

Aanmeldingsnotitie (vormvrije) m.e.r.- beoordeling Woongebied Indië – Deel 3 (15 juni 2020)

ALGEMEEN

1. Contactgegevens initiatiefnemer

Ter Steege Bouw Vastgoed, Reggesingel 32, 7460 AE Rijssen

2. Beschrijving van de activiteit

Ter Steege Bouw Vastgoed transformeert een verouderd fabrieksterrein naar een gemengd woon-werkgebied. De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats. De laatste fase is nu in voorbereiding, waarvoor nu een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. De aard en omvang van de activiteit wordt onder “Kenmerken van de activiteit” in deze notitie nader toegelicht.

3. Beschrijving van de plaats van de activiteit

Het Indiëterrein is gelegen ten noordwesten van het huidige centrum van Almelo. Het gehele (inbreidings-)gebied Indië wordt gefaseerd ontwikkeld. Het plangebied "Woongebied Indië - Deel 3" ligt voor een groot deel aan de zuidkant van het Indiëterrein, ten noorden van de Haven Noordzijde. De zone omvat voor het grootste deel het restgebied van het Indiëterrein, waarvoor nog geen bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkelingen was vastgesteld. Daarnaast ligt een deel in het noorden van het woongebied en maakte eerder deel uit van het bedrijventerrein in het bestemmingsplan "De Velden". Onderstaande illustratie geeft de begrenzing van het plangebied weer.



Afbeelding: ligging en begrenzing projectlocatie

4. **Beschrijving van het tijdpad van de activiteit**

Het bestemmingsplan voor de laatste fase zal binnenkort in procedure gebracht worden. Vaststelling wordt eind 2020 verwacht. Start van de werkzaamheden is in 2021 gepland. De Oplevering van de eerste woningen staat voor eind 2021 begin 2022 gepland. De ontwikkeling is voor onbepaalde tijd.

KENMERKEN VAN DE ACTIVITEIT

1. De aard en omvang van de activiteit

Ontwikkelaar Ter Steege Vastgoed is al jaren bezig met de herontwikkeling van het Indiëterrein, een verouderd Industrierrein, tot een gemengd woon-werkgebied. Het westelijk deel is een bedrijventerrein (De Velden) en het oostelijke deel een woon-werkgebied. De herontwikkeling is al sinds 2009 in gang (Ontwikkelplan Indië is door de raad in 2009 vastgesteld) en wordt gefaseerd uitgevoerd. Nu is een bestemmingsplan voor de laatste fase in voorbereiding.

In de laatste fase worden 145 woningen gerealiseerd en 3.000 m² aan niet-woonfuncties, zoals maatschappelijke functies, culturele voorzieningen en horeca (max. 500 m²).

In het woondeel van het Indiëterrein worden in totaal 600 woningen gerealiseerd. Het grootste deel van de woningen is al gerealiseerd of momenteel in uitvoering of voorbereiding. In eerdere plannen was er in het woondeel van Indië ook ruimte voor rond 57.000 m² aan niet-woonfuncties. Door het nu voorliggende bestemmingsplan wordt de omvang van dit niet-woonprogramma teruggebracht naar 3.000 m² (+ 145 woningen).

Bij de voorliggende ontwikkeling wordt bij ieder ruimtelijk deelaspect rekening gehouden met de directe effecten, waarbij vooral het parkeer- en verkeersaspect relevant is. Er bevinden zich geen bedrijven in de omgeving, die een belemmering zouden kunnen vormen voor dit project en andersom.

2. Materialen, afvalstoffen en hulpbronnen

Het plangebied is deels onbebouwd en wordt nu voorzien van nieuwbouw. Daarnaast wordt ook bestaande bebouwing gesloopt ten behoeve van nieuwbouw en wordt bestaande bebouwing verbouwd en gerenoveerd voor nieuwe functies. Gelet op de aard van de ingreep en de locatie van het project is geen sprake van grootschalig gebruik van natuurlijke hulpbronnen of van productie van afvalstoffen. Wel is sprake van afvoer van bouw- en sloopafval, en in de gebruiksfase van productie en verwijdering van huishoudelijk afval e.d. De doelstelling hierbij is de grondstoffen zo veel mogelijk in gesloten kringlopen te houden, ofwel door hergebruik/revisie/upcyclen ofwel door middel van herinvoering in productieprocessen. Voor de afvoer van huis- en bedrijfsafval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot een m.e.r.-procedure.

3. Potentiele milieugevolgen

De voorgenomen ontwikkeling kan nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In deze paragraaf zijn (de uitkomsten van de onderzoeken naar) de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling per onderwerp onderzocht en beschreven.

Zoals hiervoor beschreven behelst het bestemmingsplan in de bouw van 145 woningen en in de realisatie van maximaal 3.000 m² aan niet-woonfuncties. Op grond van de geldende bestemmingsplannen 'Kunsthal' en 'Woongebied Indië - Deel 1' zijn ter plaatse rond 27.000 m² aan gemengde voorzieningen toegestaan, waaronder bedrijven, culturele en maatschappelijke

voorzieningen en horeca en op een locatie ook woningen. Op grond van het bestemmingsplan 'Centrum' zijn in het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan rond 30.000 m² aan bedrijven toegestaan. De verwachting is dan ook dat de negatieve effecten op de omgeving duidelijk af zullen nemen. Het bereik van de mogelijke effecten beperkt zich tot de directe omgeving, omdat significante negatieve wijzigingen in de bredere omgeving op het gebied van verkeer, geluid of luchtkwaliteit niet worden verwacht. Ook is er geen sprake van grensoverschrijdende effecten. Deze conclusie volgt uit de uitgevoerde onderzoeken die hierna zijn beschreven.

Het plangebied omvat het plangebied van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3'. Het studiegebied is het gebied tot waar de effecten als gevolg van de voorgenomen activiteit kunnen reiken. In voorliggend geval omvat het studiegebied grofweg het voormalige Industrierrein Indië en de direct aangrenzende bestaande bebouwing. Er is in dit geval sprake van een onomkeerbare ontwikkeling.

- geluid (wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai)

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De Wgh is van toepassing op geluidsgevoelige gebouwen, zoals woonhuizen voor permanente bewoning, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en andere geluidsgevoelige terreinen.

Het bestemmingsplan voorziet met name in woningen, zodat in 2018 en 2019 diverse akoestische onderzoeken zijn uitgevoerd (zie bijlagen 1 en 2 bij bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3').

Uit de onderzoeken is gebleken dat voor een deel van de woningen een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder aangevraagd moet worden.

Daarnaast is het effect van het geluid van een horecaterras op de geplande woningen in het plangebied onderzocht. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek is het plan zodanig aangepast, dat voor alle woningen aan de grenswaarde m.b.t. het terras kan worden voldaan.

Er zijn voor het aspect geluid geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit geldt zowel voor het plangebied als het studiegebied. Het onderwerp geluid geeft daarmee geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER.

- Trillingen

Er bevindt zich een spoortraject binnen 200 meter van het plangebied, zodat hiervoor een onderzoek is uitgevoerd (zie bijlage 4 bij bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3').

Op basis van de uitgevoerde trillingsmetingen en de verkregen meetresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de geplande nieuwbouw voldaan zal worden aan de streefwaarden behorende bij nieuwbouw en treinverkeer uit de SBR richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen". Er hoeven geen (extra) maatregelen voor de nieuwbouw getroffen te worden om aan de streefwaarden te voldoen.

Dit aspect geeft daarmee geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER.

- Bodem

De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de toekomstige functie.

De bodem in het plangebied is daarom getoetst aan de geldende streef- en interventiewaarden die zijn opgenomen in de Circulaire bodemsanering 2009 (d.d. 03 april 2012, Ministerie van Infrastructuur en Milieu). Er is daarbij sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien een interventiewaarde van een stof wordt overschreden (voor 25 m³ grond en/of 100 m³ grondwater). Sanering is dan noodzakelijk.

Het Indiëterrein is geruime tijd in gebruik geweest ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. In en nabij het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken verricht en worden enkele bodemsaneringsactiviteiten uitgevoerd.

Uit de bodemonderzoeken is gebleken dat op een aantal plaatsen op het Indiëterrein sprake is van een verhoogde concentratie aan verontreinigende stoffen in de grond en/of het grondwater. Voor wat betreft de grond gaat het deels om immobiele verontreinigingen met zware metalen, PAK en/of zware minerale olie. Daarnaast zijn er ook een aantal mobiele verontreinigingen (met name chloorhoudende oplosmiddelen en in mindere mate lichtere minerale olie) aanwezig. Ook zijn in de bovenste meter van de toplaag, verspreid over het terrein, bijmengingen met puin, sintels, kolengruis en glas aangetroffen. Ter plaatse van de brongebieden met mobiele verontreinigingen zijn tevens verontreinigingen in het grondwater aangetroffen. Tenslotte is op een tweetal locaties asbest aangetroffen. Op basis van de omvang van de grondverontreiniging en/of de omvang van de grondwaterverontreiniging is voor het Indiëterrein als geheel sprake van twee ernstige gevallen van bodemverontreiniging. Het Indië terrein wordt volledig gesaneerd, zodat er vanuit de bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde functies van het bestemmingsplan worden gezien.

Door de transformatie van een verouderd Industrieterein naar een gemengd woon-werkgebied zal de bodemkwaliteit sterk verbeteren (door sanering). Hiermee is aangetoond dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn die aanleiding geven tot het uitvoeren van een MER.

- Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit, wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het vaststellen van bestemmingsplannen, moet worden getoetst aan de grenswaarden.

De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van de bestaande (planologische) toestand. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de regels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto, bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Voor de bouw van kantoren geldt bij één ontsluitingsweg een bedrijfsvloeroppervlak van 100.000 m² en bij twee ontsluitingswegen geldt een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m².

Dit bestemmingsplan voorziet samen met twee andere bestemmingsplannen in de transformatie van een bedrijventerrein naar woningen en bedrijven. Hierdoor wordt voor het grootste deel de ene functie vervangen met een andere. De netto toevoeging is dus veel geringer dan de 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) die 'niet in betekende mate bijdragen'. Dat geldt ook als de ontwikkelingen die in de andere bestemmingsplannen voor het Indiëterrein worden voorzien meegenomen worden in de beoordeling. De drempel van 3.000 woningen of 200.000 m² kantoren (bij twee ontsluitingswegen) zal niet overschreden worden.

Aanvullend op het voorafgaande kan hier verwezen worden naar het onderzoeksrapport van Cauberg-Huygen uit 2010 (zie bijlage 6 bij bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3'), waarin geconcludeerd wordt dat ruimschoots aan de luchtkwaliteitseisen wordt voldaan. Er is op dit punt dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER.

- Stikstofdepositie

Natura 2000

Op 8,1 kilometer afstand van het plangebied ligt het Natura 2000 gebied Wierdense Veld. Op grotere afstand - 8,9 kilometer - van het plangebied ligt het Natura 2000 gebied Engbertsdijkerven. De afstand van deze gebieden tot het onderhavige plangebied is zodanig groot, dat geen negatief effect vanwege een toename aan stikstof in deze gebieden wordt verwacht. Ter onderbouwing van deze aanneme is in november 2019 een Aeries berekening van het effect van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen op stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden uitgevoerd (zie bijlage 7 bij bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3').

Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van een verhoging van de depositie. Dat geldt zowel voor de aanleg- als de gebruiksfase. Er is geen vergunning van de wet natuurbescherming nodig en er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER.

- externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en Besluit externe veiligheid buisleidingen. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

Bij ruimtelijke besluiten moet worden getoetst aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

Inrichtingen

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Wegtransport

In de nabijheid van het plangebied zijn geen wegen aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Ook de Burgemeester Schneiderssingel zal niet worden gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er is daarom geen onderzoek nodig voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

Spoorlijn Deventer - Almelo

Op circa 80 meter afstand van de eerste bebouwing bevindt zich de spoorlijn tussen Deventer en Almelo. Deze verbinding wordt echter wel gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Onderzoek is daarom nodig.

In september 2019 is door onderzoeksbureau AVIV een onderzoek naar de externe veiligheid vanwege het spoortraject Almelo - Hengelo uitgevoerd (zie bijlage 8 bij bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3'). Uit het onderzoek is gebleken dat het

plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen. De breedte van de veiligheidszone (plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}) gemeten vanaf het midden van het spoortraject is namelijk 0 meter.

Het groepsrisico in zowel de huidige als toekomstige situatie is een factor 0.07 keer de oriëntatiewaarde. Vanuit het Bevt kan de verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

De realisatie van de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen leidt niet tot een toename van het groepsrisico.

Tenslotte geldt volgens de Regeling Basisnet voor het spoortraject Almelo - Hengelo geen plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Hogedruk gasleiding

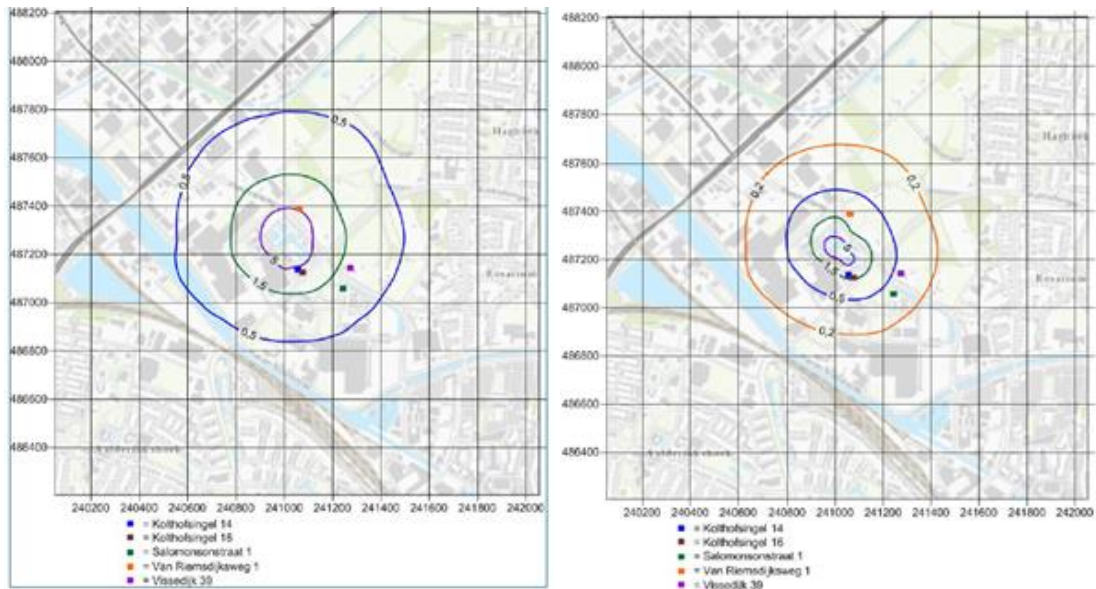
Er bevindt zich geen hogedruk aardgasleiding in het gebied die van invloed is op de ontwikkeling van het Indiëterrein.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Dit geldt zowel voor het plangebied als het studiegebied. Een MER is derhalve niet nodig.

- Geur

De RWZI Almelo-Vissedijk is in beheer bij Waterschap Vechtstromen en heeft geurcontouren die tot nu toe voor een deel van het Indiëterrein woningbouw verhinderden. De RWZI wordt binnenkort gerenoveerd. Op de RWZI Almelo-Vissedijk is sprake van een aantal knelpunten. De belangrijkste is de verouderde elektrische besturingsinstallatie, welke een risico vormt binnen de huidige bedrijfsvoering. Daarnaast is sprake van een aantal knelpunten in de water- en sliblijn welke bij de geplande renovatie van de RWZI zullen worden opgelost. De wijziging en verwijdering van onderdelen, waarvoor het waterschap een omgevingsvergunning heeft ingediend, zal gevolgen hebben voor de geuremissie van de RWZI en daardoor gevolgen hebben voor de leefomgeving. Deze gevolgen zijn door Royal Haskoning onderzocht (zie bijlage 10 bij bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3').

In eerdere onderzoeken is geconcludeerd, dat bij een geurbelasting van 1 ou/m^3 (98-percentiel) sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau voor woningen. Uit het onderzoek van Royal Haskoning blijkt dat het deel van het Indiëterrein, waar Ter Steege Vastgoed woningen ontwikkelt, geheel buiten de geurcontour van 1 ou/m^3 (98-percentiel) van de RWZI valt. Er zijn geen andere geurbronnen aan de orde die invloed op de onderhavige ontwikkeling zouden kunnen hebben.



Figuur: geurcontour huidige situatie (links) en na toepassing geplande maatregelen (rechts) (bron: Geuronderzoek wijziging RWZI Almelo-Vissedijk, Royal Haskoning d.d. 16 januari 2018, behorend bij vergunningaanvraag RWZI Vissedijk)

Het aspect geur vormt hierdoor geen belemmering meer voor de realisatie van woningen. Een MER is niet noodzakelijk.

- Natuurwaarden

Door een ecooloog van bureau Els & Linde B.V. is in januari 2018 beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkelingen (zie bijlage 11 bij bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3'). Eerder is in het kader van het bestemmingsplan 'De Sterkerij' in februari 2017 ook voor het noordelijke deel van het plangebied een ecologische quickscan (zie bijlage 12 bij bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3') en een afdoend onderzoek naar de boomvalk (zie bijlage 13 bij bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3') uitgevoerd.

Beschermde planten- en diersoorten

Voor het zuidelijk deel van het plangebied heeft eerder onderzoek reeds aangetoond, dat er sterke aanwijzingen zijn voor het voorkomen van de steenmarter. In de bedrijfshal binnen het plangebied kan het voorkomen van de steenmarter niet worden uitgesloten. Delen van het plangebied zijn geschikt als jachtgebied voor de steenmarter.

In de bedrijfshal zijn vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen niet uit te sluiten. De bedrijfshal blijft echter behouden. Van de bouw van woningen wordt geen schade aan mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen verwacht. De werkzaamheden dienen echter bij daglicht te worden uitgevoerd om verstoring op (mogelijke) vaste verblijfplaatsen te voorkomen.

In de begroeiingen binnen de planlocatie zijn algemene broedvogels niet uit te sluiten. Om verstoring te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten om de broedperiode – maart tot en met juli – te starten.

In het noordelijke deel van het plangebied zijn er geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Evenmin voor deze soorten geschikte groeiplaatsen. Beschermde soorten worden niet verwacht. Er is wél een nest van mogelijk een boomvalk aangetroffen. Door de werkzaamheden kan de functionaliteit van de verblijfplaats van de boomvalk niet worden gegarandeerd, waardoor hier een afdoend onderzoek is uitgevoerd. Uit de resultaten van het afdoend onderzoek is gebleken dat binnen de planlocatie geen boomvalk voorkomt. In de bomen binnen het noordelijke deelgebied zijn nesten van de spreeuw aangetroffen. Om verstoring te voorkomen dienen de werkzaamheden hier buiten de broedperiode – die globaal loopt van maart tot en met juli – van vogels te starten, zodat vestiging van verstoringsgevoelige broedvogels wordt voorkomen, of er dient voorafgaande aan de werkzaamheden te worden gecontroleerd of er broedende vogels in de bomen aanwezig zijn.

Sinds november 2019 geeft de provincie Overijssel voor de egel en de kleine marters geen vrijstelling meer. Dat betekent dat aanvullend onderzoek naar deze soorten noodzakelijk is. Dit onderzoek zal in mei-juni 2020 conform het voorgeschreven protocol worden uitgevoerd. Vooruitlopend heeft onderzoeksbureau Els & Linde beschreven, wat de consequenties zijn als uit het onderzoek zal blijken dat egels en/of kleine marters in het gebied aanwezig zijn en welke maatregelen genomen kunnen/moeten worden (zie bijlage 14 bij bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3'). Als een van de genoemde soorten wordt aangetroffen is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig en zijn de genoemde maatregelen nodig. De dieren hebben een provinciale bescherming en staan niet op de Habitatrictlijn.

Tijdens de werkzaamheden aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen - onder begeleiding van een ecooloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten.

Natura 2000

Van de ruimtelijke ontwikkelingen wordt geen substantiële toename van de stikstofdepositie verwacht (zie pagina 7), wel is saldering nodig vanwege een geringe toename. Een ontheffing zal nodig zijn. Andere aantastingen van kwalificerende habitats of soorten in het Natura 2000-gebied door de ruimtelijke ontwikkelingen, kunnen worden uitgesloten. Een effect op het Natuurnetwerk Nederland door de ruimtelijke plannen is gezien de afstand en de omvang van het voornemen uitgesloten.

Een MER is niet noodzakelijk.

- Archeologie

In 2005 is voor het Indiëterrein een archeologisch bureauonderzoek verricht (zie bijlage 15 bij bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3'). Vervolgens is, om te voorkomen dat door de herontwikkeling van het Indiëterrein eventuele archeologische resten zouden worden vernietigd in januari 2008 door bureau BAAC een archeologisch onderzoek uitgevoerd in het gebied direct ten zuiden van de Kolthofstraat. Dit gebied ligt buiten het onderhavige plangebied, maar maakt onderdeel uit van het Indiëterrein. Met name een mogelijke vroege voorganger van de boerderij 't Kolthof', reeds genoemd in 15^{de} eeuwse historische bronnen, stond centraal in het onderzoek. Bij het archeologisch onderzoek zijn sporen vanaf de Volle Middeleeuwen aangetroffen, die zich met name concentreren ten noordoosten en ten zuidwesten van de Kolthofstraat. Het zwaartepunt van de bewoningsporen, maar vooral het vondstmateriaal, is gedateerd in de Volle Middeleeuwen. In het archeologisch onderzoek is de vindplaats van de boerderij beschreven.

Op grond van de verzamelde gegevens en het veldonderzoek heeft 't Oversticht aangegeven dat voldoende is aangetoond dat er verder geen archeologische vindplaatsen meer in het gebied verwacht worden. Op basis van de onderzoeken acht de regio-archeoloog van 't Oversticht een vervolgonderzoek niet noodzakelijk in het plangebied Almelo Indiëterrein. Hiermee is een selectiebesluit tot vrijgave genomen. Een MER is niet noodzakelijk.

- Monumenten en beschermd stadsgezicht

Het Indiëterrein is geen onderdeel van een beschermd stadsgezicht. Op het Indiëterrein, binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, bevindt zich één monument. Aan de Sluiskade Noordzijde staat de watertoren van de textielfabriek van Nijverdal Ten Cate, gebouwd in 1924. De fabrieksgebouwen rondom de deels ingebouwde toren zijn grotendeels na de Tweede Wereldoorlog vervangen.

De achzijdige watertoren is gemaakt van baksteen en beton en bestaat grofweg uit drie delen: het uitkragende reservoir, een gepleisterd gedeelte en de gemetselde schacht. De watertoren heeft een schilddak bedekt met dakpannen. Het brede bakstenen reservoir heeft een overstekende daklijst. Elke zijde van de watertoren heeft twee vierruitsvensters. In het bakstenen deel van de schacht is siermetselwerk opgenomen.

Textiel is zeer brandbaar. De kans op brand tijdens het productieproces was behoorlijk groot. Een textiel fabriek had daarom vaak een zogenoemde sprinklerinstallatie, een blusinstallatie. Het bluswater voor deze installatie was opgeslagen in de watertoren. De hoogte van de watertoren zorgde ervoor dat er voldoende druk op de installatie kwam te staan.

De monumentale watertoren is van algemeen belang vanwege zijn architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden die tot uitdrukking komen in de typologie en de beeldbepalende betekenis in de wijk. De toren blijft behouden en wordt in de stedenbouwkundige opzet van de wijk geïntegreerd. Dit geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

- Hoogbouw

Het project voorziet ook in hoogbouwaccenten met een bouwhoogte van maximaal 30 meter aan de zuidrand van het plangebied, aan het kanaal. Hoogbouw past hier in het stadsbeeld en is ook stedenbouwkundig gewenst voor Indië als een bijzonder element. In het kader van concrete aanvragen voor omgevingsvergunningen zullen de bouwplannen getoetst worden aan onder andere windhinder en bezonning. Dit geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

- Water

Het plangebied betreft een inbreidingsplan waar een nieuwbouwwijk wordt gevestigd. Het plangebied bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied, een waterwingebied, beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Er dient rekening gehouden te worden met aanwezige verontreinigende stoffen bij bijvoorbeeld lokale grondwaterputten. Bij nieuwbouw zal er rekening gehouden worden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op eventuele grondwateroverlast kleiner wordt. Het plan voorziet met de twee waterbekkens in veel extra oppervlaktewater, waardoor ook extra berging wordt gecreëerd. Daarnaast voorziet het plan ook in een groenbestemming. Extra berging, indien nodig, kan ook hier gerealiseerd worden. Er kan gesteld worden dat het plan geen nadelige gevolgen veroorzaakt voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

De gemeente Almelo streeft naar een volledige scheiding tussen schoon hemelwater aan de ene kant en (mogelijk) vervuild regenwater en afvalwater aan de andere kant. Afstromend regenwater is in principe schoon. Alleen als redelijkerwijs verwacht mag worden dat het afstromende water vervuild raakt door het oppervlak (bijvoorbeeld opslagterreinen), dan worden aanvullende eisen gesteld. De methode van waterafvoer volgt vaak uit het type project waar wordt meegelift. Woningen bieden het hemelwater bovengronds aan op het openbaar terrein. Dat heeft de voorkeur van de gemeente. Indien een inwoner of bedrijf ervoor kiest om de afvoer ondergronds te laten plaatsvinden is dit voor de gemeente onder bepaalde voorwaarden acceptabel.

Grondwater

In de omgeving van het plangebied liggen peilbuizen van het gemeentelijke grondwatermonitorsnetwerk, plangebied Indië ligt niet een grondwateraandachtsgebied. Lokaal kan het grondwater tot 0,7 m-mv komen waardoor er bij het bouwplan rekening gehouden moeten worden met de aanwezige ontwateringsdiepte zodat grondwateroverlast voorkomen zal worden. Aandachtspunt daarbij is de aansluiting/afwatering met de bestaande omliggende bebouwing.

Het oplossen van grondwaterproblemen achteraf kost een veelvoud van maatregelen tijdens de bouwfase. De grondwateroverlast wordt bestreden (en bij nieuwbouw voorkomen)

volgens ophogen en en het aanleggen van extra oppervlaktewater. Bij nieuwbouw wordt niet geaccepteerd dat de grondwaterstand verlaagd wordt.

Hemelwater en oppervlaktewater

Bij nieuwbouw moet het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater dat op het verhard oppervlak (daken en (terrein)verharding) valt worden gescheiden. Gelet op de locatie van het bouwplan behoort het tot de mogelijkheden hemelwater binnen het plangebied te infiltreren en/of te bergen. Er is hierin voorzien door afvoer middels IT riolering naar het omliggende oppervlaktewater waar het overtollige hemelwater kan worden geborgen en/of direct geloosd. Ook is berging van hemelwater mogelijk middels aanleg van groene daken die een groene uitstraling geven aan de omgeving.

Bij de toe te passen bouwmaterialen moet worden uitgegaan van afwatering op oppervlaktewater. Dit i.v.m. uitloogbaarheid en daardoor eventuele waterverontreiniging bij toekomstige afvoer.

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

Riolering (vuilwater)

Binnen het plangebied ligt een gescheiden rioolstelsel. Het afvalwater wordt op het vuilwaterstelsel aangesloten. Eerder geconstateerde theoretisch lokale problemen zijn hierdoor niet meer aan de orde, omdat hemelwater niet meer op het vuilwaterstelsel wordt aangesloten.

De riolering in het plangebied ligt diep genoeg om onder vrij verval op de buis aan te sluiten.

Klimaatadaptatie

Bij de uitwerken van het maaiveld wordt gekozen voor een groene aankleding en infiltratie van het hemelwater. Groen heeft een temperende invloed op klimaatomstandigheden.

Er zijn voor wat betreft de waterhuishouding geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit geldt zowel voor het plangebied als het studiegebied. Hiermee heeft het plan geen negatieve invloed op het grondwater. Er is geen MER noodzakelijk.

4. Conclusie

Uit de effecten die in deze MER - Aanmeldnotitie zijn beschreven kan worden geconcludeerd dat als gevolg van de realisatie van de in het bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3' mogelijk gemaakte ontwikkelingen er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit geldt zowel voor het plangebied als het studiegebied. Geconcludeerd wordt dat er geen MER noodzakelijk is.