is in kaart en tekst weergegeven. Het gehele plangebied is aangemerkt als bestaande bebouwing (woonwijken), waarin ruimte is voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk- en gemengde stadsmilieus. Het plangebied betreft een gemengd gebied, waarin hoofdzakelijk het werkmilieu aanwezig is. Voor het plangebied zijn in de Omgevingsvisie geen wijzigingen of ontwikkelingen opgenomen die meegenomen moeten worden in het bestemmingsplan.



Afbeelding 4: uitsnede kaart omgevingsvisie - ontwikkelingsperspectieven

Detailhandelsvisie Overijssel 2007

De provinciale detailhandelsvisie is in december 2007 vastgesteld. De visie schetst de wenselijke ruimtelijk-economische ontwikkelingsrichting voor de detailhandel in Overijssel.

Het ambitieniveau voor de detailhandelsstructuur in Overijssel is samengevat:

- het bieden van een compleet en aantrekkelijk detailhandelaanbod voor inwoners en bezoekers van Overijssel;
- het bieden van een gezond ondernemersklimaat;
- het realiseren van een duurzame en evenwichtige voorzieningenstructuur waarbinnen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe detailhandelsinitiatieven met een meerwaarde zijn;
- het formuleren van ruimtelijk-economisch beleid, dat ervoor moet zorgen dat nieuwe detailhandel zich vestigt op daarvoor bestemde locaties;
- herstructurering van bestaande winkelgebieden, die nu matig functioneren of waarvoor beperkt danwel geen bestaansrecht meer is.

De visie op de toekomstige detailhandelsstructuur voor perifere detailhandelsclusters voor grootschalige detailhandel, is vertaald in onder andere de volgende beleidsuitgangspunten:

- nieuwe detailhandelsontwikkelingen dienen bij voorkeur aan te sluiten op bestaande detailhandelsconcentraties;
- op perifere locaties wordt alleen detailhandel toegestaan die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden en doelgericht wordt bezocht. In principe gaat het om grootschalige aanbieders in de traditionele PDV-branches (perifere detailhandelsvestigingen).

Met het voorliggend bestemmingsplan wordt ruimtelijk beleid opgesteld voor het vestigen van verschillende branches van (perifere) detailhandel binnen het plangebied. Dit is in overeenstemming met de ambities uit de Detailhandelsvisie Overijssel.

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, 2008 en 2009 zijn partiële herzieningen van het structuurplan vastgesteld welke geen betrekking hebben op de Woonboulevard e.o. Deze zijn daarom in deze toelichting buiten beschouwing gelaten.

De in het Structuurplan beschreven randvoorwaarden en ontwikkelingen zijn onder andere weergegeven op een bij het Structuurplan behorende plankaart (zie afbeelding 5). Het plangebied is gemarkeerd als 'overige stedelijke- en wijkvoorzieningen'. De woonboulevard is aangelegd om de kwaliteit en bereikbaarheid van volumineuze detailhandelsvestigingen te verbeteren. De zone langs de Weezebeek is aangegeven als 'overig groen en landelijk gebied'. De zwarte pijlen geven bestaande stadsdeel-/wijkontsluitingswegen aan.



Afbeelding 5: uitsnede plankaart Structuurplan Almelo, gedeelte plangebied Woonboulevard e.o.

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.

Voor het plangebied zijn in het Masterplan geen ontwikkelingen opgenomen die meegenomen moeten worden in het bestemmingsplan.

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 is een richtinggevend document voor toekomstige ontwikkelingen en geeft het ontwikkelingskader aan.

In de Toekomstvisie Detailhandel wordt als een van de ambities genoemd om winkels in woninginrichting zoveel mogelijk te clusteren op de Woonboulevard. Als de Woonboulevard zich ontwikkelt tot centrum voor doelgerichte aankopen in de woonbranche, doe-het-zelfbranche en grootschalige winkels in vrijetijdsartikelen, dan kan, door een aantrekkelijk aanbod aan winkels, de aantrekkingskracht van de Woonboulevard vergroot worden. Daarmee kan ook de beperkte bovenlokale verzorgingsfunctie die de Woonboulevard nu heeft, uitgebreid worden. Een andere ambitie die genoemd wordt in de Toekomstvisie Detailhandel, is om de binnenstad te versterken als belangrijkste recreatieve winkelgebied. Er zal daarom geen toevoeging van recreatieve detailhandel plaatsvinden op de Woonboulevard, omdat deze vorm van detailhandel de positie van de binnenstad ondermijnt.

De definitie voor detailhandel die wordt gehanteerd, is als volgt: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse. Deze definitie omvat zowel de verkoop via de winkel en de ambulante handel, als via het internet of postorder. In voorliggend bestemmingsplan wordt dezelfde definitie gehanteerd, op de laatste zinsnede na: "alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse". Met deze zinsnede wordt bedoeld op horeca, die in voorliggend bestemmingsplan, indien wenselijk, specifiek bestemd zal worden.

In het bestemmingsplan wordt door middel van de bestemmingsomschrijvingen van de verschillende bestemmingen nader gespecificeerd of, en zo ja, welke detailhandel is toegestaan binnen de bestemmingen.

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 de bestemmingen Maatschappelijk – 1 en Maatschappelijk – 2 de mogelijkheid om bij recht kinderopvang te realiseren. Het betreft hier respectievelijk het ROC en kinderdagverblijf De Sumpel.

Ontwikkelingen verkeersstructuur

Ten oosten van het plangebied is voetbalclub Heracles Almelo gesitueerd. Voorgenomen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij deze voetbalclub zullen consequenties hebben voor de verkeerssituatie aan de oostzijde van de Woonboulevard.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

Bestemmingsplannen dienen periodiek te worden herzien. Dit naar aanleiding van onder andere verouderde planregels, veranderd gebruik, nieuwe wetgeving en/of veranderde inzichten. De hoofdlijn van dit bestemmingsplan is het conserveren van de huidige bestemmingen.

1 Bedrijven en andere gelijksoortige activiteiten

Het is de bedoeling om de ruimtelijk relevante milieu-invloeden van bedrijfsmatige activiteiten, om te komen tot een leefbare woonomgeving, in relatie tot de omgeving vast te leggen. Vanuit deze doelstelling ligt in de woongebieden het accent op wonen en worden bedrijfsmatige activiteiten geweerd. Andersom ligt het accent in gebieden waar bedrijvigheid is toegestaan ook hierop en wordt wonen niet direct toegestaan. Functiemenging van detailhandel en wonen kan, indien goed ingericht, gewenst zijn en voor zover deze niet leidt tot een onleefbare situatie en deze bedrijvigheid direct is gerelateerd aan de woonomgeving (bv. buurtsuper, schoolgebouw).

1.1 Wijze van Beoordeling

De invloed van de aanwezige bedrijven en de mogelijke potentiële milieubelasting van toegestane bedrijven op het plangebied zijn beoordeeld. Hierbij zijn de milieuvergunningen en daaruit voortkomende rechten, de normstellingen uit AMvB's en de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" als leidraad gehanteerd. Vervolgens is gekeken naar de milieuhygiënische effecten van deze bedrijvigheid op het plan. De bevindingen staan in de volgende paragrafen.

1.2 Externe zonering

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

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

Tabel 1: Onderverdeling milieucategorieën bedrijven en de bijbehorende zonering

1.3 Aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten

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

De volgende bedrijfsactiviteiten worden met name nader toegelicht:

1. Woonboulevard, diverse winkels en horeca. Er zijn bouwmarkten, meubelzaken en witgoedwinkels. Deze winkels vallen in milieucategorie 1 en hebben een afstand van 10 meter nodig tot woonwijken. De horeca bestaat uit een aantal restaurants. Ook deze vallen onder categorie 1. De winkels en de restaurants hebben voldoende afstand tot woningen.
2. Sumpel 4, Regionaal Opleidingen Centrum (ROC). Deze middelbare beroepsopleiding valt onder milieucategorie 2 en heeft een afstand nodig van 30 meter tot woonwijken. Bij de laatste uitbreiding van de school in 2009 is het geluid goed in kaart gebracht. De school levert geen belemmeringen op voor de directe omgeving.

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

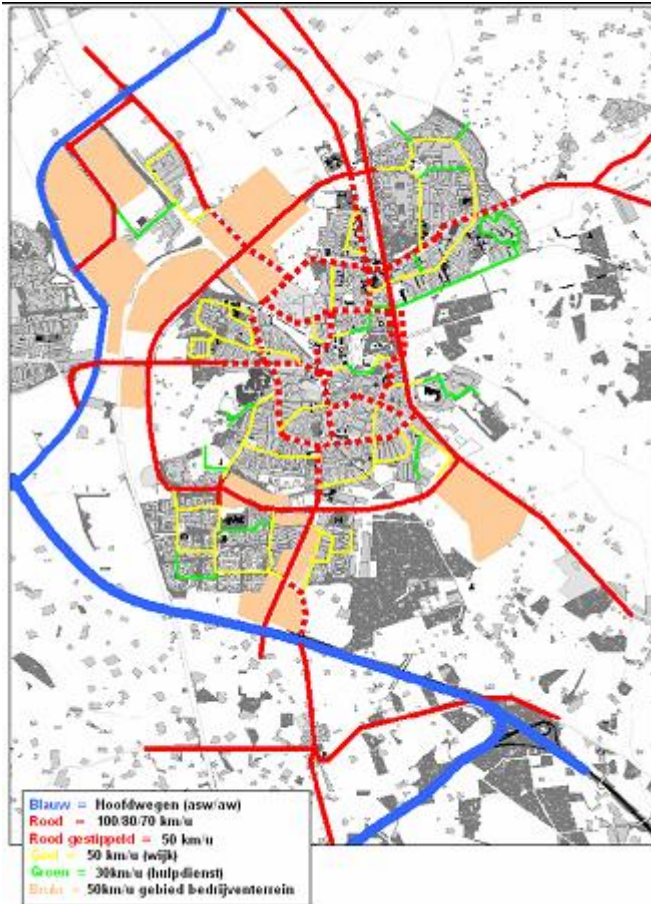
2.2.1 Bereikbaarheid algemeen

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 gelden daarbij als uitgangspunt. Als de afstand niet voldoet aan de richtlijn en bouwverordening, dan dienen er opstelplekken gerealiseerd te worden die voldoen aan afmetingen brandweervoertuigen/ opstelplekken. Deze opstelplekken dienen ook bereikbaar te zijn.

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



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

2.2.2 Bereikbaarheid Woonboulevard

Over het algemeen is de bereikbaarheid van de woonboulevard toereikend en zijn de objecten via twee zijden toegankelijk. Een van de wegen is een hulpdiensttroute (bussluis) die voor de brandweer geschikt is.

2.3 Opkomsttijd

2.3.1 Opkomsttijd algemeen

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

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

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

Om te bepalen of de brandweer binnen de norm ter plaatse kan zijn, 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 Woonboulevard

Vaknummer	TAS1*	Tijd TAS1
Avond- en nachtsituatie/weekendsituatie		
10568	AMC	7,3
Dagsituatie		
10568	AMZ	7,1

*TAS: tankautospuut

De theoretische berekeningen geven aan dat de eerste tankautospuut rond de 7 minuten ter plaatse kan zijn. Dit geldt zowel voor de dag- als nachtsituatie.

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 basiskennmerken van deze drie modellen zijn:

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

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

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

Tabel 2: Eisen bluswatervoorziening

2.4.2 Bluswatervoorziening Woonboulevard

Over het algemeen is de capaciteit en de dekking van de brandkranen toereikend. Het dichtstbijzijnde open water is de Weezebeek. Over het algemeen ligt het open water op circa 400 meter vanaf een opstelplek.

2.5 Zelfredzaamheid

2.5.1 Zelfredzaamheid algemeen

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

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan 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

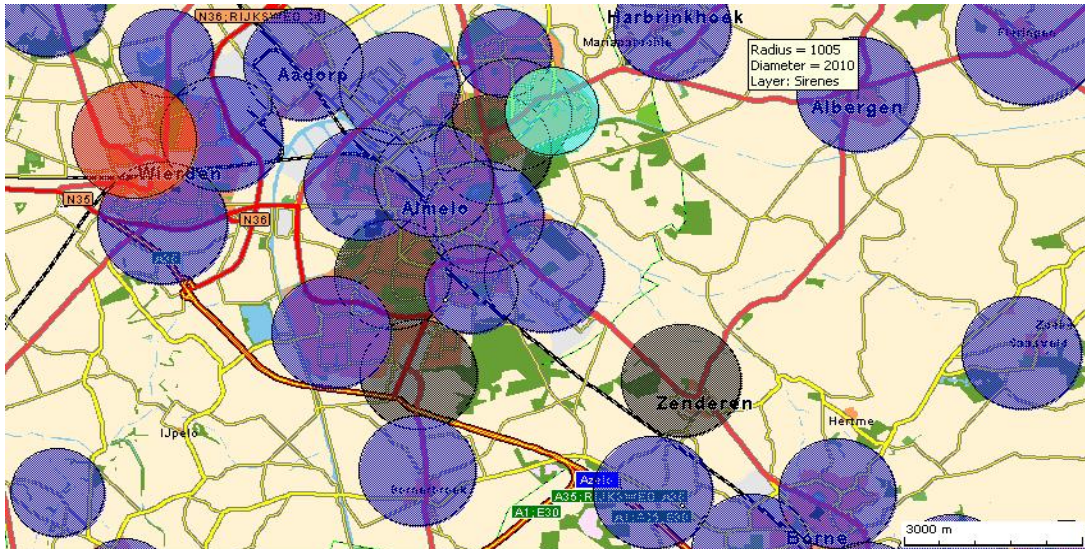
Over het algemeen, met uitzondering van het kinderdagverblijf De Sumpel, zijn de mensen in het gebied zelfredzaam. Het kan echter wel om grotere groepen mensen gaan.

2.6 Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

2.6.1 Sirenedekking algemeen

De sirene is een hulpmiddel van de overheid om mensen te kunnen waarschuwen voor acute gevaren. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. 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 Woonboulevard e.o.

2.6.2 Sirenedekking Woonboulevard

De Woonboulevard valt binnen het dekkingsgebied (theorie) van de sirene aan de Kolibrie.

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 extern veiligheidsbeleid vastgesteld. Bij het realiseren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met de in dit veiligheidsbeleid vastgestelde uitgangspunten.

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

Beoordeeld is of kan worden voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en of voldaan kan worden aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico.

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), de regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) en de handreiking verantwoording groepsrisico zijn bij deze beoordeling o.a. toegepast. Bedrijven zoals geregistreerd in het "Risico Register Gevaarlijke Stoffen", het RRGs, zijn in de beoordeling van het plaatsgebonden- en groepsrisico voor zover aanwezig ook meegenomen.

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

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. Waar de veiligheidscontouren op terreinen van derden liggen, kan dit beperkingen opleveren voor het gebruik van deze terreinen. Dit plangebied behelst een gebied met voornamelijk maatschappelijke doeleinden en detailhandel. De mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe risicobedrijven worden in dit plan dan ook uitgesloten.

3.2 Plangebied

Inrichtingen

In het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die een risicovolle inrichting in de zin van de wet (Bevi) zijn 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

LPG tankstation

In de omgeving van het plangebied bevindt zich het LPG tankstation aan de Weezebeeksingel 2. Het LPG tankstation valt onder de werkingssfeer van het Bevi en is relevant als het gaat om externe veiligheid.

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour van het LPG tankstation ligt niet binnen het plangebied, waardoor verdere aandacht voor het plaatsgebonden risico niet nodig is. Het plan voldoet dus aan het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 150 meter. Het plangebied valt binnen deze contour. Nadere aandacht voor het groepsrisico is dus nodig (zie nader onderzoek groepsrisico hieronder).

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 relevante invloed op het plangebied. Dat betekent dat het plangebied niet ligt binnen een door deze transportas veroorzaakte PR 10^{-6} contour of invloedsgebied voor het groepsrisico.

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

Aan de noord-/oostkant van het plangebied is het doorgaand spoor gelegen. De spoorlijn is externe veiligheid relevant omdat er vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt.

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

Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 300 meter. Het plangebied bevindt zich buiten deze contour. Nadere aandacht is daarom niet nodig.

3.4 Groepsrisico

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

In 2010 is voor het perceel de Sumpel een vrijstelling van het bestemmingsplan verleend om een kinderdagverblijf mogelijk te maken. Met inachtneming van de artikelen 12 en 13 van het Bevi is toen voor de situatie gekeken naar de consequenties voor het groepsrisico.

Er heeft door Oranjewoud een groepsrisicoberekening plaatsgevonden, waarbij tevens het plangebied is meegenomen ("Risicoanalyse kinderdagverblijf De Sumpel" van Oranjewoud, kenmerk 090721-HA89-201286, d.d. 9 juli 2009). Nadien heeft er tevens een uitgebreide groepsrisicoverantwoording plaatsgevonden. De verantwoording is als bijlage 1 toegevoegd. De verantwoording adviseert om een aantal voorwaarden te stellen. Bij een recente inspectie is gebleken dat momenteel aan praktisch alle voorwaarden wordt voldaan.

Het plan Woonboulevard e.o. betreft een actualisatie. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen het invloedsgebied. Zowel de eerder uitgevoerde groepsrisicoberekening als de verantwoording van het groepsrisico zijn daarmee dekkend voor het huidige plangebied. Het groepsrisico is in voldoende mate verantwoord.

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

4 Luchtkwaliteit

Bij elk ruimtelijk plan moet de luchtkwaliteit in acht worden genomen. In dit geval zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan zeer beperkt en mocht er al sprake zijn van een wijziging, dan is het begrip "Niet in betekenende mate" (NIBM) zoals genoemd in de wet zeker van toepassing. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit, met een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit, is om die reden niet nodig.

Omdat ook de jaarlijkse monitoring in het kader van de "Wet Luchtkwaliteit" (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) geen overschrijding van de grenswaarden in en om het plangebied gebied laat zien, mag geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

5 Geluid

Het bestemmingsplan Woonboulevard e.o. 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 geluidzones van de Weezebeeksingel en de Windmolenbroeksweg.

In artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 4.1 lid 3 van het Besluit geluidhinder is bepaald dat het akoestische onderzoek, de toetsing aan de geluidsnormen en daarmee samenhangende procedures niet van toepassing zijn, indien op het tijdstip van vaststelling van een bestemmingsplan sprake is van:

- Al aanwezige of in aanleg zijnde wegen of spoorwegen; en
- Reeds aanwezige of in aanbouw zijnde woningen of andere geluidsgevoelige objecten.

Het Regionaal Opleidingen Centrum (ROC) aan de Sumpel is het enige geluidgevoelige object binnen het plangebied. De school krijgt geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden. Gezien het feit dat de bestaande situatie niet wijzigt, wordt gesteld dat een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelastingen bij de school niet nodig is.

Het wegverkeergeluid vormt geen belemmering voor dit plan.

6 Bodem

6.1 Algemene bodemkwaliteit

Het bestemmingsplan Woonboulevard e.o. is een conserverend en actualiserend bestemmingsplan. 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 afwijkingsbevoegdheid. 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 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.

In 1992 is ten behoeve van de ontwikkeling van de Woonboulevard een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aansluitend zijn in de periode 1993-2009, voor zover bekend bij de gemeente Almelo, 5 bodemonderzoeken uitgevoerd in verband met aanvragen om omgevingsvergunning.

Daarbij is vastgesteld dat rondom de bestaande bebouwing licht verhoogde concentraties PAK (max. 2.1 mg/kg d.s.) voorkomen. In een strook langs de Weezebeek is in de bovengrond de concentratie kwik licht verhoogd. Dit is een gevolg van het (in het verleden) overstromen van de beek. De Weezebeek is stroomafwaarts gelegen van de watergangen waarop in Hengelo door Akzo werd geloosd. Ten noorden van de winkelbebouwing is in een strook tot aan het schouwpad langs de oever van de beek een wiel(cross)baan aangelegd, waarbij met licht verontreinigde (categorie I) grond werken (heuvels) zijn aangelegd ten behoeve van de fietscross/wielerwedstrijden. Verder is er in 2010 een bodemsanering uitgevoerd ter plaatse van het kinderdagverblijf De Sumpel (zuidwestelijk deel van het plangebied).

De gemeente Almelo beschikt over een bodemkwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in gebied 10 (versie 2002), waarbij voor alle parameters (NEN5740), met uitzondering van PAK en kwik, waarden zijn vastgesteld lager of gelijk aan de destijds geldende S-waarde. De bodemkwaliteitskaart is in 2010 geactualiseerd, en de gebiedsindeling is aangepast. De nieuwe kaart is begin 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van de nieuwe indeling wordt het gebied gekwalificeerd als schoon, Aw-2000 (bovengrond). De nieuwe kaart biedt de mogelijkheden tot het verlenen van vrijstelling 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 vestigingsplaats zijn voor beschermde planten. De aanwezige houtopstanden kunnen eveneens beschermde flora en fauna bevatten of van levensbelang zijn in het voortbestaan.

Bestaand stedelijk gebied is in een aantal gevallen door inrichting, beheer, gebruik of ontwikkeling aanleiding geweest voor de ontwikkeling en vestiging 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 andere omgevingsaspecten ook rekening te houden met archeologische waarden. Deze vormen een onderdeel van de cultuurhistorische waarden van een gemeente. Verder kunnen burgemeester en wethouders van de aanvrager van een afwijking (van het bestemmingsplan) of een projectbesluit 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


Op de archeologische waardenkaart van de gemeente ligt het gehele plangebied in een zone met een lage archeologische verwachting. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan (conserverend), hoeven er geen archeologische waarden te worden aangeduid op de verbeelding en in de regels. Bij eventuele ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan, is geen archeologisch onderzoek nodig.



Afbeelding 8: uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Almelo

LEGENDA

	Archeologisch monument, beschermd
	Archeologische waarde
	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

9 Hoogspanningsverbindingen

Er lopen twee hoogspanningslijnen over het grondgebied van de gemeente Almelo. Het gaat hierbij om een 110 kV-hoogspanningsverbinding en een 380 kV-hoogspanningsverbinding.

Zakelijk rechtstrook

Aan weerszijden van een hoogspanningslijn moet een strook grond vrijgehouden worden voor de beheerder van de lijn, de zogeheten zakelijk rechtstrook. Binnen deze strook grond mag in principe niet worden gebouwd. Dit om stringen in de goede werking van de verbindingen te voorkomen, als ook om de veiligheid van de gebruiker van het bouwwerk te kunnen waarborgen. Deze strook is opgenomen op de verbeelding, waaraan de bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding is toegekend. De regels bij deze bestemming bevatten een bouwverbod voor het bouwen, met uitzondering van het realiseren van hoogspanningsmasten. Na het verkrijgen van advies van de netbeheerder en de lokale brandweer kan al dan niet in afwijking van dit verbod worden gebouwd. De breedte van de zakelijk rechtstrook is afhankelijk van het type hoogspanningsverbinding. De zakelijk rechtstrook van een 110 kV-hoogspanningsverbinding wordt begrensd door zijden op 25 meter ter weerszijden van de hartlijn (totale breedte van de strook bedraagt 50 meter). De zakelijk rechtstrook van een 380 kV-hoogspanningsverbinding wordt begrensd door zijden op 36 meter ter weerszijden van de hartlijn (totale breedte van de strook bedraagt 72 meter).

Indicatieve magneetveldzone

Uit internationaal onderzoek is gebleken dat er een statistisch verband bestaat tussen het wonen in de buurt van bovengrondse hoogspanningsverbindingen en een verhoging van het vóórkomen van leukemie bij kinderen (een oorzakelijk verband is hiermee echter niet aangetoond). Mede hierdoor is in 2005 door het ministerie van VROM geadviseerd om zo min mogelijk nieuwe situaties te creëren waarbij kinderen langdurig in de nabijheid van hoogspanningslijnen verblijven. Het gaat hierbij om onder andere woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen (gevoelige bestemmingen), zowel het binnengedeelte van een gebouw als het erf dat ten dienste staat van dat gebouw. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat kinderen die wonen binnen een zone waar het jaargemiddelde magnetische veld sterker is dan 0,4 microtesla, een extra risico kunnen lopen op het krijgen van leukemie. Aan de hand van het magnetisch veld is daarom een zone langs hoogspanningslijnen berekend, waarin het magnetisch veld sterker is dan 0,4 microtesla. Binnen deze zone wordt vestiging van nieuwe gevoelige bestemmingen onwenselijk geacht. Deze zogeheten

magneetveldzone is een indicatieve zone. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisatieplan welke niet op ontwikkeling is gericht. Daarom is de indicatieve magneetveldzone niet opgenomen op de verbeelding. Aanvragen om vestiging van een nieuwe gevoelige bestemming worden echter wel getoetst aan de magneetveldzonerings van hoogspanningsverbindingen (dit geldt ook voor de binnenplanse afwijking die is opgenomen voor vestiging van kinderopvang). Wanneer vestiging van een nieuwe gevoelige bestemming binnen de magneetveldzone van een hoogspanningslijn ligt, zal hieraan geen medewerking worden verleend.

De breedte van de magneetveldzone bij 110 kV-hoogspanningsverbindingen bedraagt 50 meter ter weerszijden van de hartlijn (totale breedte van de zone bedraagt 100 meter). Bij 380 kV-hoogspanningsverbindingen bedraagt de breedte van de magneetveldzone 135 meter ter weerszijden van de hartlijn (totale breedte van de zone bedraagt 270 meter).

In het plangebied is een 110 kV-hoogspanningsverbinding aanwezig.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Inleiding

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

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

De koers naar duurzaam waterbeheer zoals die in de 4e Nota Waterhuishouding is ingezet, wordt verder uitgewerkt door water weer ruimte te geven en natuurlijke processen te herstellen. Hierbij moeten maatregelen tegen overstromingen, wateroverlast en verlies aan waterkwaliteit worden gecombineerd met het verbeteren van de natuurwaarden.

De visie op het stedelijk gebied bestaat uit een samenhangende aanpak waarbij de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Hierdoor wordt het stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar, terwijl een bijdrage wordt geleverd aan een klimaatbestendige inrichting van Nederland. In het Waterplan wordt de combinatie van groen en water als kansrijk gezien om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken. Ook verbindingen tussen stedelijk watersysteem en het landelijk gebied dragen bij aan de kwaliteit van water en landschap.

Het plangebied ligt in hoog Nederland. De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn: watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit. Bij deze hoofdpunten kan als voorbeeld concreet gedacht worden aan het afkoppelen/niet aansluiten van verhard oppervlak op het riool, een duurzame en watervriendelijke inrichting van bebouwde gebieden en het (her)gebruiken van regen- en afvalwater.

Watertoets

Het Nationaal Waterplan zet in op een beleidsmatige versterking van de watertoets. Het doel van het watertoetsproces is: waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van het watertoetsproces is dat het zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van water in de ruimtelijke ordening.

Water op maaiveld in extreme omstandigheden

Volgens de afspraken in het Nationaal Bestuurakkoord 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. In het plangebied hoeft (op termijn) geen klimaatopvang gecompenseerd te worden.

Huidige situatie

Oppervlaktewater

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de watergang Weezebeek. Deze watergang is in beheer bij het waterschap Regge en Dinkel. Verder ligt ter plaatse van de Wielerbaan een retentiegebied voor water, 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 ten noorden van een grondwateraandachtsgebied en er is dus een reële kans op (te) hoge grondwaterstanden.

Riolering (afval- en hemelwater)

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

In het plangebied ligt een gemengd stelsel en een verbeterd gescheiden stelsel (VGS), welke beiden rondom de jaren negentig van de vorige eeuw zijn aangelegd. Het gemengde stelsel dat aan de noordwestzijde van het plangebied ligt, voert onder vrijverval af naar de rioolwaterzuivering Sumpel. Het VGS ligt ter plaatse van de Woonboulevard en voert via een rioolgemaal op het gemengde stelsel af. Het regenwaterstelsel van dit VGS heeft een overstort op het retentiegebied ter plaatse van de wielerbaan.

Aan de rand van het plangebied bevinden zich een 2-tal overstorten van het gemengde rioolstelsel. Voor het RTC zijn in het plangebied geen sturingslocaties aanwezig.

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

Algemeen

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

Het hemelwater dat valt op het verhard oppervlak (daken en (terrein)verharding) van nieuwe bebouwing en nieuwe openbare ruimte mag in ieder geval niet rechtstreeks worden aangesloten op de riolering. Hemelwater dat valt op (terrein)verhardingen wordt bij voorkeur via een zuiverende bovengrondse bodempassage (wadi of bermen) toegevoegd aan grondwater met een overloop naar oppervlaktewater. Verder wordt om de waterkwaliteit te waarborgen, conform het beleid van de gemeente Almelo, nagenoeg geen chemische onkruidbestrijding toegepast.

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

Aandachtspunten algemeen

Oppervlaktewater:

- Aan de noordzijde van het gebied ligt de Weezebeek, welke belangrijk is voor de werking van het rioolstelsel en voor de beheersing van het grondwaterpeil.

Grondwater:

- Binnen het plangebied ligt een peilbuis van het gemeentelijke grondwatermonitorsnetwerk. Deze peilbuis mag ten gevolge van ontwikkelingen niet op particulier terrein komen te liggen.

Riolering:

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

Oppervlaktewater

De gemeente is met het waterschap in overleg om het beheer van stedelijk water over te dragen. Nieuw stedelijk water moet qua beheer zowel aan de eisen van de gemeente als het waterschap voldoen. In het plangebied staan de retentiegebieden ter plaatse van de Wielerbaan op de nominatie om overgedragen te worden.

Afvalwater

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

Het rioolstelsel in het plangebied is rondom de jaren negentig van de vorige eeuw 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 verdere 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.

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 "Woonboulevard e.o." 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.

Detailhandel

Bij het opstellen van de regels voor de detailhandelsvestigingen in het plangebied, is met een aantal zaken rekening gehouden, zoals de Toekomstvisie Detailhandel Almelo 2008 - 2015 (zie ook hoofdstuk 3, paragraaf 2) en reeds bestaande collegebesluiten en contracten over de branchering voor de Woonboulevard. Hierin staat verwoord welke branches in ieder geval worden toegestaan en welke worden uitgesloten. Daarnaast zijn de regels zo opgesteld, dat bestaande vestigingen bij recht worden toegestaan in voorliggend bestemmingsplan.

Uit bovenstaande volgt dat de panden van de Woonboulevard met de bestemming Detailhandel in het bestemmingsplan worden bestemd voor woonzaken, doe-het-zelfzaken en detailhandel in vrijetijdsartikelen. Voor alle drie geldt dat een randassortiment is toegestaan van maximaal 20% van de verkoopvloeroppervlakte.

De Provincie Overijssel stelt voor detailhandel in vrijetijdsartikelen een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1500 m². In het voorliggende bestemmingsplan wordt een minder strenge norm gehanteerd, namelijk een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1000 m² voor detailhandel in vrijetijdsartikelen. Voor de woon- en doe-het-zelfzaken geldt geen restrictie ten aanzien van de verkoopvloeroppervlakte.

Daarnaast is de minimum gestelde verkoopvloeroppervlakte van 1000 m² ten aanzien van wit- en bruingoedzaken zoals die tot nu toe werd gesteld, niet meer van toepassing. Wit- en bruingoedzaken vallen in voorliggend bestemmingsplan binnen het begrip consumentenelektronica, waaraan geen minimale verkoopvloeroppervlakte meer gesteld wordt.

Binnen de bestemming Detailhandel wordt als strijdig gebruik in ieder geval verstaan de verkoop van food, kleding, schoenen, sieraden, lichaamsverzorgende producten, speelgoed niet zijnde volumineuze goederen en boeken als hoofdassortiment. In het nevenassortiment is dit wel mogelijk met uitzondering van verkoop van food en lichaamsverzorgende producten. Daarnaast zijn ook gemengde sportzaken (zoals Intersport of Decathlon) strijdig. Sportspecialzaken (zoals de reeds gevestigde Raven Hengelsport) zijn binnen de bestemming Detailhandel wel toegestaan. Zij vallen binnen de definitie van vrijetijdsartikelen, waarvoor een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1000 m² voor sportspecialzaken geldt.

Voor het pand met de bestemming Gemengd, waarin zich het wokrestaurant bevindt, gelden voor wat betreft detailhandel dezelfde uitgangspunten als binnen de bestemming Detailhandel.

Het concept "shop-in-a-shop" past binnen de uitgangspunten voor de detailhandelsvestigingen. Het gaat hierbij immers om een combinatie van meerdere woonzaken, zoals ook in de definitie van het begrip 'woonzaken' verwoord staat. Uitgangspunt bij het shop-in-a-shop concept is dat het dient te

gaan om verschillende 'units' binnen één fysiek pand, waarbij deze units toegankelijk zijn vanuit één en dezelfde hoofdingang. Dat deze units meerdere eigenaren bevatten, is ruimtelijk gezien niet relevant.

Tevens is het begrip randassortiment bij een shop-in-a-shop-concept van toepassing; maximaal 20% van de verkoopvloeroppervlakte van het pand mag hiervoor gebruikt worden. Dat kan dus inhouden dat één shop-in-a-shop (één unit) alleen randassortiment verkoopt, mits de oppervlakte van die unit maximaal 20% van de verkoopvloeroppervlakte van het gehele pand behelst.

Indoor Leisure

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpplan is een verzoek ingediend om het pand tussen de woonboulevard en de IISPA waar op dit moment het wokrestaurant 'In vuur en vlam' is gevestigd ook indoor leisure te exploiteren. Aan dit verzoek wordt tegemoet gekomen. De overweging hiervan is als volgt:

Het pand "Woonboulevard 54" wordt op dit moment gebruikt voor horecadoeleinden. Op de bovenverdieping is een wok restaurant gevestigd. In aanloop naar dit bestemmingsplan was in het voorontwerp ook detailhandel mogelijk van dezelfde soort als ook op de rest van de woonboulevard is toegestaan. Het pand is echter fysiek geen onderdeel van de woonboulevard en dient beschouwd te worden als een solitaire voorziening.

Het pand ligt in een gebied dat in breder opzicht een heel gevarieerd beeld kent. Zo zijn in de directe nabijheid het ROC, kinderdagverblijf De Sumpel, de IISPA en verderop het Heracles-stadion gevestigd. Een gemêleerd aanbod van voorzieningen voor een hoger schaalniveau, waarbij Indoor Leisure geen onlogische toevoeging is.

De voorziening sluit aan op de "Kadernota Toerisme en Recreatie" van onze gemeente. Indoor Leisure is een goede uitbreiding op het huidige aanbod recreatieve functies in de stad en de omgeving.

Milieutechnisch valt de gevraagde functie in categorie 2 van de lijst "Bedrijven en milieuzonering". Dit betekent dat binnen 30 meter hinder kan ontstaan. De dichtstbijzijnde woning is echter op 100 meter. Risico voor overlast is hierdoor niet aan de orde.

Verkeerstechnisch wordt opgemerkt dat voor de functie van Indoor Leisure een andere parkeerbehoefte wordt verwacht. De behoefte zal naar verwachting voornamelijk zijn van woensdag tot en met vrijdag aan het eind van de middag en de avond. Op zaterdag en zondag zal het gedurende de hele dag kunnen voorkomen.

Gezien de ervaringen met het wok restaurant, dat in de huidige situatie al parkeerproblemen ondervindt bij piekmomenten zoals evenementen en thuiswedstrijden van Heracles, wordt verwacht dat het aantal klachten zal toenemen. Dit is echter iets dat door de Woonboulevard erkend dient te worden en dat zij zelf de huurders dient in te lichten dat niet in extra parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Samengevat kan worden gesteld dat het gebied een regionale functie vervuld waar het initiatief binnen past. Het initiatief past binnen de "Kadernota recreatie en toerisme" en is een goede uitbreiding op het aanbod van recreatieve voorzieningen in de gemeente en de stad in het algemeen en van het huidige aanbod van de voorzieningen rondom de Woonboulevard in het bijzonder.

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

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

1 Inleiding

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

Planregels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- *Inleidende regels*: bevat een aantal bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de planregels in de overige hoofdstukken (begrippen en wijze van meten);
- *Bestemmingsregels*: bevat per bestemming, indien van toepassing, een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk en wijzigingsbevoegdheid;
- *Algemene regels*: bevat algemeen geldende regels zoals bijv. algemene gebruiksregels, 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 bouw mogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering van gebouwen, de profilering van wegen, het aantal parkeerplaatsen en afstanden van gebouwen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte.

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

2 Juridische systematiek

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

Planregels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

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

- Antidubbelregel;
- 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 Detailhandel, Gemengd, Groen, Horeca, Maatschappelijk - 1, Maatschappelijk - 2, Sport, Verkeer, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding - Riool en Waarde - Waardevolle bomen. Hierna volgt een korte beschrijving van deze bestemmingen.

Detailhandel

Deze bestemming staat detailhandel toe. Het betreft hierbij woonzaken, doe-het-zelfzaken en detailhandel in vrijetijdsartikelen.

De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor de hoofdbebouwing. Door middel van de specifieke gebruiksregels wordt de verkoop van food, kleding, schoenen, sieraden, lichaamsverzorgingsproducten, speelgoed en boeken als hoofdassortiment uitgesloten. Hierbij geldt dat food en lichaamsverzorgende producten ook als nevenassortiment strijdig zijn. Ook zijn gemengde sportzaken niet toegestaan binnen deze bestemming. Daarnaast verbinden de specifieke gebruiksregels een verkoopvloeroppervlakte aan detailhandel in vrijetijdsartikelen van minimaal 1000 m². Voor woonzaken, doe-het-zelfzaken en detailhandel in vrijetijdsartikelen is een nevenassortiment toegestaan van maximaal 20% van de verkoopvloeroppervlakte van het pand.

Gemengd

Ook gronden met de bestemming Gemengd zijn bestemd voor verschillende functies. De functies die zijn toegestaan, zijn horeca van categorie 4, woonzaken, doe-het-zelfzaken en detailhandel in vrijetijdsartikelen. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de situering en de hoogten voor de hoofdbebouwing.

Groen

Aan de structurele groenvoorzieningen is de bestemming Groen toegekend. Groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, fiets- en voetpaden, sport- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan. Buiten nutsvoorzieningen met een maximale inhoudsmaat van 36 m³ per gebouw zijn er geen gebouwen toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Horeca

Gronden met de bestemming Horeca zijn bestemd voor horeca van categorie 1 en 4. Bij horeca van categorie 1 gaat het om fastfoodzaken zoals een afhaalrestaurant, cafetaria of een snackbar. Horeca van categorie 4 betreft restaurants, koffiehuisen, ijssalons en een tearoom. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. De reclamepaal van de McDonalds is, vanwege overschrijding van de elders toegestane bouwhoogten voor reclamemasten, specifiek aangeduid.

Maatschappelijk - 1 en Maatschappelijk - 2

Gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn bestemd voor verschillende functies. De gronden bestemd voor Maatschappelijk - 1 zijn bestemd voor onderwijdoeleinden en kinderopvang. Het ROC valt onder deze bestemming.

De gronden bestemd voor Maatschappelijk - 2 zijn alleen bestemd voor kinderopvang. Het gaat bij deze bestemming om het kinderdagverblijf in de voormalige boerderij De Sumpel. Door middel van een aanduiding wordt een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Het pand is zodanig ingericht dat de bedrijfswoning in het voormalige woongedeelte is gesitueerd (de voorzijde van de boerderij). In de voormalige deel van de boerderij is het kinderdagverblijf gevestigd.

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

Sport

De gronden met de bestemming Sport zijn bestemd voor sportvoorzieningen, met de daarbij behorende voorzieningen als kleed- en wasgelegenheden, kantines, clubgebouwen en materiaalbergingen. Ook is horeca van categorie 7 toegestaan. De Wielerveerbaan is onder deze

bestemming gebracht. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en/of op de verbeelding zijn voorwaarden opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten en het maximale bebouwingspercentage. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen buiten het bouwvlak worden opgericht.

Verkeer

De bestemming Verkeer is bedoeld voor de in het plangebied opgenomen wegen en straten, fiets- en voetpaden en de parkeerterreinen. De gronden zijn (onder andere) ook bestemd voor groen- en speelvoorzieningen en straatmeubilair. Door middel van een aanduiding wordt de voetgangersbrug over de Weezebeeksingel mogelijk gemaakt. Buiten nutsvoorzieningen met een maximale inhoudsmaat van 36 m³ per gebouw zijn er geen gebouwen toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Leiding - Hoogspanningsverbinding en Leiding - Riool

Deze dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van (hoofd)rioolleidingen en een hoogspanningsverbinding. De dubbelbestemming schort de werking van de onderliggende (basis)bestemming op. Een afwijkingsregeling maakt het echter mogelijk om toch binnen deze bestemmingen te bouwen. De omgevingsvergunning om af te wijken kan alleen worden verleend, mits het functioneren van de leiding of hoogspanningsverbinding niet in het geding komt. De bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding staat een 110 kV-hoogspanningsverbinding toe, waarbij hoogspanningsmasten tot 40 meter hoog zijn toegestaan.

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 in het bestemmingsplan.

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
- Kamer van Koophandel Oost-Nederland
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- TenneT TSO B.V.

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

2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Woonboulevard e.o." heeft van 8 juni 2011 tot en met 19 juli 2011 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn van ter inzage legging zijn 4 inspraakreacties kenbaar gemaakt. De reacties zijn voorzien van een gemeentelijke reactie. De binnengekomen inspraakreacties zijn samengevat in het bijgevoegde inspraakverslag.

3 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan "Woonboulevard e.o." heeft van 18 januari 2012 tot en met 28 februari 2012 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn is één zienswijze kenbaar gemaakt. Op de zienswijzen is een reactie gegeven die is opgenomen in het zienswijzenverslag. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het plan te wijzigen.

Bijlage I

Groepsrisicoverantwoording

LPG tankstation aan de Weezebeeksingel
in relatie tot kinderdagverblijf "De Sumpel"

Bijlage II

Inspraakverslag/verslag vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Woonboulevard e.o.

Bijlage III

Zienswijzenverslag