

BIJLAGE Locatie Nije Allee 9 - 13

Aanleiding

De heer Nijhoff is voornemens om op het perceel Nije Allee 9 - 13 een drietal woningen te realiseren. Onderhavig perceel is op dit moment deels in gebruik als woonperceel, waar 2 woningen aanwezig zijn. De rest van het perceel wordt gebruikt als tuin. Het realiseren van een drietal woningen is op basis van het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk. Daarom voorziet dit bestemmingsplan in een juridisch-planologische regeling. Tevens zal in dit bestemmingsplan worden aangetoond dat de realisatie van 3 nieuwe woningen met de daarbij behorende bebouwing aan de Nije Allee te Almelo vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Plantoelichting

Bestaande situatie

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo". Dit bestemmingsplan is op 11 oktober 1984 vastgesteld door de raad van de gemeente Almelo en op 25 maart 1986 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Woondoeleinden" met de nadere aanduiding "vrijstaande burgerwoning". De ontwikkeling van een drietal woningen binnen het plangebied is niet in overeenstemming met voornoemde vigerende bestemmingsplannen waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

Toekomstige situatie

De 3 nieuwe woningen zullen stedenbouwkundig gezien goed ingepast worden in de omgeving. Het voorgenomen plan behelst de realisatie van 3 moderne woningen met 2 bouwlagen met een plat dak. Dit ontwerp zal aansluiten bij de ligging in een suburbaan woonmilieu. Hierbij wordt niet meer uitgegaan van traditionele vormen van stadsuitleg, maar van innovatieve, wervende woonmilieus, waarbij groen, water en wonen geïntegreerd worden benaderd. De schaal en maat van de 3 woningen zullen goed aansluiten bij omliggend gebied. De voortuinen aan de voorzijde zullen bijdragen aan behoud van het groene karakter van de wijk. De belangrijkste functie in het omliggende gebied is 'wonen'. Met de realisatie van de 3 woningen wordt aangesloten bij de belangrijkste functie in de omgeving.



Inrichtingsschets nieuwe woningen Nije Allee 9 - 11

Beleidskader

Provinciaal

Het beleidskader zoals genoemd in hoofdstuk 3 is eveneens van toepassing. Toegespitst voor het perceel Nije Allee 9 - 13 dient hier het volgende aan toegevoegd te worden.

Het plangebied behoort volgens de "Omgevingsvisie Overijssel" tot het ontwikkelingsperspectief "Woonwijk". Dit perspectief verzet zich niet tegen de ontwikkeling van een drietal woningen.

Er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling op een kavel tussen bestaande bebouwing. Van de oorspronkelijke structuren van de natuurlijke laag 'dekzandvlakte en ruggen' is ter plaatse niets meer te zien doordat het gebied reeds dichtbebouwd gebied is. Dit brengt met zich mee dat van een verdere aantasting van het natuurlijke landschap geen sprake is terwijl, gelet op de aard en het karakter van de ruimtelijke ontwikkeling een geringe kwaliteitsverbetering kan worden bereikt. Derhalve zijn er ten aanzien van de natuurlijke laag geen bezwaren.

Terzake van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt opgemerkt dat er sprake is van de herontwikkeling van een bestaand perceel. Door thans onbebouwd gebied te bebouwen wordt het bebouwingslint aan de Nije Allee doorgetrokken. De nieuwe ontwikkeling zal zich qua maat, schaal en ritme goed voegen naar omliggend gebied, waarmee de ontwikkeling stedenbouwkundig gezien een verbetering betekent ten opzichte van de huidige situatie. De ruimtelijke kwaliteit zal ten opzichte van

de huidige situatie aanzienlijk verbeteren. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het gebiedskenmerk van de "Stedelijke laag" zoals de provincie hanteert.

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten realisatie van een drietal woningen op het perceel Nije Allee 9 - 13 in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. Er worden 3 woningen gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, welke een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt.

Gemeentelijk

Het beleidskader zoals genoemd in hoofdstuk 3 is eveneens van toepassing. Toegespitst voor het perceel Nije Allee 9 - 13 dient hier het volgende aan toegevoegd te worden.

Conform het masterplan Almelo ligt het perceel in een gebied dat wordt getypeerd als "bestaand wonen - suburbaan". De suburbane woonmilieus kenmerken zich voornamelijk door ruime woningen in een woonomgeving met sterke landschappelijke kwaliteiten. Er wordt niet gekozen voor verspreide woningbouw maar voor compacte wijken die profiteren van de groene omgeving en voorzieningen in de nabijheid. De voorgenomen ontwikkeling past zowel qua functie, locatie als ontwerp, in overeenstemming is met de doelstellingen van het Masterplan Almelo.

Gemeente Almelo stelt zichzelf groei en kwaliteit van de woningbouw voor. Gedifferentieerde mogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen met extra steun voor ouderen, starters en mensen met een laag inkomen. De opdracht is om tot 2030 de woningvoorraad met 3.800 woningen toe te laten nemen. De toevoeging van 1 extra woning en het vervangen van twee bestaandwoningen, heeft zowel toegevoegde waarde voor een toename van het aantal woningen in de gemeente alsmede op de kwaliteit, ten opzichte van de huidige situatie, ervan.

De bouw van de woning en herbouw van twee bestaande woningen is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. Het perceel heeft reeds een woonfunctie en dit uitgangspunt blijft hetzelfde. Er is sprake van een suburbaan woonmilieu waar niet wordt uitgegaan van traditionele vormen van stadsuitleg, maar van innovatieve, wervende woonmilieus, waarbij groen, water en wonen geïntegreerd worden benaderd. Voorliggend plan past hier goed in.

Milieu-aspecten

Externe veiligheid

Uit inventarisatie op basis van externe veiligheidsbeleid van de provincie Overijssel blijkt dat het plangebied zich niet bevindt of is gelegen:

- binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving terzake van externe veiligheid.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden.

Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor wat betreft de functie 'wonen' zijn locaties die niet meer dan respectievelijk 1500 (één ontsluitingsweg) of 3000 nieuwe woningen (twee ontsluitingswegen) omvatten aangemerkt als gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het onderhavige project is gelet op de beperkte omvang ervan, het betreft hier de bouw van een vijftigtal woning, aan te merken als een project dat 'niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging'. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Geconcludeerd wordt dat Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormt voor het project.

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is. Voor wegen in stedelijk gebied met een maximum snelheid van 30 km/u geldt geen zone. Om die reden is een akoestisch niet nodig. Er zijn in het kader van de Wet geluidhinder geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

Bodemkwaliteit

Bij de bouw van de woningen dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op 29 april 1999 is een bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. Destijds is geconcludeerd dat de bovengrond licht verontreinigd was met PAX en EOX. In de ondergrond zijn voor geen van de onderzochte stoffen gehalten aangetoond die de betreffende streefwaarden overschrijden. Het ondiepe grondwater was destijds licht verontreinigd met Chroom en Koper, maar de aangetoonde concentratie vormt geen belemmering voor de woonfunctie. Op 3 maart is een nieuw rapport ingediend waarin een verkennend bodemonderzoek uiteen is gezet. In dit onderzoek zijn geen zintuiglijke waarnemingen gedaan van schadelijke stoffen. Uit bodemonderzoek is gebleken dat lichte verontreiniging aan lood en PAK bevat. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn matig verhoogde concentraties koper en nikkel en licht verhoogde concentraties barium en zink aangetroffen. Aangezien in het grondwater in de omgeving van de onderzoekslocatie vaker zware metalen worden aangetoond, wordt aanvullend onderzoek niet nodig geacht. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd (projectnr. 092144, kenmerk R-PTW/174, d.d. 3 maart 2010)

Archeologie

Op grond van de oorspronkelijke landschapskenmerken kan worden geconcludeerd dat het plangebied ligt in een gebied dat geen gunstige condities voor bewoning en landbouw bood. De archeologische verwachtingswaarde is daarom laag.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan, hoeven er geen archeologische waarden te worden aangeduid in de verbeelding en beschreven in de regels. Bij eventuele ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan is geen archeologische onderzoek nodig.

Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's). In een straal van 3 kilometer van het plan zijn geen beschermde gebieden gelegen. Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingreep (de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie) wordt geconcludeerd dat de plannen geen significant negatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden, gebieden die vallen onder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of natuur buiten de EHS.

Flora en faunawet

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Gelet op de terreingesteldheid van de gronden (woning met bijbehorende erfverharding + en tuin) is het plangebied ongeschikt voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken en het gebruik van het plangebied is er evenmin sprake van een foerageergebied. De gronden waarop de uitbreiding plaatsvindt hebben geen of zeer lage ecologische waarden. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake. In verband daarmee is een nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Watertoets

In het kader van de watertoets is het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de "korte procedure" van toepassing is. Dit houdt in dat door gegaan kan worden met de planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Nije Allee 9 - 13.

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Voor de afweging of het plan past binnen de doelstellingen van het waterschap is gekeken naar het watersysteem, de afvalwaterketen, de waterhuishouding en de aanleghoogte van de bebouwing. Geconcludeerd kan worden dat de bestemming en de omvang van het plan een geringe invloed hebben op de waterhuishouding. Voor nadere uitleg wordt verwezen naar de standaard waterparagraaf Nije Allee 9 - 13.

Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal gebaseerd op een nog te tekenen exploitatieovereenkomst. Evenals het verhalen van eventuele planschade.