

BIJLAGE Locaties Nijreesweg

Aanleiding

Aan de Nijreesweg zijn enkele percelen gelegen die in het verleden al een keer zijn bekeken om te bebouwen. Tot nog toe is dat er nooit van gekomen. Wel is er in het verleden een stedenbouwkundige situatie geschetst waarin de bouw van een aantal percelen aan de Nijreesweg en de Nijreesdwarsweg is onderzocht. Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundige visie. Deze visie is voor een deel al uitgevoerd. Zo zijn in het verleden de percelen Nijreesweg 23 en 31a/31b bebouwd evenals de Nijreesdwarsweg 4 en 6.

Een ruimtelijke procedure is verder nooit gestart. De herziening van het gebied Nijrees vormt daarom een goede basis om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken en uitvoering te geven aan de rest van het stedenbouwkundig plan.

Plantoelichting

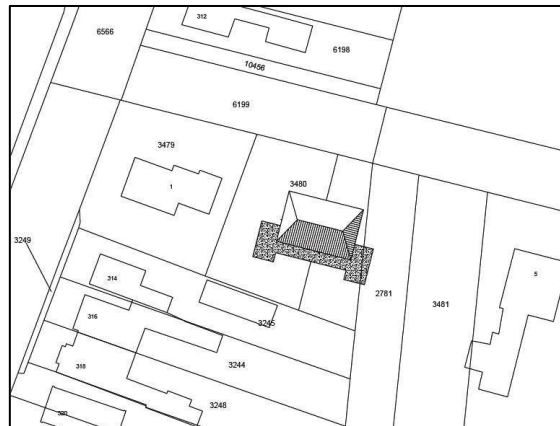
Bestaande situatie

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 "Concentratie van bebouwing" met de nadere aanduiding "vrijstaande (burger)woningen". De ontwikkeling van twee 2-onder-1 kapwoningen binnen het plangebied is niet in overeenstemming met voornoemde vigerende bestemmingsplannen waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

Toekomstige situatie

De nieuwe woningen zullen stedenbouwkundig gezien goed ingepast worden in de omgeving. Het voorgenomen plan behelst de realisatie van twee 2-onder-1kap woningen met 2 bouwlagen met kap. Dit ontwerp zal aansluiten bij de ligging in een suburbaan woonmilieu, passend bij de bestaande woningen in het lint. De schaal en maat van de woningen zullen goed aansluiten bij het omliggende gebied. De voortuinen aan de voorzijde zullen bijdragen aan behoud van het groene karakter van het lint. In het lint zijn enkel woningen gebouwd. De nieuwe woningen passen dan ook qua functie in hun omgeving. De schaal en omvang van de nieuwe woningen sluiten aan bij de uitstraling van de bestaande woningen. De afmetingen van de nieuwe woningen zullen qua hoogte en diepte hetzelfde worden als de huizen in de directe omgeving.



schets nieuwe woningen Nijreesweg

Beleidskader

Provinciaal

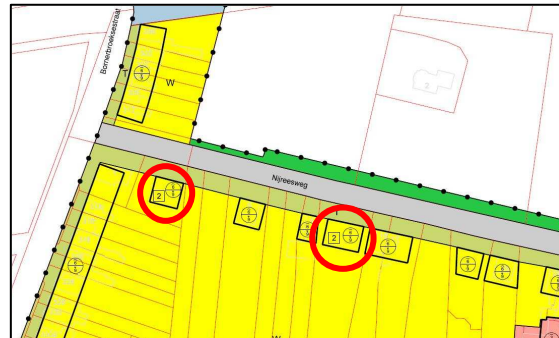
Het beleidskader zoals genoemd in hoofdstuk 3 is eveneens van toepassing. Toegespitst voor de percelen aan de Nijreesweg dient hier het volgende aan toegevoegd te worden.

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

Er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling op vier kavels 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 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.

Door thans onbebouwd gebied te bebouwen wordt het bebouwingslint aan de Nijreesweg 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 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 twee 2-onder-1 kapwoningen op de percelen aan de Nijreesweg in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. Er worden 4 wooneenheden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, die een goede invulling geven aan twee gaten in een bestaand stedelijk lint.



de nieuwe situatie in het ruimtelijk plan

Gemeentelijk

Het beleidskader zoals genoemd in hoofdstuk 3 is eveneens van toepassing. Toegespitst voor de percelen Nijreesweg 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 twee 2-onder-1 kapwoningen, 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 woningen is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. De percelen hebben reeds een woonbestemming en dit uitgangspunt blijft hetzelfde. Er is sprake van een suburbaan woonmilieu, 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 binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen 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

Op 3 maart 2010 is een verkennend bodemonderzoek (projectnr. 092144 kenmerk R-PTW/174) uitgevoerd om de kwaliteit van de grond op de ontwikkelingslocatie vast te stellen. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 12 januari 2010 door middel van elf boringen waarvan de diepste boring is afgewerkt als peilbuis, om de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater te bepalen. Zowel de grond als het grondwater is geanalyseerd.

Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat de zintuiglijke onverdachte bovengrond van de onderzoekslocatie lichte verontreinigingen aan lood en PAK bevat. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

In het ondiepe grondwater zijn matig verhoogde concentraties aan koper en nikkel en licht verhoogde concentraties aan barium en zink gemeten. Aangezien in het grondwater in de omgeving van de onderzoekslocaties vaker dergelijke concentraties aan zware metalen worden aangetoond, wordt aanvullend onderzoek niet nodig geacht.

Geconcludeerd wordt dat de bodem geschikt wordt geacht voor het huidige gebruik en de voorgenomen ontwikkeling.

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 archeologisch 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 Vogel- 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.

Op 22 juli 2011 is een veldonderzoek uitgevoerd en zijn, door bureauonderzoek, de bekende verspreidingsgegevens geïnventariseerd. Hieruit is gebleken dat in het plangebied geen beschermde planten zijn aangetroffen of te verwachten. In en rond het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen en worden vliegroutes, gezien de terreinkarakteristiek, niet verwacht. Het terrein doet naar verwachting wel dienst als foerageergebied voor onder andere de gewone dwergvleermuis, maar gezien de alternatieve foerageergebieden in de omgeving worden geen significante negatieve effecten verwacht op de foerageermogelijkheden van aanwezige vleermuissoorten.

Er zijn geen sporen aangetroffen die duiden op het gebruik van de kavels als rust- of verblijfplaats door steenmarter, gebruik wordt gezien de afwezigheid van sporen ook niet verwacht. Bij de planrealisatie gaan mogelijke verblijfplaatsen van algemene en laag beschermde (FFW tabel 1) zoogdieren (muizen) verloren. Voor laag beschermde kleine zoogdieren geldt voor deze werkzaamheden automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze soorten niet aan de orde is.

Tijdens het veldbezoek zijn geen (sporen ,rust- of verblijfplaatsen van) jaarrond beschermde vogels aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Het verwijderen van de boom, struik-/ en kruidlaag dient gezien te worden als een voor vogels versturende activiteit en dient daarom buiten het broedseizoen te starten of te worden uitgevoerd. Door het tijdig uitvoeren van dergelijke werkzaamheden (buiten het broedseizoen) en het daarna onaantrekkelijk houden van het plangebied kan tevens (nieuw)vestiging van broedende vogels voorkomen worden. Door het ontbreken van geschikt habitat, zijn geen ontheffingsplichtige amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelde in het plangebied te verwachten.

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Mits het terrein bouwrijp wordt gemaakt buiten het broedseizoen, wordt voorkomen dat er verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van ontheffingsplichtige soorten worden overtreden. Het aanvragen van een Ontheffing of Verklaring van geen Bedenkingen annex artikel 75 van de Flora- en faunawet is daarmee niet aan de orde.

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 beide percelen.

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 van het waterschap.

Economische uitvoerbaarheid

P.M.