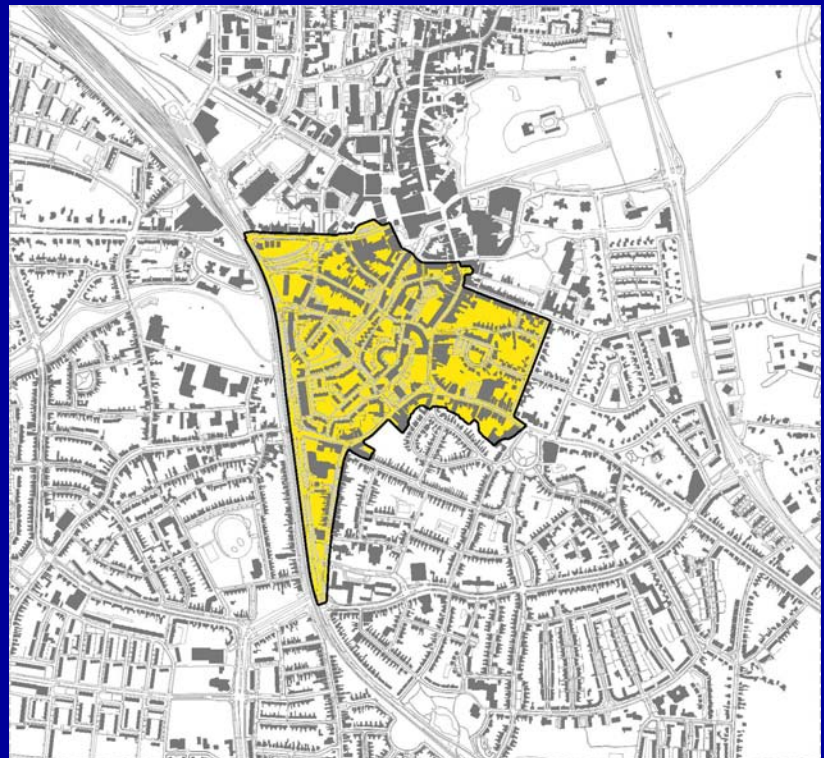




Bestemmingsplan

Centrum Zuid

NL.IMRO.0141.BP00054-0401



VASTSTELLING

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 2 |
| 1.1 Aanleiding | 2 |
| 1.2 De bij het plan behorende stukken | 2 |
| 1.3 Ligging van het plangebied | 2 |
| 1.4 Huidige planologische situatie | 3 |
| 1.5 Leeswijzer | 4 |
| Hoofdstuk 2 De huidige situatie | 5 |
| 2.1 Functionele structuur | 5 |
| 2.2 Stedenbouwkundige opzet | 5 |
| 2.3 Verkeersstructuur | 5 |
| Hoofdstuk 3 Beleidskader | 7 |
| 3.1 Rijksbeleid | 7 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 7 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid | 9 |
| Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten | 12 |
| 4.1 Bedrijven en andere activiteiten | 12 |
| 4.2 Fysieke Veiligheid | 13 |
| 4.3 Externe veiligheid | 17 |
| 4.4 Luchtkwaliteit | 19 |
| 4.5 Geluid | 19 |
| 4.6 Bodemkwaliteit | 21 |
| 4.7 Flora en Faunawet | 22 |
| 4.8 Archeologie en cultuurhistorie | 23 |
| Hoofdstuk 5 Waterparagraaf | 30 |
| 5.1 Inleiding | 30 |
| 5.2 Huidige situatie | 30 |
| 5.3 Toekomstige situatie | 31 |
| 5.4 Conclusie | 32 |
| Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten | 33 |
| Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten | 35 |
| 7.1 Inleiding | 35 |
| 7.2 Juridische systematiek | 35 |
| 7.3 Beschrijving per bestemming | 36 |
| Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid | 41 |
| Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en zienswijze | 42 |
| Bijlage 1 Beschermd stads- en dorpsgezichten | |
| Bijlage 2 Notitie inspraak en overleg | |

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien. De aanleidingen hiervoor zijn de verouderde planvoorschriften (regels) van het huidige plan, veranderd gebruik van het terrein, gewijzigde wetgeving en nieuwe inzichten. Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatie van een aantal bestemmingsplannen voor het gebied dat in dit bestemmingsplan als "Centrum Zuid" is aangeduid. Het uitgangspunt hierbij is dat de opzet en het beleid ten aanzien van deze gebieden grotendeels gehandhaafd blijft. Op onderdelen wordt de wenselijkheid van bepaalde ontwikkelingen opnieuw afgewogen. Daar waar mogelijk zijn afwijkingen uit bestemmingsplanvoorschriften van de oude bestemmingsplannen omgezet naar bij recht toegestane mogelijkheden.

1.2 De bij het plan behorende stukken

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

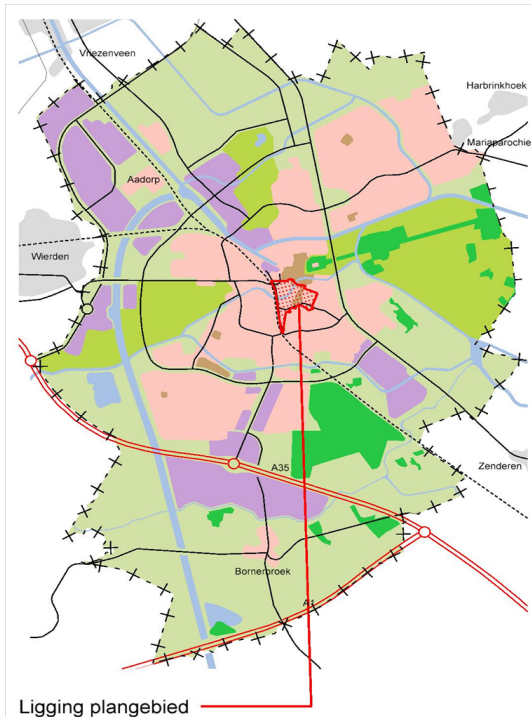
1. regels;
2. verbeelding;

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

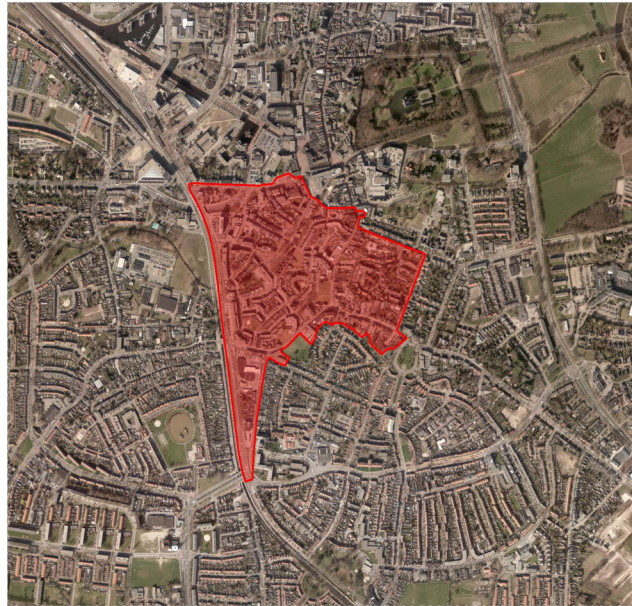
1. Beschermde stads- en dorpsgezichten binnen het plangebied;
2. Inspraakverslag/verslag vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Centrum-Zuid

1.3 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan Centrum Zuid is tot stand gekomen naar aanleiding van de plek binnen de stad Almelo. Centrum Zuid overlapt voornamelijk een deel van de wijk Hofkamp. Het zuidelijkste puntje van het plangebied valt in de wijk Boomshoek. Het plangebied wordt begrensd door een aantal wegen. In het noorden van het plangebied geldt de Wierdensestraat als plangrens. De straat zelf valt binnen het plangebied. Deze grens loopt verder langs de Waag, de Schuttenstraat en Hofkampstraat. Laatstgenoemde twee straten zijn niet in het plangebied opgenomen. Als oostgrens geldt de Reggestraat en Bornerbroeksestraat. Beide straten maken onderdeel uit van het plan. De Bornerbroeksestraat komt samen met Burgemeester Raveslootsingel. Dit punt is het uiterste zuidelijke puntje van het plangebied. De Burgemeester Raveslootsingel is de westelijke plangrens. De aangrenzende spoorlijn, traject Almelo - Hengelo, valt buiten het plangebied. Kenmerkend voor het plangebied is de Aa, die het gebied als ware het in tweeën snijdt. Zie de figuren 1 en 2.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Begrenzing plangebied

1.4 Huidige planologische situatie

Centrum Zuid is, zoals de naam reeds suggereert, het meest zuidelijke deel van het centrumgebied van Almelo. De Marktstraat vormt het verbindende element van dit deelgebied met de kern van het centrum. Het plangebied kan het beste gezien worden als uitloper van het centrum. In het gebied komen een aantal centrumfuncties voor, maar met name aan het centrum gerelateerde functies. Het noordelijkste deel van het plangebied kent de meeste centrumfuncties zoals: horeca, detailhandel en dienstverlening. Het zuidelijke deel van het plangebied is meer gericht op met name wonen met daarbij dienstverlening en kantoren. Het vormt daarmee een uitloper van het echte centrum.

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

- Binnenstad uitbreidingsplan Sligtegebied, vastgesteld op 29 mei 1986, goedgekeurd op 16 december 1986;
- Binnenstad uitbreidingsplan uitwerkingsplan 87-III Sligtegebied, vastgesteld op 4 mei 1988, goedgekeurd op 26 juli 1988;
- Binnenstad uitbreidingsplan 1e herziening 93-VI Sligtegebied, vastgesteld op 2 december 1993, goedgekeurd op 21 april 1993;
- Binnenstad uitbreidingsplan Vijverstratengebied, vastgesteld op 29 mei 1986, goedgekeurd op 16 december 1986;
- Binnenstad wijzigingsplan 93-VII Vijverstratengebied, vastgesteld op 2 november 1993 en goedgekeurd op 21 december 1993;
- Binnenstad uitbreidingsplan uitwerkingsplan 87-I Vijverstratengebied, vastgesteld op 4 mei 1988 en goedgekeurd op 26 juli 1988;
- Binnenstad Holtjesstraat Noord, vastgesteld op 3 oktober 2006 en goedgekeurd op 13 maart 2007;
- Bebouwingsvoorschriften Stads kern, vastgesteld op 8 januari 1943 en goedgekeurd op 12 mei 1943;
- Oost uitbreidingsplan 1951 herziening IX, vastgesteld op 15 januari 1953 en goedgekeurd op 4 augustus 1953;

- Uitbreidingsplan Zuid, vastgesteld op 29 december 1932 en goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 28 augustus 1934;
- Uitbreidingsplan West herziening XV omgeving Koedijk, vastgesteld op 16 juli 1959 en goedgekeurd op 27 juni 1960;
- West uitbreidingsplan herziening XX en partieel uitbreidingsplan omgeving tunnel Wierdensestraat, vastgesteld op 16 juli 1959 en goedgekeurd op 27 juni 1960;
- West Uitbreidingsplan herziening 60-I omgeving Violierstraat vastgesteld op 8 juni 1960 en goedgekeurd op 12 december 1960.

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

1.5 Leeswijzer

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

[Hoofdstuk 1 Inleiding](#)

[Hoofdstuk 2 De huidige situatie](#)

[Hoofdstuk 3 Beleidskader](#)

[Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten](#)

[Hoofdstuk 5 Waterparagraaf](#)

Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten

[Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten](#)

[Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid](#)

[Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen](#)

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

In het tweede hoofdstuk wordt de huidige situatie van het gebied beschreven (functionele, stedenbouwkundige en verkeerstructuur). Dit wordt aangevuld met het beleid dat, voor zover van toepassing, voor (onder andere) Centrum Zuid is opgesteld (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt de milieusituatie, inclusief het aspect fysieke veiligheid, besproken. Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. In hoofdstuk 6 worden algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 7 staat hoe deze uitgangspunten zijn vertaald in de juridisch bindende planregels en verbeelding. In hoofdstuk 8 staat de financiële verantwoording van het plan en hoofdstuk 9 geeft de wijze van en resultaten omtrent de inspraak.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Functionele structuur

Het noordelijke deel van het plangebied grenst direct aan het centrum. Dit deel van het gebied kenmerkt zich doordat ook de functies die in het centrum voorkomen hier aanwezig zijn. Met name langs de Grotestraat en de Marktstraat zijn centrumfuncties gelegen. Deze twee straten vormen de verbinding van het centrum met het plangebied en waren vroeger de belangrijkste ontsluitingswegen voor het zuidelijk deel van het centrum. De belangrijkste verkeersaders zijn tegenwoordig de Burgemeester Raveslootsingel en de Wierdensestraat. In de noordwestzijde van het plangebied zijn vooral veel kantoren gevestigd en is er sprake van zakelijke dienstverlening. Het middengedeelte van het plangebied is woongebied. Dit gebied staat bekend als het 'Vijvergebied' en 'de Sligte'.

2.2 Stedenbouwkundige opzet

De Wierdensestraat vormde altijd de toegangsweg tot Almelo vanuit het westen. Aan deze straat zijn voornamelijk panden gesitueerd. Verder naar het oosten in het plangebied is de Grotestraat een belangrijke straat. Deze straat is een van de oudste straten van Almelo en maakt nu deel uit van het winkelhart van Almelo. Het zuidelijke deel van het winkelhart is in het plangebied gesitueerd, met naast de Grotestraat ook het zuidelijke deel van de Marktstraat. In het zuiden komt de Grotestraat uit op de Bornsestraat. De Bornsestraat vormde vanuit Almelo de belangrijkste route richting het zuidoosten (Borne, Hengelo, Enschede). Langs deze weg komen daarom ook van oudsher veel verschillende functies voor.

Door het plangebied loopt ook de Aa. Veel waterlopen zijn in de loop der tijd gedempt, De Aa is als enige nog aanwezig in de binnenstad. Geprobeerd wordt om de Aa meer in het beeld van de stad te betrekken, door het riviertje meer zichtbaar en beleefbaar te maken. Een goed voorbeeld is het verlaagde terras bij een naastgelegen café.

2.3 Verkeersstructuur

Ontsluitingsstructuur en verkeersregime

Een belangrijke route in het gebied wordt gevormd door de gebiedsontsluitingsweg Burgemeester Raveslootsingel. Deze 50 kilometerweg is onderdeel van de zogenaamde "zuidentree" van het stadscentrum (de route die vanaf de A35, via de Henriëtte Roland Holstlaan, de Schoolstraat en de Burgemeester Raveslootsingel naar de stedelijke kern leidt).

Een andere belangrijke route wordt gevormd door de wegen Bornsestraat - Bornerbroeksestraat - Zuiderstraat (50 kilometerwegen). Evenals een deel van de Burgemeester Raveslootsingel is deze route een onderdeel van de "centrumring".

Daarnaast is er nog de Wierdensestraat; een westelijke radiaalverbinding (50 kilometerweg), die middels een viaduct onder het spoor en de Burgemeester Raveslootsingel in het stadscentrum (bij de Waag/Waagplein) uitkomt.

Ook de volgende routes (50 kilometerwegen) hebben een belangrijke rol als ontsluitingswegen in het plangebied:

- de route Adastraat-Westerstraat (verbinding naar parkeergarages Centrum);
- de route Poulinkstraat-Sesastraat-Bongerd-Kolkstraat (busroute);
- de route Adadwarsstraat-Marktstraat (bevoorradingroute Centrum).

Alle overige wegen en straten in het plangebied hebben nu al de status van erftoegangsweg, met een 30 kilometerregime (of een erfstatus).

Parkeren

In vrijwel het gehele plangebied is sprake van een hoge parkeerdruk, voornamelijk als gevolg van de ligging nabij het centrum. Om deze parkeerdruk te reguleren zijn er in het gebied enkele parkeerterreinen gerealiseerd en zijn er meerdere parkeerregimes ingesteld:

- betaald parkeren voor binnenstadsbezoekers;
- bewonersparkeren in het gebied ten noorden van Zuiderstraat-Bornerbroeksestraat-Bornsestraat;
- vrij parkeren ten zuiden van de Zuiderstraat.

Fiets

In het plangebied bevinden zich enkele “dragers” (hoofd fietsroutes) in het Almelose stedelijke fietsnetwerk:

- de “Bornerbroekroute”, die via de Bornerbroeksestraat loopt;
- de “Maardijkroute”, die loopt via Zuiderstraat, de Bornerbroeksestraat en de Grotestraat;
- de “Wierdenroute”, die de Wierdensestraat volgt;
- de “Borneroute”, over de Boompjes, Marktstraat, Grotestraat en Bornsestraat.

Daarnaast bevindt zich in het plangebied een onderdeel van de Twentse fietssnelweg. Het betreft een aftakking van de hoofdroute (van de “F35”) richting Vriezenveen, in de vorm van een vrijliggend fietspad tussen de hoofdrijbaan van de Burgemeester Raveslootsingel en het NS-spoor.

Openbaar vervoer

Binnen het plangebied ligt ook het busstation Centrumplein (Wierdensestraat).

Het spreekt voor zich dat dit busstation en de aansluitende route Wierdensestraat-Burgemeester Raveslootsingel van groot belang zijn voor een aantal stadslijnen en regionale busroutes.

Daarnaast bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied een deel van stadslijn 27 (Waagplein, Schuttenstraat), welke wordt opgeheven per 1 december 2013.

Medio december 2013 is er een nieuwe exploitant voor het openbaar busvervoer in Twente. Ofschoon het uitgangspunt is om de huidige busverbindingen zo veel mogelijk in stand te houden, is het niet uit te sluiten dat er in het busaanbod toch wijzigingen zullen ontstaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor Centrum Zuid zijn geen veranderingen op korte termijn voorzien. Er is om die reden binnen de bestaande vastgestelde beleidskaders weinig beleid dat gericht is op wijzigingen en ontwikkelingen in dit stadsdeel. Dit blijkt mede uit de samenvatting en benoeming van relevante beleidsvisies in de onderstaande opsomming. In verschillende beleidsstukken is wel aangegeven welke positie het plangebied binnen de stad Almelo heeft.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan.

Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- het formuleren van een integrale strategie voor het totale riviereengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over kleinschalige ontwikkelingen. Het actueel maken van het ruimtelijk kader voor Centrum Zuid valt niet onder rijksbelang. Derhalve wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

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

Sturingsfilosofie

Het beleid is vastgelegd in generieke beleidskeuzes, richtinggevende ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. De 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 signaleringgrenzen. Dit betekent dat gemeenten in hun structuurvisies en bestemmingsplannen nadere invulling kunnen geven. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits er voldoende verzekerd is dat de ruimtelijke kwaliteit conform gebiedskenmerken wordt versterkt. In de gebiedskenmerken zijn de bestaande en te ontwikkelen gebiedskwaliteiten benoemd. Zie figuur 3: dit model fungeert als leidraad bij deze sturing.

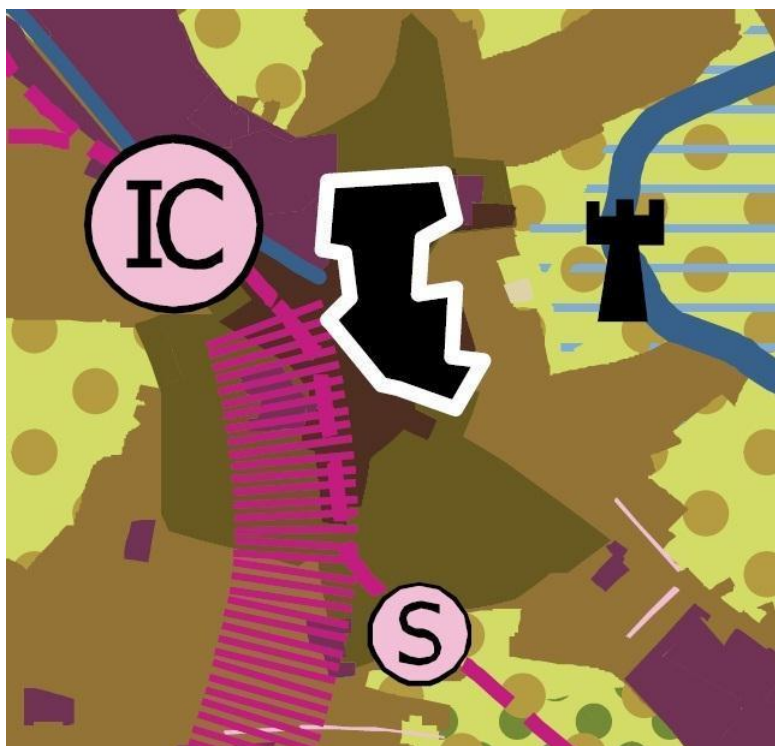


Figuur 3: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel
Bron: www.overijssel.nl

Omgevingsvisie in relatie tot Centrum Zuid

In de Omgevingsvisie zijn geen generieke beleidskeuzes genoemd die voortzetting van het huidige gebruik van de gronden in Centrum Zuid belemmeren of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vereisen. Het richtinggevende ontwikkelingsperspectief voor Centrum Zuid is in kaart (zie figuur 4) en tekst weergegeven.

Het noordelijke deel van de het plangebied wordt in de omgevingsvisie getypeerd als binnenstad. Binnensteden herbergen een grote verscheidenheid aan functies zoals wonen, werken, winkelen, horeca, culturele voorzieningen en toerisme. Deze variatie en combinatie van functies is de kracht van de binnenstad. De kwaliteit van de binnenstad bepaalt de identiteit en het imago van de stad. De opgave voor de Overijsselse steden is een goed bereikbaar stadscentrum. Een robuuste stadsas dient als basis voor een goed bereikbare en vitale binnenstad. De entree voor Almelo is gericht op een zuidelijke ontsluiting van het centrum met de regio. De stadsas is op onderstaande figuur weergegeven met een paarse arcering.



Figuur 4: uitsnede kaart omgevingsvisie-ontwikkelingsperspectieven

Voor het gebied Centrum Zuid zijn er geen directe wijzigingen/aanwijzingen opgenomen in de Omgevingsvisie Overijssel. Het noordelijke gedeelte van het plangebied, dat in de omgevingsvisie is opgenomen als 'binnenstad', dient een goede basis te zijn voor een breed aanbod van functies.

3.3 Gemeentelijk beleid

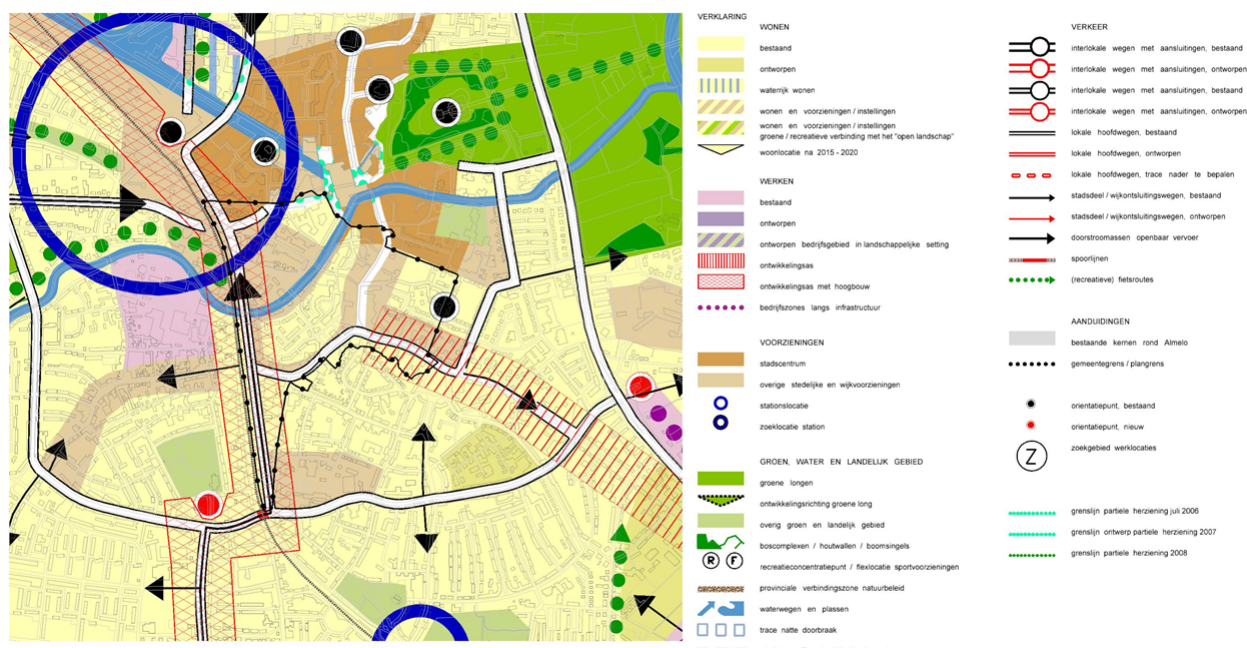
Structuurplan Almelo, Symbiose tussen stad en land

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

Volgens het structuurplan is het plangebied een hoogdynamisch gebied met functies gerelateerd aan het centrum. De Grotestraat en het gebied tussen de Wierdensestraat, de Aa en de Burgemeester Raveslootsingel is aangewezen voor stedelijke en wijkvoorzieningen. Het grootste deel van het plangebied wordt echter aangemerkt als 'bestaand' wat zoveel inhoudt als een bestaande stedelijke situatie waarvoor geen ontwikkelingen zijn gepland. Zie figuur 5 voor een uitsnede van de kaart. Het gebied rondom de Burgemeester Raveslootsingel is aangeduid als 'ontwikkelingsas voor hoogbouw' en de Bornsestraat die de zuidelijke grens van het plangebied vormt is aangeduid als 'ontwikkelingsas'. Langs deze zuidoostelijke entree van het plangebied en van Almelo in zijn geheel zijn ontwikkelingen in het kader van functies voor een stedelijke uitloper toegestaan.

Het structuurplan geeft ook aan dat de zogenaamde aanlooproutes richting het centrum van grote invloed zijn op de beeldvorming van de stad. Dit geldt volgens het structuurplan met name voor de Bornsestraat, de Bornerbroeksestraat, de Ootmarsumsestraat en de Nieuwstraat. Uitbreiding van de winkelfunctie in de aanlooproutes zou tegengegaan moeten worden. De twee eerstgenoemde straten zijn voor een klein deel in het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen.

Ten aanzien van horecavoorzieningen in de binnenstad wordt aangegeven dat de aandacht en zorg uit moet gaan naar de avond- en nachthoreca, waarbij vanwege geluids- en andere overlast verdergaande concentratie is gewenst.



Figuur 5: Uitsnede structuurplan Almelo

Masterplan Almelo

In het Masterplan wordt in grote lijnen aangegeven in welke richting Almelo zich in de komende jaren wil ontwikkelen. Het is niet één groot plan, maar een raamwerk voor afzonderlijke plannen. Het laat zien wat de samenhang is tussen verschillende plannen en langs welke hoofdlijnen en structuren de stad zich verder wil ontwikkelen. Een van de plandelen is het plandeel Centrum. Het bestemmingsplangebied is hierin gelegen. Dit plandeel heeft echter met name betrekking op het gebied direct ten noorden van het voorliggende plangebied, omdat daar de meeste ontwikkelingen zijn voorzien in het kader kader van de ontwikkeling van de binnenstad.

Centrum Zuid is een bestaand gebied met weinig toekomstige ontwikkelingen. Veel ontwikkelingen in het kader van het Masterplan zijn in het verleden namelijk al afgerond. Hierbij moet gedacht worden aan de inrichting van de Burgemeester Raveslootsingel als zuidentree van het centrum van Almelo en het verdiepte spoor. Voor verdere ontwikkelingen is geen specifiek beleid opgenomen. Vanuit het Masterplan is met name aandacht voor de voorzieningen binnen het plangebied. Het Masterplan geeft aan dat in het plangebied locaties gewenst zijn voor winkels, culturele voorzieningen gemixte woningtypen en een groter horeca-aanbod. Centrum zuid beschikt voor een groot deel over deze functies. Deze worden als zodanig in het plan vastgelegd.

Toekomstvisie detailhandel Almelo 2008-2015

Almelo zet in op verbetering en versterking van de lokale en regionale positie van de binnenstad. Ze streeft naar een compact winkelgebied met een eenduidige winkelrouting, een goede inpassing van publiekstrekkingen en parkeergarages. Ten aanzien van het voorliggende plangebied geeft de toekomstvisie aan dat het zuidelijke deel van de Grotestraat langzamerhand al het karakter heeft gekregen van een aanloopgebied. Het centrum moet worden teruggebracht tot een compacte, levendige stadskern, waarbij onder andere het zuidelijke deel van de Grotestraat gekenmerkt moet gaan worden door een mix van winkels in meer doelgericht bezochte branches en dienstverlenende bedrijven. Buiten de hoofdstructuur en de aanloopgebieden zijn nieuwe winkelontwikkelingen niet wenselijk.

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 hieraan medewerking kan worden verleend.

In het voorliggende bestemmingsplan bestaat binnen enkele bestemmingen de mogelijkheid om bij recht kinderopvang te realiseren. Om ook de vestiging van kinderopvang te kunnen realiseren binnen een bestemming waarbij geen kinderopvang bij recht is toegestaan, bestaat de mogelijkheid om via de algemene afwijkingsregels van dit bestemmingsplan medewerking aan een verzoek te verlenen. Het verzoek wordt daarbij getoetst aan de ruimtelijke toetsingscriteria uit bovengenoemd beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

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

In dit vierde hoofdstuk komen diverse omgevingsaspecten aan de orde en wordt bekeken of deze aspecten de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan in de weg staan.

4.1 Bedrijven en andere activiteiten

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

4.1.1 Wijze van beoordelen

De invloed van de aanwezige bedrijven en de mogelijke potentiële milieubelasting van toegestane bedrijven op het plangebied zijn beoordeeld. Hierbij zijn de milieuvergunningen en daaruit voortkomende rechten, de normstellingen uit AMvB's en de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (versie 2009) als leidraad gehanteerd. Vervolgens is gekeken naar de milieuhygiënische effecten van deze bedrijvigheid op het plan. De bevindingen staan in de volgende paragrafen.

4.1.2 Externe zonering

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

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

4.1.3 Aanwezige bedrijven in de directe omgeving

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

Kleinschalige activiteiten, zoals detailhandel, kantoren of bedrijven aan huis, leveren in het algemeen geen problemen op en zijn buiten beschouwing gelaten.

| Adres | Type bedrijf | SBI code (2008) | richtafstand, in meters |
|--------------------------|--------------|-----------------|-------------------------|
| Burg. Raveslootsingel 12 | tankstation | 473 | 30 |
| Burg. Raveslootsingel 14 | wasstraat | 45204 | 30 |
| Adastraat 39A | horeca | 563 | 10 |
| Grotestraat 129 | horeca | 563 | 10 |
| Grotestraat 131 | horeca | 563 | 10 |
| Grotestraat 135 | horeca | 563 | 10 |
| Grotestraat 143 | horeca | 563 | 10 |
| Bornsestraat 50 | supermarkt | 471 | 10 |
| Bornerbroeksestraat 81 | supermarkt | 471 | 10 |
| Bornerbroeksestraat 85 | supermarkt | 471 | 10 |
| Reggestraat 9 | watertoren | 36 | 30 |

Geen van de in de tabel genoemde bedrijven kan aan de richtafstand voldoen. De omliggende woningen worden per definitie beschermd op grond van de Wet milieubeheer.

Het plangebied omvat veel woongebieden. De Grotestraat en de Bornsestraat zijn winkelstraten. Langs de Wierdensestraat staan kantoren.

De volgende bedrijfsactiviteiten worden nader toegelicht:

1. Winkels, detailhandel en horeca; In het woon- en winkelgebied zijn veel winkels, wat detailhandel en een aantal (eet-) cafés gevestigd. Deze vallen in milieucategorie 1 en hebben in principe een afstand van 10 meter nodig tot woonwijken. Hoewel de afstand van 10 meter niet overal wordt gehaald, is de bedrijfsvoering bij de winkels en de cafés is zodanig dat er geen hinder ontstaat bij woningen.
2. Burgemeester Raveslootsingel 12: tankstation. Daar waar het tankstation minder dan 30 meter van woningen staat wordt deze afgeschermd door het gebouw van de wasstraat. De situatie is zodanig dat er geen hinder in de omgeving wordt verwacht.
3. Burgemeester Raveslootsingel 14: wasstraat. De inrit ligt aan de zijde van de Bornerbroeksestraat nabij de omliggende woningen. De droogtunnel en uitrit liggen aan de zijde van de Burgemeester Raveslootsingel. Door de droogtunnel ver van de woningen te situeren is het geluid tijdens het drogen bij de woningen acceptabel.
4. Adastraat 39A, Grotestraat 129, 131, 135 en 143: horeca. De horecagelegenheden liggen aan een uitgangsgebied. De ervaring leert dat deze horecagelegenheden bij een normale bedrijfsvoering geen hinder voor de omgeving opleveren.
5. Bornsestraat 50 en Bornerbroeksestraat 81 en 85: supermarkten. De supermarkt Bornerbroeksestraat 85 is nieuw en komt in het pand van de voormalige garage Burgemeester Raveslootsingel 4. De afstand tot woningen van derden is minder dan 10 meter. Door de parkeerterreinen en ingangen met winkelwagens verder van de woningen te leggen wordt hinder voor de omgeving voorkomen.
6. Reggestraat 9: watertoren. De watertoren is niet meer als zodanig in gebruik en verkocht aan een vastgoedbedrijf.

4.2 Fysieke Veiligheid

4.2.1 Inleiding

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

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

- bereikbaarheid;
- opkomsttijd;
- bluswatervoorziening;
- zelfredzaamheid;

- sirenedekking;

4.2.2 Bereikbaarheid

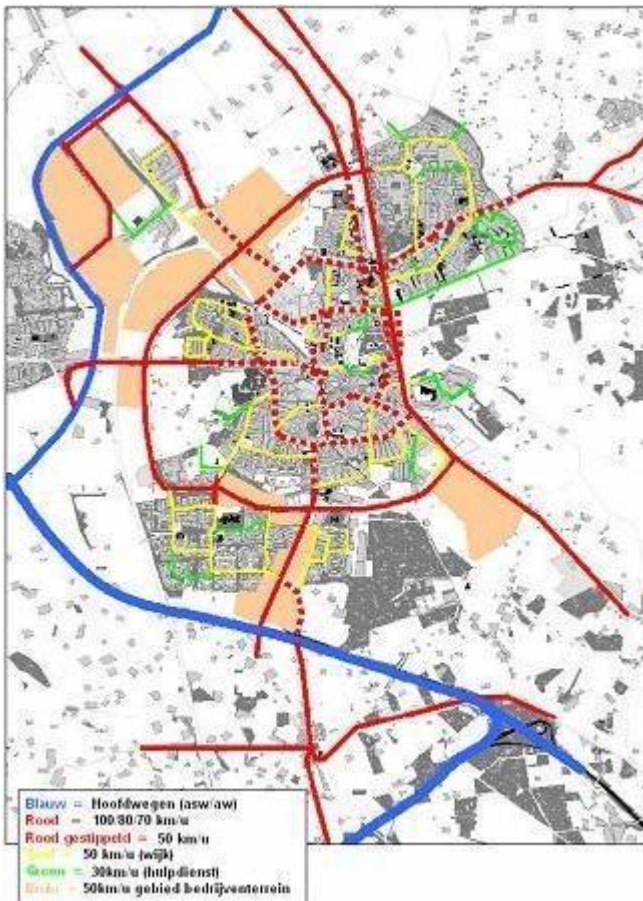
4.2.2.1 Bereikbaarheid algemeen

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

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

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

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



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

4.2.2.2 Bereikbaarheid Centrum Zuid

Over het algemeen zijn de objecten in het plangebied via twee zijden toegankelijk. Er bevindt zich in het plangebied een bussluis die tevens voor de brandweer als hulpdiensttroute functioneert. Daarnaast zijn er enkele wegen in het plangebied die van belang zijn voor de bereikbaarheid van de binnenstad. Dit geldt ondermeer voor de Grotestraat, Wierdensestraat en Marktstraat.

4.2.3 Opkomsttijd

4.2.3.1 Opkomsttijd algemeen

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

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

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

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

4.2.3.2 Opkomsttijd Centrum Zuid

| Vaknummer | TAS1* | Tijd TAS1 |
|--|-------|-----------|
| Avond- en nachtsituatie/weekendsituatie | | |
| 10.512 | AMZ | 7,5 |
| 10.502 | AMZ | 7,0 |
| 10.501 | AMZ | 8,1 |
| Dagsituatie | | |
| 10.512 | AMC | 4,2 |
| 10.502 | AMC | 3,3 |
| 10.501 | AMC | 3,1 |

Het gebied bestaat grotendeels uit woningbouw. Volgens het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) geldt hiervoor een opkomsttijd van 8 minuten. Voor de gemengde doeleinden hangt de bijbehorende opkomsttijd af van de gerealiseerde functie.

4.2.4 Bluswatervoorziening

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

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

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

Eisen bluswatervoorziening

4.2.4.2 Bluswatervoorziening Centrum Zuid

Voor het merendeel van het gebied geldt een bluswatervraag van 60m³/per uur. Over het algemeen levert de drinkwaterleiding in theorie de gevraagde capaciteit. De dekking van de brandkranen voldoet over het algemeen ook. Desondanks zijn er locaties waar niet aan de richtlijn wordt voldaan. Vanwege de aanwezigheid van de Almelose Aa is er voor een groot deel van het plangebied voorzien in een secundaire bluswatervoorziening. Daarnaast is de Almelose Aa geschikt als tertiaire bluswatervoorziening.

4.2.5 Zelfredzaamheid

4.2.5.1 Zelfredzaamheid algemeen

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

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan hoofdzakelijk uit schuilen en vluchten. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. De ruimtelijke inrichting van het gebied kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid.

4.2.5.2 Zelfredzaamheid specifiek

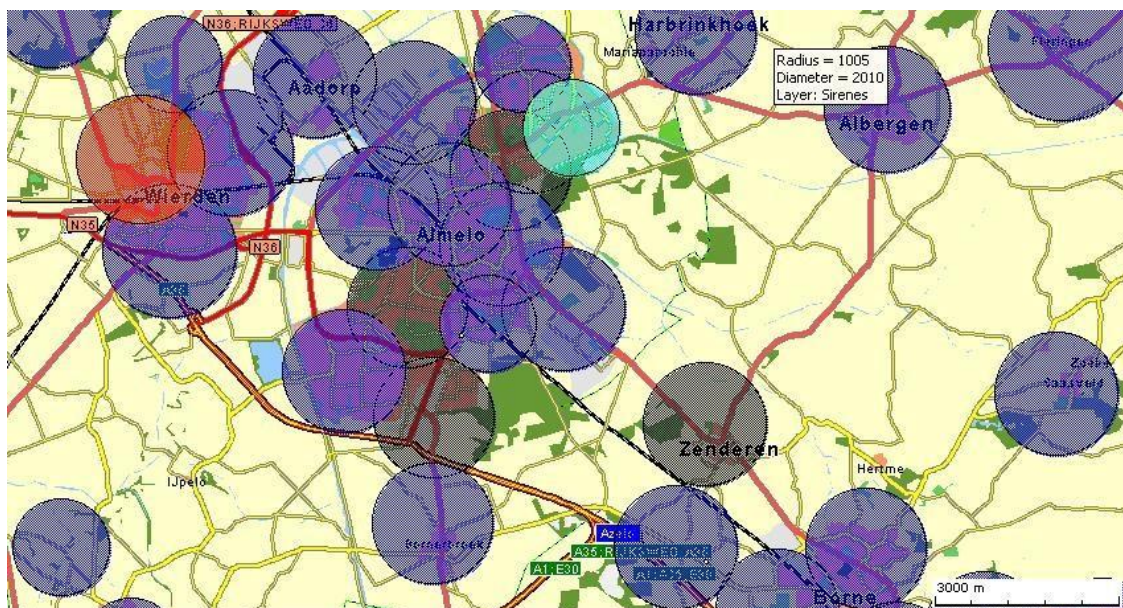
Over het algemeen zijn de mensen in het plangebied zelfredzaam. In het gebied bevinden zich echter ook objecten met grotere groepen mensen of minder zelfredzame mensen.

4.2.6 Waarschuwings- en alarmeringssysteem

4.2.6.1 Sirenedekking algemeen

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

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



Figuur 7: sirenedekking 'Almelo'

4.2.6.2 Sirenedekking Centrum Zuid

Het plan bevindt zich in het dekkingsgebied van de sirene aan de Brugstraat en Elisabethhof.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Risicobronnen in het plangebied

Inrichtingen

In het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die te beschouwen zijn als risicovol in de zin van de wet (Bevi). Evenmin zijn er risicorelevante inrichtingen (geregistreerd in het RRGs) binnen het plangebied aanwezig.

Transportassen

Er bevinden zich in het plangebied geen transportassen (weg, spoor, water en buisleidingen) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.3.3 Risicobronnen in de omgeving

Er kunnen risicobronnen buiten het plangebied liggen, die wel invloed hebben op het plangebied. In het vervolg van deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

Inrichtingen

Emplacement

Formeel wordt het spooreplacement van Almelo nog als risicovolle inrichting beschouwd omdat dit emplacement genoemd is in bijlage 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Deze vermelding in bijlage 3 is inmiddels achterhaald, omdat het rangeren met wagons, geladen met gevaarlijke stoffen, niet meer plaatsvindt binnen deze inrichting. Het doorgaand spoor is wel een risicobron om rekening mee te houden m.b.t. externe veiligheid in het plangebied. Deze risicobron wordt daarom verderop behandeld.

In de omgeving van het plangebied zijn verder geen inrichtingen aanwezig welke te beschouwen zijn als een risicovolle inrichting in de zin van de wet (Bevi) en er zijn tevens geen risicorelevante inrichtingen (geregistreerd in het RRGs) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Nadere aandacht is daarom niet nodig.

Transport

In de omgeving van het plangebied ligt doorgaand spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Verder zijn er geen risicovolle transportassen in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Transport gevaarlijke stoffen over spoor (doorgaand spoor Hengelo - Deventer):

Aan de westkant van het plangebied ligt het doorgaande spoor. De spoorlijn is relevant voor de externe veiligheid doordat er vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor de betreffende spoorlijn is er geen sprake van plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour. Een nadere beoordeling van het plaatsgebonden risico is dan ook niet noodzakelijk. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 300 meter. Het plangebied bevindt zich binnen deze contour.

Basisnet spoor & Besluit transportroutes externe veiligheid (BTEV)

Begin juli 2010 is het Basisnet spoor, het spoornetwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vastgesteld. Voor elk traject op het Basisnet is een zogeheten risicoplafond bepaald. Hiermee moeten niet alleen de vervoerders van gevaarlijke stoffen rekening houden, maar bijvoorbeeld ook de gemeenten die langs een traject van het Basisnet willen gaan bouwen. Het Basisnet, met de bijbehorende veiligheidsmaatregelen, zorgt ervoor dat economische belangen niet worden gehinderd en dat tegelijkertijd de veiligheid van omwonenden sterk wordt verbeterd.

De veiligheidsmaatregelen die op basis van het Basisnet nodig zijn en voor de gemeente Almelo van toepassing, zijn:

- Maximaal gebruik maken van Betuweroute waardoor de vervoersstroom met wagons brandbare gassen binnen de gemeente Almelo worden beperkt tot 200 (was volgens oude cijfers nog 3300 wagons). De kans op een incident (faalkans) met deze wagons wordt met deze maatregel verkleind;
- Met goederenvervoerders en verladers zijn afspraken gemaakt over de samenstelling van treinen. Zo zullen wagons met brandbaar gas zoveel mogelijk gescheiden worden vervoerd van wagons met zeer brandbare vloeistof. Bij dit zogenaamde 'warme BLEVE-vrij rijden' worden treinen dusdanig samengesteld dat de kans op een ontploffing (BLEVE) na een ongeluk verder wordt

verkleind. Deze maatregel is inmiddels in werking en resulteert in een zeer sterke daling van de risico's binnen 200 meter van het spoor;

- De installatie “ATB vv bij emplacement” zorgt ervoor dat automatisch wordt ingegrepen op het moment dat een trein door een rood sein rijdt. Er worden binnen de gemeente Almelo circa 11 seinen voorzien van deze voorziening. De kans op een incident (faalkans) wordt met deze maatregel behoorlijk verkleind.

Voor het vastleggen van de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het Basisnet spoor is een nieuwe AMvB in ontwikkeling: het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). De gewijzigde Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen en het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid treden naar verwachting eind 2012 in werking.

4.3.4 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.

Het plan Centrum Zuid betreft een conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

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

De gemeente Almelo is bezig met het aanpassen van haar externe veiligheidsbeleid. Dit bestemmingsplan houdt nog geen rekening met eventuele nieuwe veiligheidsambities die hieruit voortvloeien.

4.3.5 Conclusie

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

Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat het voldoen aan de wettelijke eisen en normen niet betekent dat zich geen calamiteiten kunnen voordoen en er geen slachtoffers kunnen vallen in het plangebied. Er blijft altijd een zeer beperkt risico op incidenten bestaan.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

4.5 Geluid

Het Bestemmingsplan Centrum Zuid ligt binnen de wettelijke geluidzones van diverse wegen en het spoor Almelo – Hengelo. Van de gezoneerde wegen worden met name genoemd de Wierdensestraat, de Raveslootsingel, de Bornerbroeksestraat en de Bornsestraat. Binnen het plangebied liggen geen geluidzones van industrieterreinen.

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.

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

De relevante (spoor)wegen in en rond het plangebied zijn hierboven genoemd. Langs de genoemde wegen staan woningen waarvan de geluidbelastingen hoger liggen dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

De A- en B-lijst-woningen (zie onderstaande figuur) in het gebied zijn voor 1986 gebouwd en komen bij hoge geluidbelastingen voor geluidsanering in aanmerking. De sanering houdt in dat de isolatie van de woningen wordt getoetst en dat zonodig geluidisolierende maatregelen worden getroffen. De meeste A-lijst woningen zijn inmiddels gesaneerd. Door het spoor van Almelo naar Borne verdiept te leggen zijn de 'gele' woningen gesaneerd.



*Figuur 8: Woningen met rode stippen staan op de A-lijst (woningen met veel wegverkeerslawaai).
Woningen met oranje stippen staan op de B-lijst (woningen met veel wegverkeerslawaai).
Woningen met gele stippen staan op de Raillijst (woningen met veel spoorweglawaai).*

4.6 Bodemkwaliteit

Het bestemmingsplan Centrum Zuid is in opzet een conserverend bestemmingsplan.

Bodemonderzoek is niet noodzakelijk, als een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande situatie. Bij bestemmingsplannen met een wijzigings- en of afwijkingsbevoegdheid dienen alle vereiste bodemkwaliteitsgegevens bij de goedkeuring van het (moeder) plan beschikbaar te zijn. Indien in een bestemmingsplan een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid is opgenomen, kan er (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.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan betreft, waarmee in principe slechts de huidige situatie van een geactualiseerd ruimtelijk kader wordt voorzien, is het uitvoeren van bodemonderzoeken nu niet aan de orde.

Als vangnet wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om bij aanvraag van een omgevingsvergunning op basis van de bouwverordening en woningwet een actueel bodemonderzoek te verlangen.

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

De gemeente Almelo beschikt over een bodemkwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in voormalig gebied 1 en 3 (bodemkwaliteitskaart versie 2002), waarbij voor o.a. zink-lood-koper en PAK-waarden zijn vastgesteld hoger dan de destijds geldende S-waarde.

De geactualiseerde bodemkwaliteitskaart is in 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van de nieuwe indeling wordt het gebied met uitzondering van het deel begrensd door de Zuiderstraat – Bornerbroeksestraat - Raveslootsingel gekwalificeerd als stedelijk wonen (bovengrond). De kwaliteit van de ondergrond is bepaald op “wonen met tuin”. Voor het uitgezonderde deel is voor de bovengrond de kwaliteit bepaald op wonen met tuin en voor de ondergrond de kwaliteit “schoon”. In aanvulling op de vrijstellingsmogelijkheden die de Wabo en de daarop gebaseerde BOR (Besluit omgevingsrecht) en MOR (Ministeriële regeling omgevingsrecht) biedt de nieuwe kaart mogelijkheden tot het verlenen van vrijstelling van onderzoek en geeft de mogelijkheden aan van grondverzet.

In het plangebied zijn tussen 1984 en 2011 diverse bodem - en tanksaneringen uitgevoerd. Eén grondwatersanering, Grotestraat Zuid, van het diepe grondwater (vanaf 10 meter onder maaiveld) is nog in uitvoering. Daarbij wordt onderzocht of dit project kan worden opgenomen in visie op gebiedsgericht grondwaterbeheer.

Voor de uitgevoerde saneringen en bekende bodemonderzoeken wordt verwezen naar het gemeentelijk bodeminformatiesysteem BIS4All.

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

4.7 Flora en Faunawet

Onderzoek naar flora en fauna

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

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

Bescherming van flora en fauna

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

Het bestaande stedelijke gebied is in een aantal gevallen door inrichting, beheer, gebruik of ontwikkeling aanleiding geweest voor de ontwikkeling en vestigingen van beschermde flora en fauna.

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

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Beleid

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

Archeologische verwachtingswaarde

Binnen het plangebied ligt een deel van de oude historische kern van Almelo. Almelo is van origine een nederzetting, nabij het kasteel van de heren van Almelo, die is uitgegroeid tot een middelgrote stad. Almelo ontstond in de 11e eeuw als nederzetting op een kruispunt van land- en waterwegen. Het werd omsloten door moerassen en lage gebieden. De oudste vermelding van het dorp Amaloh dateert uit 1236. De nederzetting is waarschijnlijk ontstaan op enkele in het landschap hoger gelegen dekzandruggen.



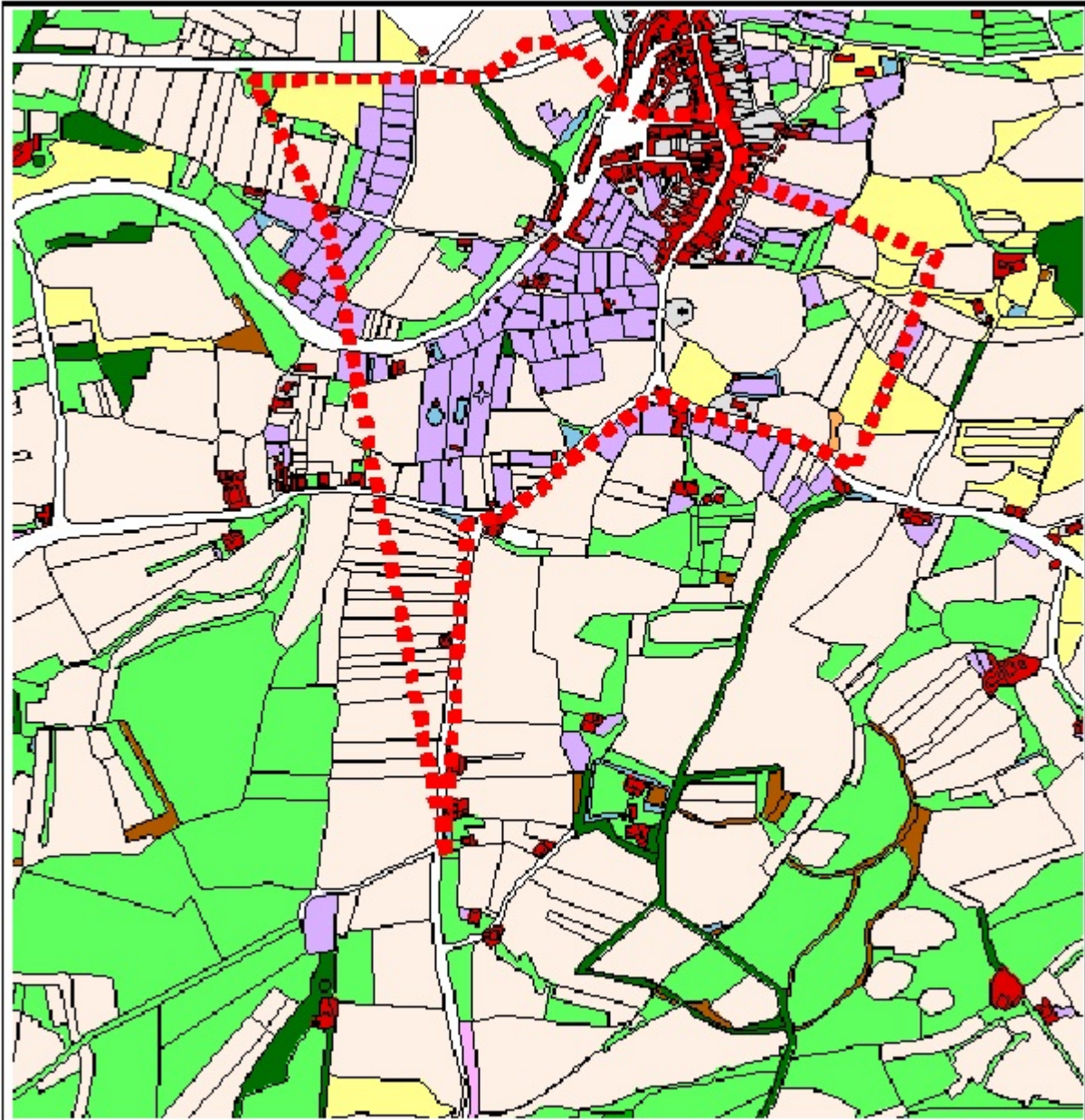
Figuur 9: Almelo en omgeving aan het begin van de 16^e eeuw, tekening Jacobus van Deventer.

Het zuidelijke deel van de historische kern ligt binnen het plangebied. Het oudste deel van deze historische kern is vanaf de 12^e eeuw ontstaan als een lintnederzetting langs de noord-zuid lopende Grotestraat. In zuidelijke richting lag de grens nabij de Schuttenstraat. Na de middeleeuwen heeft in de 17^e en de 18^e eeuw vooral in zuidelijk richting in het verlengde van de Grotestraat een uitbreiding van de oude kern plaatsgevonden tot iets ten noorden van de kruising met de Holtjessteeg. Het deel van de historische kern binnen het plangebied omvat daarmee vooral de 17^e en 18^e eeuwse uitbreiding van de stad Almelo.

Tot de historische kern kan ook het gebied van het in de 15^e eeuw gesticht Catharinaklooster en het omliggende kloostergebied worden gerekend. Dit gebied lag, voorzover binnen het plangebied, tussen De Boompjes, de Marktstraat / Waag en de Wierdensestraat. Het klooster zelf stond ter plaatse van het voormalige gerechtsgebouw.

Op de geomorfologische kaart is het plangebied niet gekarteerd. Op basis van historische kaarten is te herleiden dat er in het gebied een aantal dekzandruggen lagen die waren omgeven door lager gebieden. Op het merendeel van deze hoogtes zijn waarschijnlijk bouwlanden met een esdek ontstaan. De lagere delen werden ingenomen door hooi- en weilanden.

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente zijn meerdere archeologische verwachtingszones te onderscheiden. De van nature hogere delen van het plangebied vormden goede bewoningsgronden. De kans dat daarop door de mens nederzettingen en landbouwgronden zijn ingericht is redelijk groot. Ze hebben daarom een middelhoge archeologische verwachting. De overige delen hebben een lage archeologische verwachting. Het betreft dan van oorsprong relatief laag gelegen beekvlakte- en beekdalgronden.



Figuur 10: Uitsnede uit de archeologische waardenkaart. Situatie aan het begin van de 19e eeuw. Het plangebied ligt globaal binnen de rode stippellijn (Bron: HisGis)

Terreinen van archeologische waarde

Binnen het plangebied ligt een klein deel van een terrein van archeologische waarde. Het betreft hier de zuidwestelijke hoek van het AMK-terrein 13267. Het betreft de laatmiddeleeuwse stedelijke kern van Almelo zoals die op de landelijke Archeologische Monumentenkaart is aangeduid.

Overige gegevens

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

Er hebben in het plangebied twee onderzoeken plaatsgevonden. In beide onderzoekslocaties bleek de bodem zodanig geroerd te zijn dat er geen archeologische vindplaatsen meer aanwezig konden zijn.

Onder onderzoekmelding 5050 is er in 2000 een archeologische begeleiding uitgevoerd bij het ontgraven van de bouwput voor de parkeerkelder van het nieuw rechtbankcomplex vanwege de

mogelijke sporen en resten van het voormalige Catharinaklooster. Daarvan werden geen resten aangetroffen, wel werd een deel van een 19^e eeuwse gracht waargenomen die de rechtbank omgaf. Ten behoeve van een ontwikkeling ter plaatse van een klein terrein aan de Poulinkstraat 5 is een bureauonderzoek uitgevoerd dat onder onderzoeksmelding 20479 is geregistreerd. Op basis van het bureauonderzoek werden de uit te voeren grondwerken te beperkt geacht om nader veldonderzoek te laten uitvoeren.

Conclusies

De zone met de aanduiding "Historische kern van Almelo" dient op de verbeelding als (mede-)bestemming te worden aangeduid. In de regels dienen bouwregels en een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te worden opgenomen. In de betreffende zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden indien er als gevolg van een ruimtelijke procedure bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm en in omvang meer dan 100 m².

Vanwege de vanwege de dichte bestaande bebouwing zal er per ontwikkeling maatwerk nodig zijn en moet op basis van de voorgenomen plannen beoordeeld worden in hoeverre door stedelijke bebouwing de ondergrond niet dusdanig is verstoord dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten.

De zones met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde dienen op de verbeelding aangeduid te worden als (mede-)bestemming "Archeologische verwachtingswaarde middelhoog (Stedelijk gebied)". In de regels dienen bouwregels en een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te worden opgenomen. In de betreffende zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden indien er als gevolg van een ruimtelijke procedure bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm en in omvang meer dan 5000 m². Vanwege de aanduiding "Stedelijk gebied" zal vanwege de dichte bestaande bebouwing echter maatwerk nodig zijn en moet op basis van de voorgenomen plannen beoordeeld worden in hoeverre door stedelijke bebouwing de ondergrond niet dusdanig is verstoord dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten.

Op basis van beleid van de gemeente Almelo is voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde in het kader van ruimtelijke planvorming geen archeologisch vooronderzoek nodig.

4.8.2 Cultuurhistorie

Beleid

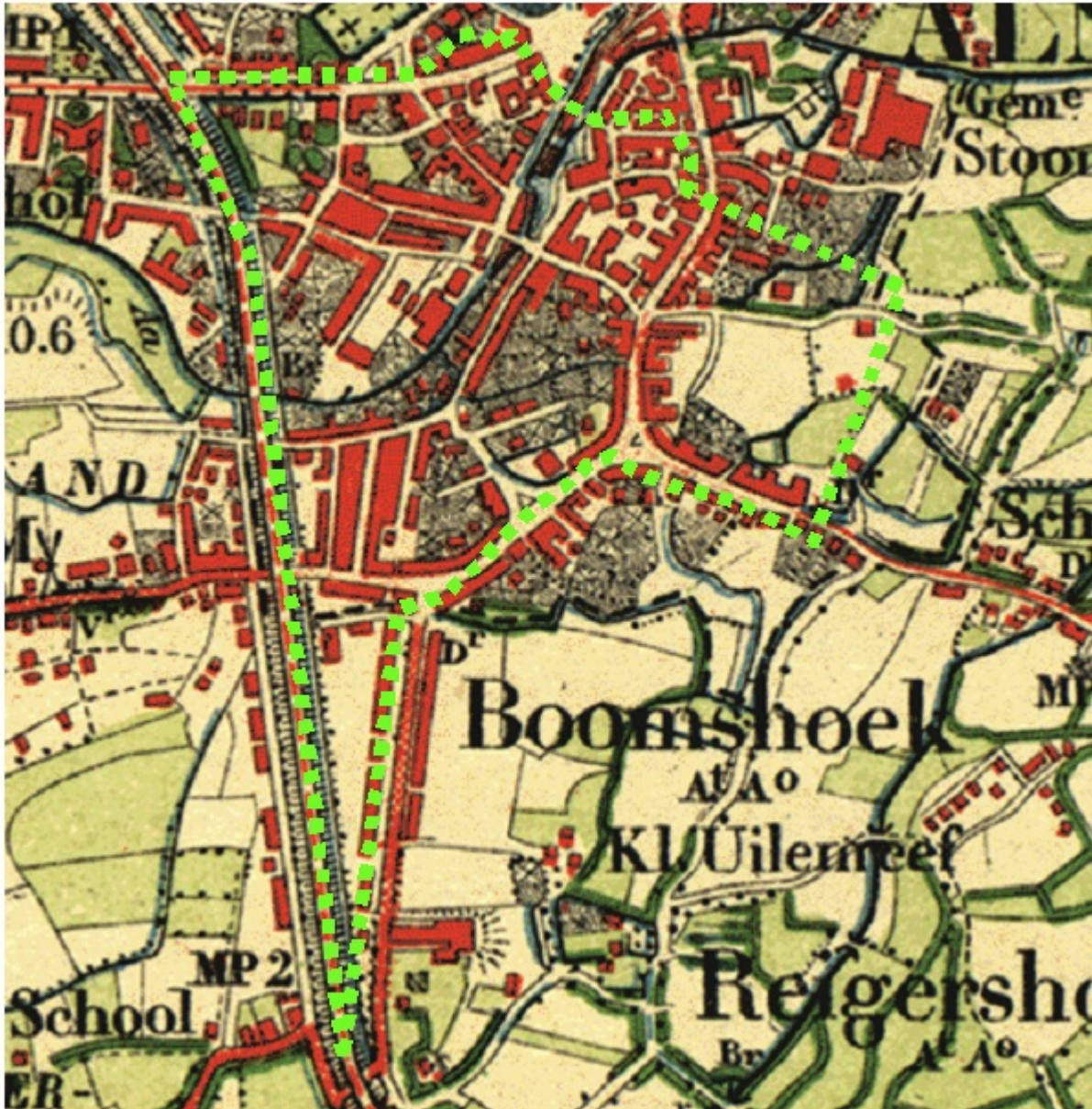
Vanaf 1 januari 2012 is het verplicht om in ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is, per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening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

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

De resultaten van de inventarisatie worden gewogen, om een antwoord te geven op de vraag welke ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied toelaatbaar worden geacht. De gemeente Almelo heeft nog geen specifiek beleid dat de aanpassing van de Bro regelt. In dit bestemmingsplan wordt met de inventarisatie van cultuurhistorische waarden echter voorzien in de eisen volgens het Bro.

Historische ontwikkeling van het plangebied

Tot aan het einde van de late middeleeuwen lag het plangebied nog buiten de stadskern van Almelo. De Schuttenbeek, mogelijk een gegraven waterloop of een gekanaliseerde beek, vormde de zuidelijke begrenzing van de middeleeuwse stad. In het noordwestelijke deel lag het Catharinaklooster met daaromheen een gebied met bijgebouwen en tuinen. Vanaf de 17^e eeuw vond er een uitbreiding van de stad plaats langs weerszijden van de Grotestraat tot aan de Bavinkstraat. Op de kadastrale minuut is te zien dat rond 1800 ook het gebied noordelijk van de Prinsenstraat, tussen de Grotestraat, de Markstraat, de Waag en de Schuttenstraat bebouwd is. De historische structuur is dan nog organisch gegroeid langs bestaande oude uitvalswegen en de Almelose Aa. Dat riviertje is tot aan de aanleg van het kanaal Almelo-De Haandrik (Overijssels kanaal) de belangrijkste waterweg waarlangs veel handel en nijverheidsactiviteiten waren geconcentreerd.



Figuur 11: Situatie aan het einde van de 19^e eeuw. Het plangebied ligt globaal binnen de groene stippellijn (bron: Topografische dienst).

Met de sterke groei van de textielnijverheid en de bijbehorende industrialisatie groeit de stad snel. Aan het einde van de 19^e eeuw is te zien dat de bebouwing zich verder heeft uitgebreid langs de bestaande landwegen (de Bornsestraat, Zuiderstraat en de Bornebroeksestraat). Ook de in 1865 aangelegde spoorlijn Almelo-Salzbergen is dan een belangrijk element in de verstedelijkte structuur. In

Beschermde stads- en dorpsgezichten

De gemeente Almelo heeft een aantal beschermde stads- en dorpsgezichten vastgesteld, waarvan er enkele in voorliggend plangebied zijn gelegen. Het betreffen locaties welke structuren en/of vormkenmerken en/of een specifieke stedenbouwkundige verschijningsvorm hebben die behouden dienen te worden. Voor deze gebieden worden in de planregels specifieke bepalingen opgenomen, met als doel de belangrijkste waarden te beschermen. Voor een beschrijving van de gebieden: zie bijlage 1 bij deze toelichting.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

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

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

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

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

Het plangebied ligt in hoog Nederland. De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn: watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

Bij deze hoofdpunten kan als voorbeeld concreet gedacht worden aan het afkoppelen/niet aansluiten van verhard oppervlak op het riool, een duurzame en watervriendelijke inrichting van bebouwde gebieden en het (her)gebruiken van regen- en afvalwater.

Watertoets

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

5.2 Huidige situatie

Oppervlaktewater

De Almelose Aa stroomt door het plangebied en is in beheer bij het waterschap Regge en Dinkel.

Grondwater

In het Grondwaterplan 2012 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. Binnen het plangebied zijn deels twee grondwateraandachtsgebieden gelegen: Boomshoek en Hofkamp/Paradijs. Deze informatie is verkregen door middel van interviews. Op basis van aanvullend onderzoek zal worden vastgesteld of er ook daadwerkelijk sprake is van te hoge grondwaterstanden.

Riolering (afval- en hemelwater)

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

Aan de Tuinstraat in het plangebied is een bergbezinkbassin gebouwd; onder de patiowoningen die daar enkele jaren geleden zijn gebouwd. Bij extreme regenval vormt dit bassin een tijdelijke buffer om het rioolstelsel te ontlasten.

5.3 Toekomstige situatie

Streefbeeld

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

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

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

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

Algemeen

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

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

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

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

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

Verder zijn er nog de volgende algemene aandachtspunten:

Oppervlaktewater:

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

Grondwater:

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

Riolering:

- Ter plaatse van riolering mogen geen bomen worden geplant. Door wortelgroei kan het functioneren van de riolering nadelig worden beïnvloed.
- Gemeentelijke riolering mag ten gevolge van ontwikkelingen niet op particulier terrein komen te liggen.

5.4 Conclusie

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

Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten

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

Actualisatie

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

Vigerend beleid is het uitgangspunt

Voor het bestemmingsplan Centrum Zuid zijn de bestaande situatie en de vigerende bestemmingsplannen het uitgangspunt. Dit betekent dat overwegend de bestaande planologische situatie (opnieuw) wordt vastgelegd. Daarbij worden dus meerdere bestemmingsplannen vervangen door één (groter) plan. Daarbij kan het niet anders dan dat de bestemmingsregels op een aantal punten in enige mate afwijken van de nu geldende regels. Zo gelden voor een deel van het plangebied de "Bebouwingsvoorschriften Stadskern", welke in 1943 zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin wordt voor een aantal straten geregeld op welke wijze bebouwing langs de straat mag worden opgericht en welke functies daar zijn toegestaan. Deze bebouwingsvoorschriften laten een breed palet aan mogelijke functies toe, welke tegenwoordig niet allemaal meer nodig en/of wenselijk zijn. Voor deze gebieden komen dus niet alle functiemogelijkheden zoals die sinds 1943 bestonden terug.

Flexibiliteit waar mogelijk

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

Nieuwe regelgeving is maatgevend

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

Gebruik van afwijkingsmogelijkheden

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre het nog wenselijk is de veelheid van afwijkingsbepalingen, zoals deze in de oude bestemmingsplannen waren opgenomen, weer in dit bestemmingsplan op te nemen. Naar aanleiding hiervan is besloten om indien mogelijk, zoveel mogelijk de afwijkingsmogelijkheden (welke in de praktijk altijd werden verleend) bij recht toe te staan. Dit heeft geleid tot de volgende belangrijke wijzigingen:

Kappen op bijbehorende bouwwerken

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

doordat de nokhoogte van het aangebouwde bijbehorend bouwwerk minimaal 2 meter onder de nokhoogte van het hoofdgebouw moet blijven.

Aan huis verbonden beroep

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

Specifieke uitgangspunten

Diepte bouwstrook woningen

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

Lege plekken

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

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

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

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Centrum Zuid bestaat uit een verbeelding (plankaart), planregels en deze 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 en bebouwing. In de regels worden de mogelijkheden in artikelen vastgelegd. Op de verbeelding worden de bestemmingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie aangeduid. Het bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

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

7.2 Juridische systematiek

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

Planregels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

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

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

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

- Begrippen;
- Wijze van meten.

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

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

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

- Antidubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;

- Algemene procedureregels.

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

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze bestemmingsomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. Wanneer in de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat bepaalde functies of bepaald gebruik ter plaatse van een aanduiding toegelaten is, dan is een dergelijke functie en gebruik toegestaan 'bovenop' de functies en/of het gebruik welke al zonder aanduiding zijn genoemd in de bestemmingsomschrijving.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van de grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De afwijkingsregels en nadere eisen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden bij een omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel.

Verbeelding

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

Flexibiliteit binnen het bestemmingsplan

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

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

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

7.3 Beschrijving per bestemming

7.3.1 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten Bedrijf, Centrum - 1 en Centrum - 2, Cultuur en ontspanning, Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd -3, Groen, Kantoor, Maatschappelijk, Tuin-1, Tuin-2, Verkeer, Water, Wonen, Wonen - Garageboxen, Wonen - Gestapeld wonen, Leiding - Riool, Leiding - Water, Waarde - Archeologie, Waarde - Archeologische verwachting middelhoog, Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht en Waarde - Waardevolle bomen. Hierna volgt een korte beschrijving van deze bestemmingen.

Bedrijf

De watertoren in het plangebied heeft de bestemming Bedrijf gekregen. Ter plaatse is een watertoren toegestaan. Momenteel wordt het gebouw niet gebruikt, maar een andere bestemming is (nog) niet aan de orde, mede omdat het een zeer specifiek en monumentaal gebouw betreft.

Centrum 1 en Centrum 2

De gronden binnen het plangebied die gelegen zijn aan De Waag, de westzijde van de Marktstraat (tot en met hotel "Het huis van bewaring") en een deel van de westzijde van de Grotestraat (tot aan de Hofkampstraat) hebben de bestemming Centrum - 1 gekregen. Deze bestemming staat naast detailhandel eveneens horeca toe in de categorieën 1, 3 en 4 (café's, restaurants, snackbars,

koffiehuizen et cetera). Ook wordt ruimte geboden aan dienstverlening en wonen. Alle toegestane functies mogen zich zowel op de begane grond als op de verdieping bevinden. Aan de westzijde van de Marktstraat bevinden zich ook een hotel en een seksinrichting. Beide functies zijn specifiek aangeduid: deze functies mogen alleen op de huidige locaties aanwezig zijn.

Alle gronden binnen de bestemming Centrum - 1 zijn geheel voorzien van een bouwvlak en mogen geheel worden bebouwd. Hiervoor is gekozen omdat in veel gevallen de gronden ook daadwerkelijk bijna geheel zijn bebouwd. Tevens is het onbebouwd laten van de 'achtererven' van percelen aan de winkelstraat ook minder noodzakelijk omdat er vrijwel geen sprake is van grondgebonden wonen. Bij grondgebonden wonen is het belangrijk om te regelen dat niet het gehele perceel kan worden bebouwd, om zodoende ook een stukje leefruimte te behouden.

Wel is gebruikgemaakt van hoogtescheidingslijnen om te regelen dat de bebouwing die meer achterop het perceel staat minder hoog mag zijn.

Het oostelijke gedeelte van de Grotestraat (tot aan de Bavinkstraat) heeft de bestemming Centrum - 2 gekregen. Hetzelfde geldt voor de westzijde van de Grotestraat vanaf de Hofkampstraat tot aan het appartementencomplex (Manchester) op de hoek van de Grotestraat en de Holtjesstraat. Centrum - 2 verschilt van Centrum - 1 in die zin dat binnen de bestemming Centrum - 2 geen café's zijn toegestaan. De huidige café's aan de Grotestraat zijn met name gelegen ten noorden van de Hofkampstraat en daarom is ter hoogte van de Hofkampstraat het onderscheid gemaakt.

De panden aan de zuidzijde van de Schuttenstraat en de oostzijde van de Marktstraat hebben ook de bestemming Centrum - 2 gekregen. Hier zijn momenteel geen café's aanwezig en daarom worden deze op die locaties niet meer mogelijk gemaakt. Een en ander in lijn met de gewenste ontwikkeling dat café's met name geconcentreerd worden in de binnenstad.

Hoofdgebouwen mogen enkel worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Op de verbeelding en in de planregels zijn bepalingen opgenomen inzake de maximale hoogte voor zowel hoofdgebouwen als bijbehorende bouwwerken.

Cultuur en ontspanning

Deze bestemming komt slechts éénmaal voor binnen dit plangebied. Het perceel op de hoek van de Prinsenstraat en de Korte Prinsenstraat (Stadsmuseum) heeft deze bestemming gekregen.

Gemengd 1, 2 en 3

Veel terreinen die geen centrumbestemming en geen woonbestemming hebben gekregen, hebben een gemengde bestemming gekregen. Er is onderscheid gemaakt in drie verschillende gemengde bestemmingen.

Binnen Gemengd - 1 zijn maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening toegestaan. Wonen is niet mogelijk. Het betreft hier een vijftal percelen die gelegen zijn tussen de Wierdensestraat en de Burgemeester Raveslootsingel. De vigerende mogelijkheden zijn overgenomen. De locatie van Tactus heeft in verband met haar opvangfunctie de aanduiding 'maatschappelijk' gekregen, waarmee de opvangfunctie wordt toegestaan.

De meeste gronden hebben de bestemming Gemengd - 2 gekregen. Deze bestemming maakt detailhandel, dienstverlening en wonen mogelijk en vormt de meest ruime bestemming. Middels aanduidingen zijn een aantal specifieke situaties meegenomen. Het betreft hier legale functies waarvan het niet wenselijk wordt gevonden om deze overal binnen de bestemming mogelijk te maken. Voorbeelden zijn horecabedrijven, een drietal supermarkten, een tankstation zonder lpg, een coffeeshop, een seksinrichting en een installatiebedrijf. Binnen een bouwvlak mogen hoofdgebouwen worden gebouwd, waarbij de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogtes op de verbeelding zijn aangegeven. Bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak maximaal 75 m² bedraagt met dien verstande dat ten minste 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak is gelegen onbebouwd en onoverdekt blijft.

De bestemming Gemengd - 3 maakt wonen mogelijk, evenals verschillende vormen van dienstverlening. Dienstverlenende functies waar opvang centraal staat zijn aangeduid middels de aanduiding 'maatschappelijk'. Detailhandel is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Groen

Aan de structurele groenvoorzieningen is de bestemming Groen toegekend. Groenvoorzieningen, tuinen, fiets- en voetpaden, sport- en speelvoorzieningen, mobiele verkooppunten, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan. Bebouwing is enkel

toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen. De maximale inhoudsmaat van een gebouw voor nutsdoeleinden is 36 m³. Daarnaast zijn regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Kantoor

De locaties aan de Burgemeester Raveslootsingel 2 en de Bornerbroeksestraat 145-155 hebben de bestemming Kantoor gekregen. Binnen deze bestemming zijn kantoren toegestaan en dat doet recht aan de situaties ter plekke.

Maatschappelijk

De voormalige Kolkschool heeft een maatschappelijke bestemming gekregen, evenals het vlak daarbij gelegen gebouwtje op de hoek van de Zwanenbelt en de Bongerd. Sociale en culturele voorzieningen zijn toegestaan, evenals dienstverlening en ondergeschikte horeca van categorie 7.

Tuin-1 en Tuin-2

Deze bestemmingen zijn voor een belangrijk deel geprojecteerd vóór woningen en vormen veelal de voortuin. Binnen Tuin-1 zijn er geen bouw mogelijkheden anders dan de realisatie van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het betreft hier voornamelijk erfafscheidingen.

Een aantal voortuinen heeft de bestemming Tuin-2 gekregen. Binnen deze bestemming wordt wel bebouwing toegestaan. Het gaat dan om bijbehorende bouwwerken die voor de voorgevel zijn gebouwd en deel uitmaken van het oorspronkelijke woningontwerp. Het gaat specifiek om woningen aan de 2e Slightestraat.

Verkeer - 1 en - 2

De bestemming Verkeer - 1 is bedoeld voor de in het plangebied opgenomen wegen, straten, fiets- en voetpaden. De gronden zijn mede bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ter wering van het wegverkeerslawaaï, parkeervoorzieningen en straatmeubilair. Nutsvoorzieningen met een maximale inhoudsmaat van 36 m³ zijn toegestaan, evenals vergunde mobiele verkooppunten. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bestemming Verkeer - 2 is gelijk aan Verkeer - 1 maar kent een aantal aanvullingen. Zo is in het algemeen de vestiging van horecaterrassen planologisch mogelijk. De juiste locatie en de voorwaarden voor de aard en omvang van de terrassen wordt geregeld via andere gemeentelijke regelgeving. Daarnaast zijn evenementen en warenmarkten binnen deze bestemming mogelijk.

Water

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

Wonen en Wonen - Gestapeld wonen

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

Voor de bestemming Wonen geldt dat de grootte van het perceel het toegestane aantal m² aan bijbehorende bouwwerken bepaalt. De volgende regel is van toepassing: de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:

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

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

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

behouden. De desbetreffende activiteit moet wel een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Aan het toestaan van een activiteit aan huis zijn regels verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast.

Wonen - Garageboxen

Deze bestemming regelt de stalling van voertuigen en regelt bergingen. Deze bestemming beoogt niet de bestemming Wonen mogelijk te maken, maar omdat de functie gerelateerd is aan het wonen is gekozen voor deze bestemming.

Leiding - Riool, Leiding - Water

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

Waarde - Archeologie en Waarde - Archeologische verwachting hoog en middelhoog

Om versterking en mogelijk vernietiging van mogelijke aanwezige archeologische waarden te voorkomen zijn deze dubbelbestemmingen opgenomen. Gebieden welke een archeologische waarde en archeologische vindplaatsen herbergen kennen het zwaarste beschermingsregime. Voordat aan bouwinitiatieven medewerking kan worden verleend, moet eerst zijn aangetoond dat er geen archeologische waarden verloren gaan.

Er zijn in het plangebied ook gebieden aanwezig welke een hoge of een middelhoge verwachtingswaarde kennen. In deze gebieden geldt dat in ieder geval een omgevingsvergunning benodigd is wanneer het te bebouwen oppervlak groter is dan 2.500 m² of dieper steekt dan 50 centimeter, respectievelijk groter dan 5.000 m² of dieper steekt dan 50 centimeter.

Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht

Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige structuur, vormkenmerken en stedenbouwkundige verschijningsvorm in zijn historische karakteristiek. In afwijking van het bepaalde bij de onderliggende bestemmingen mag alleen bebouwing worden aangebracht indien de waarden van het beschermd stads- en dorpsgezicht niet worden aangetast.

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.

7.3.2 Overige regels

Inleidende regels / begrippen

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

Inleidende regels / wijze van meten

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene gebruiksregel

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

Algemene aanduidingsregels

De aanduidingsregels Vrijwaringszone - Molenbiotoop 1 en 2 zijn opgenomen ter bescherming van korenmolen De Hoop aan de Nieuwstraat, (welke gelegen is buiten het voorliggende plangebied). Om ervoor te kunnen zorgen dat deze nog in werking zijnde molen voldoende windgang heeft, wordt geregeld dat voor gronden die binnen deze aanduiding zijn gelegen, beperkingen gelden ten aanzien van de maximale bouwhoogte van bouwwerken.

Algemene afwijkingsregel

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

Algemene procedureregels

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en zienswijze

Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum-Zuid heeft van 7 november 2012 tot en met 18 december 2012 ter inzage gelegen. Tevens is het plan overeenkomstig het bepaalde in bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan verschillende instanties toegezonden in het kader van het vooroverleg.

Er zijn twee vooroverlegreacties ontvangen van de provincie Overijssel en van de Veiligheidsregio Twente. Beide reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens zijn zes inspraakreacties ingediend. Deze zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Enkele inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zie bijlage 2 behorende bij deze toelichting voor de notitie Inspraak en Overleg inzake het voorontwerpbestemmingsplan Centrum-Zuid.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Zuid heeft van 27 februari 2013 tot en met 9 april 2013 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn 8 zienswijzen kenbaar gemaakt. Op de zienswijzen is een reactie gegeven die is opgenomen in de zienswijzenreactienota. Daar waar een zienswijze aanleiding heeft gegeven het plan te wijzigen is dit aangegeven.

