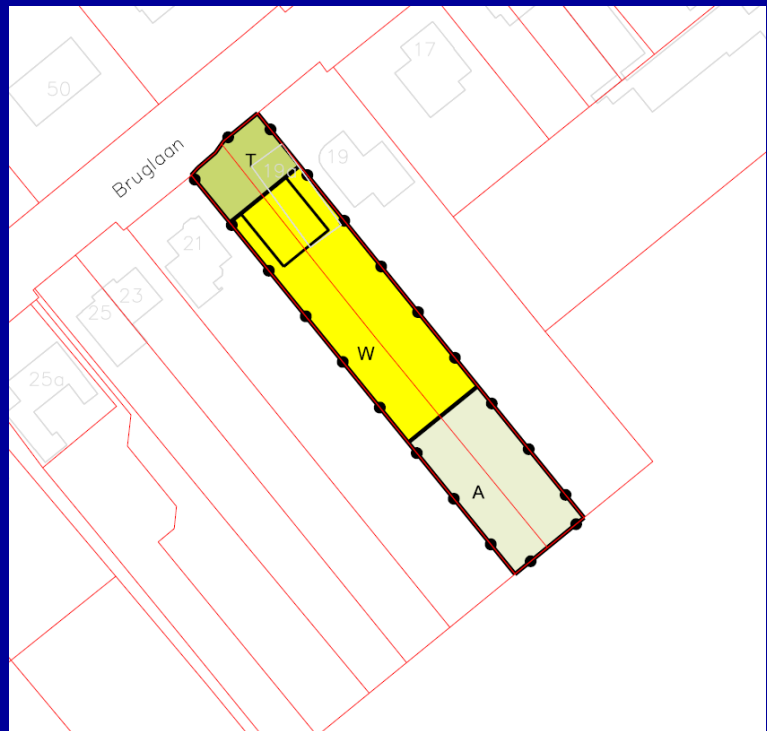
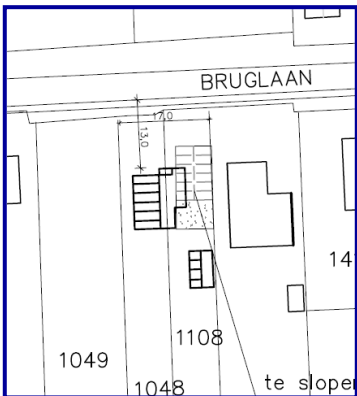
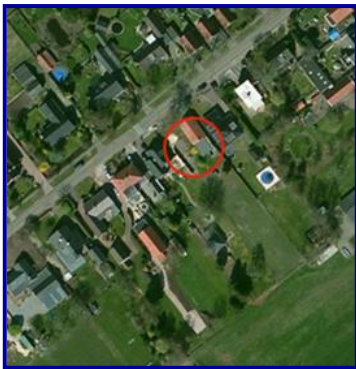


# Bestemmingsplan Aadorp\_Bruglaan 19a

NL.IMRO.0141.BP00058-0401



Vastgesteld

# Bestemmingsplan “Aadorp\_Bruglaan 19a”

Plannaam: Aadorp\_Bruglaan 19a  
IMRO-idn: NL.IMRO.0141.BP00058-0401  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: Juni 2013



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo*

Vastgesteld Bestemmingsplan Aadorp\_Bruglaan 19a

*T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@biz.nu](mailto:info@biz.nu)  
I: [www.biz.nu](http://www.biz.nu)*

## **Toelichting**

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging plangebied.....	6
1.3	De bij het plan behorende stukken .....	6
1.4	Huidige planologische regiem .....	7
1.6	Leeswijzer.....	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>De huidige situatie.....</b>	<b>9</b>
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur .....	9
2.2	Het plangebied .....	9
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Planbeschrijving .....</b>	<b>12</b>
3.1	Ruimtelijke ontwikkeling .....	12
3.2	Verkeer en parkeren .....	12
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beleidskader.....</b>	<b>13</b>
4.1	Provinciaal beleid .....	13
4.3	Regionaal beleid .....	16
4.3	Gemeentelijk beleid .....	19
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten .....</b>	<b>22</b>
5.1	Algemeen .....	22
5.2	Geluid .....	22
5.3	Bodem .....	22
5.4	Luchtkwaliteit.....	23
5.5	Veiligheid.....	24
5.6	Milieuzonering .....	26
5.7	Archeologie & cultuurhistorie .....	27
5.8	Flora & fauna.....	28
5.9	Kabels en leidingen .....	29
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Waterparagraaf .....</b>	<b>30</b>
6.1	Algemeen .....	30
6.2	Beleid.....	30
6.3	Watertoets .....	31
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Juridisch bestuurlijke aspecten.....</b>	<b>32</b>
7.1	Inleiding.....	32
7.2	Opzet van de regels.....	32
7.3	Verantwoording van de regels .....	33
7.4	Handhaving .....	34

<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Toets aan de hanteerde uitgangspunten .....</b>	<b>35</b>
<b>Hoofdstuk 9</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>36</b>
9.1	Economische uitvoerbaarheid.....	36
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	36
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>.....</b>	<b>37</b>

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op het perceel Bruglaan 19a in Aadorp, gemeente Almelo, staat in de huidige situatie een oude werkplaats. Vroeger was hier een autobeklederij gevestigd. Deze werkplaats is niet meer als zodanig in gebruik. De eigenaresse van het perceel is voornemens deze werkplaats te slopen en op de vrijgekomen locatie een nieuwe woning te realiseren.

De ontwikkeling van het initiatief op deze locatie is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader om een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in aan de Bruglaan 19a in Aadorp, gemeente Almelo. Figuur 1.1 geeft globaal de ligging van het plangebied in Aadorp weer. De percelen zijn kadastraal bekend als Gemeente Almelo, sectie R, nummers 1048 en 1108.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Aadorp\_Bruglaan 19a" bestaat uit de volgende stukken:

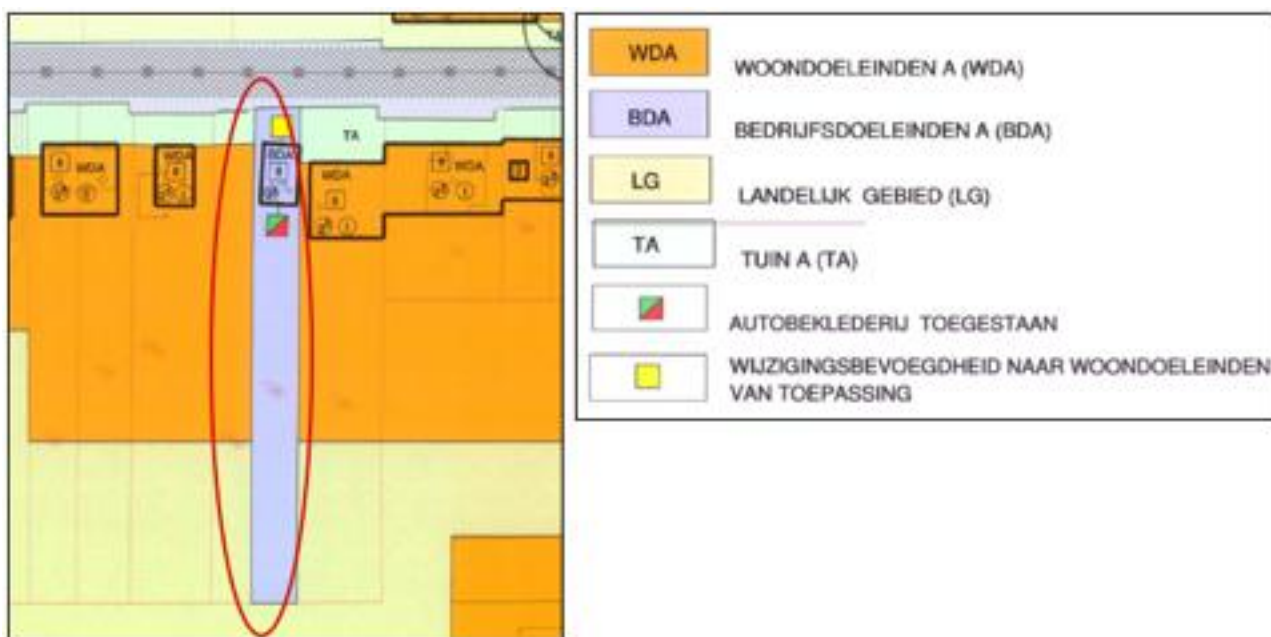
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0141.BP00058-0401) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen percelen weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

#### 1.4 Huidige planologische regiem

Zoals beschreven is in paragraaf 1.1 past het voornemen om de werkplaats te vervangen door een woning niet binnen het geldende bestemmingsplan.

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Noord Aadorp' (plandeel De Woesten) van de gemeente Almelo. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 maart 2009. In figuur 1.2. is een fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Noord Aadorp" (Bron: Gemeente Almelo)

Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden A (BDA)'. Op basis van bijbehorende regels zijn gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden A (BDA)' bestemd voor:

- het uitoefenen van bedrijven die voorkomen, zoals vermeld in Bijlage I van de bij voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten A;
- autobeklederij, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding "autobeklederij toegestaan";
- dienstwoning, alleen op de percelen die zijn voorzien van de aanduiding "dienstwoning toegestaan";

met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, interne ontsluitingswegen en andere bijbehorende voorzieningen. Opgemerkt wordt dat er ter plaatse van het plangebied geen aanduiding 'dienstwoning toegestaan' is opgenomen. Een dienstwoning is derhalve niet toegestaan.

Op gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden A (BDA)' mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming. De bouw van een woning ter vervanging van de werkplaats staat niet ten dienste van de bedrijfsbestemming. Tevens is er geen bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' aanwezig. Het plan is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 3.5.1. van de planregels is een wijzigingsbevoegdheid (lid 3.6, blz. 55) opgenomen op grond waarvan burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen in die zin dat de bestemming "Bedrijfsdoeleinden A (BDA)" wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden A". Omdat het plan niet uitsluitend betrekking heeft op de gronden met deze bestemming, past het plan niet geheel binnen deze wijzigingsbevoegdheid.

De afwijking wordt te groot geacht om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

## **1.6 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het voorgenomen plan.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van de provincie, de regio en de gemeente Almelo beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

In hoofdstuk 7 bevat het resultaat van de toets van het bouwplan aan de gehanteerde uitgangspunten.

In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.



## Hoofdstuk 2 De huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de omgeving waarin het plangebied zich bevindt als op het plangebied zelf.

### 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Aadorp ligt in voormalige veengebied in het noordoosten van de gemeente Almelo en is één van de twee kernen naast de stad Almelo. Aadorp wordt door het kanaal Almelo- De Haandrik als het ware gescheiden in twee delen.

Het veengebied rondom Aadorp is na 1900 geleidelijk ontgonnen. In de periode tussen 1900 en 1920 is het gebied ten westen van het kanaal ontgonnen. Het ontstaan van buurtschap Aadorp, met bebouwing op het kruispunt van en langs de (voormalige) verbindingroutes naar Almelo (Gravenweg), Wierden (Bruglaan) en Vriezenveen (Parallelweg), was daarmee een feit.

Als in 1930 een brug over het kanaal Almelo- De Haandrik wordt aangelegd wordt het gebied ten zuiden van de Bruglaan in ontwikkeling gebracht. Rond 1950 wordt het industrieterrein Turfkade ontwikkeld. Dit industrieterrein bevindt zich op korte afstand van Aadorp.

In 1984 wordt de Bruglaan afgesloten als gevolg van de ontwikkeling van het Bedrijvenpark Twente. De openheid van het buitengebied in noordwestelijke richting maakt plaats voor omringende bedrijfsterreinen.

### 2.2 Het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de lintbebouwing langs de zuidoost zijde van de Bruglaan.



*Figuur 2.1 Lintbebouwing langs de Bruglaan*

In het verleden waren meerdere bedrijfjes gevestigd aan de Bruglaan. De werkplaats, waar voorheen de autobeklederij van Wenink was gevestigd, is momenteel nog het enige bedrijfsgebouw aan de Bruglaan. De overige bedrijfjes en open plekken in het lint hebben in de loop der tijd plaats gemaakt voor nieuwe woningen.

Op de foto's in figuur 2.2 is de werkplaats weergegeven. Op de foto's in figuur 2.3 wordt een impressie gegeven van het huidige straatbeeld.



*Figuur 2.2 De te vervangen werkplaats*



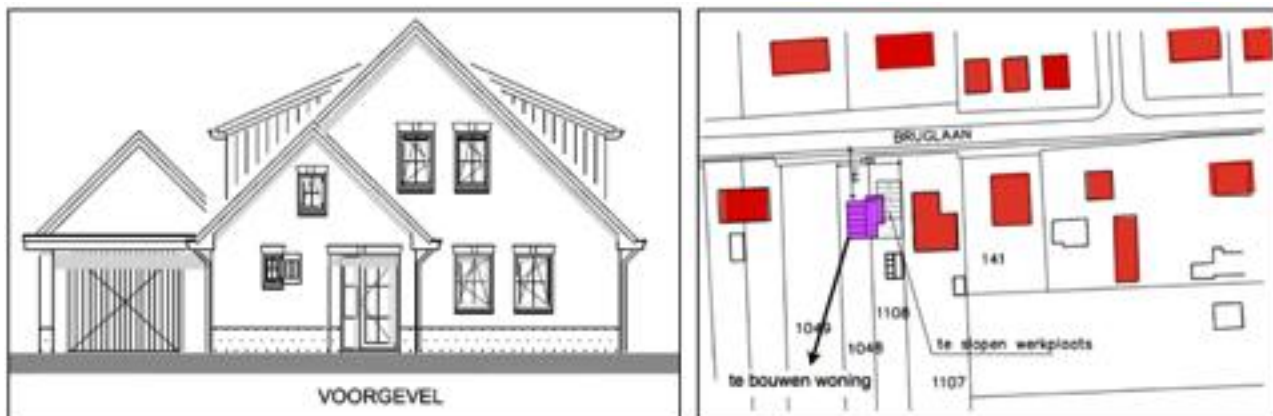
*Figuur 2.3 Het huidige straatbeeld van de Bruglaan*



## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### 3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling. Een niet meer in gebruik zijnde werkplaats wordt vervangen door een nieuwe woning. In figuur 3.1. is de voorgevel en de situering van de nieuwe woning weergegeven.



Figuur 3.1 Voorgevel en situering van de te bouwen woning.

In figuur 3.2 is een impressie van de woning geprojecteerd in het huidige straatbeeld.



Figuur 3.2. Impressie van de woning geprojecteerd in het huidige straatbeeld.

De ruimtelijke ingreep is relatief klein. Zoals uit bovenstaande figuren blijkt, voegt de nieuwe woning zich moeiteloos in de bestaande lintbebouwing. De bouw van een nieuwe woning in samenhang met sloop van de oude werkplaats draagt in sterke mate bij aan de vergroting van de ruimtelijke kwaliteit van de Bruglaan.

### 3.2 Verkeer en parkeren

#### 3.2.1 Verkeer

De nieuwe woning wordt direct ontsloten op de Bruglaan. Gelet op het feit dat de Bruglaan een 30 km-weg betreft, levert dit geen problemen op.

#### 3.2.2 Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Op het perceel zal ruimte worden gecreëerd voor minimaal 2 parkeerplaatsen.

## Hoofdstuk 4      Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft het provinciaal-regionaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid laat zich niet uit over dergelijk kleinschalige ontwikkelingen.

### 4.1      Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

#### 4.1.1    *Uitgangspunten van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Overijssel 2009*

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Deze thema's zijn in de Omgevingsverordening in definities verankerd.

Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

#### 4.1.2    *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009*

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### 4.1.2.1      Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

##### 4.1.2.2      Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven.

In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelperspectieven. De ontwikkelperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

#### 4.2.2.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Figuur 4.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)*

#### 4.2.3 *Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2009*

Indien het concrete initiatief, de bouw van een woning in bestaand stedelijk gebied in de lintbebouwing van bestaande bebouwing in Aadorp-west, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

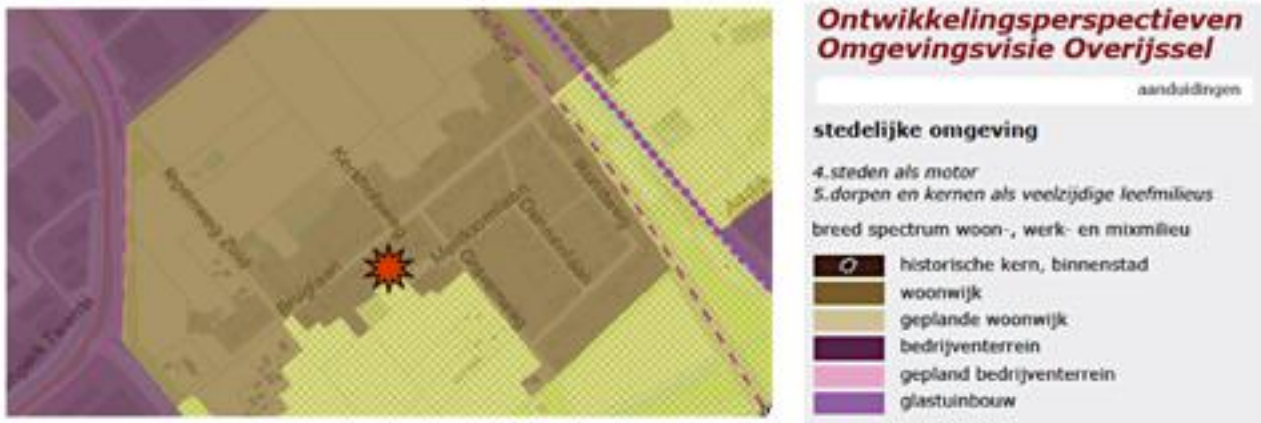
##### 4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Er is sprake van vervangende nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied. Van belemmeringen is niet gebleken.

##### 4.2.3.2 Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang.

In figuur 4.2. is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2 Uittreksel ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'bebouwing'. Het ontwikkelingsperspectief 'bebouwing' verzet zich niet tegen de bouw van een nieuwe woning op de bewuste locatie.

#### 4.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) kunnen specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen gelden. In dit geval gelden alleen de gebiedskenmerken voor stedelijk gebied.

##### 1. De stedelijke laag

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype "woonwijken 1955-nu". In figuur 4.4. is dat aangegeven.



Figuur 4.4. De stedelijke laag: 'woonwijken 1955 - nu' (Bron: Provincie Overijssel)

De woonwijken van na 1955 zijn grotendeels planmatig ontworpen en gerealiseerd. Dat heeft geleid tot een per wijk kenmerkende hoofdstructuur met eigen aard, maat en karakter (patroon van o.a. hoofdroutes en wegen, wooneenheden en parken en groenstructuur). Functies zijn meestal ruimtelijk van elkaar gescheiden. Het behoud van eigen karakter is belangrijk.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in naoorlogse wijken dan voegt de bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar.

Terzake van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt opgemerkt dat er sprake is van de bouw van een woning in bestaand stedelijk gebied in de lintbebouwing van bestaande bebouwing in Aadorp-west.

De vormgeving van de beoogde woning sluit aan bij het overheersende bebouwingsbeeld in de omgeving. Er is sprake van vervangende nieuwbouw waardoor sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het initiatief voldoet hiermee aan de eisen gesteld aan het gebiedskenmerk 'de stedelijke laag'.

#### *4.2.4 Conclusie toetsing aan de Omgevingsvisie Overijssel 2009*

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van een nieuwe woning op de bewuste locatie in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

### **4.3 Regionaal beleid**

#### *4.3.1 De Twentse woningmarkt in verandering (2010)*

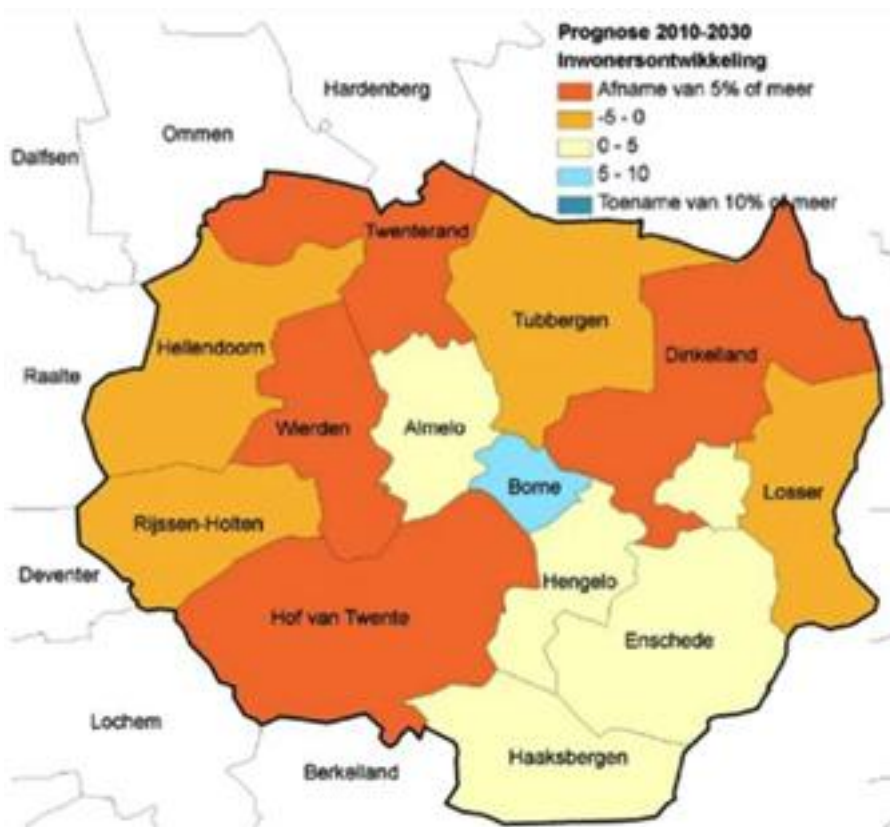
##### 4.3.1.1 Algemeen

In de Regio Twente werken veertien gemeenten samen aan projecten, verdeeld over drie domeinen: gezondheid, veiligheid en leefomgeving. Onder het laatste domein valt ook het beleidsterrein wonen. De samenwerking op dit terrein omvat verschillende elementen, waaronder gezamenlijke informatieverzameling. Het Twentse WoningmarktOnderzoek (TWO) is een gezamenlijk initiatief van de Regio Twente en de Twentse woningcorporaties - verenigd in Vereniging Woon.

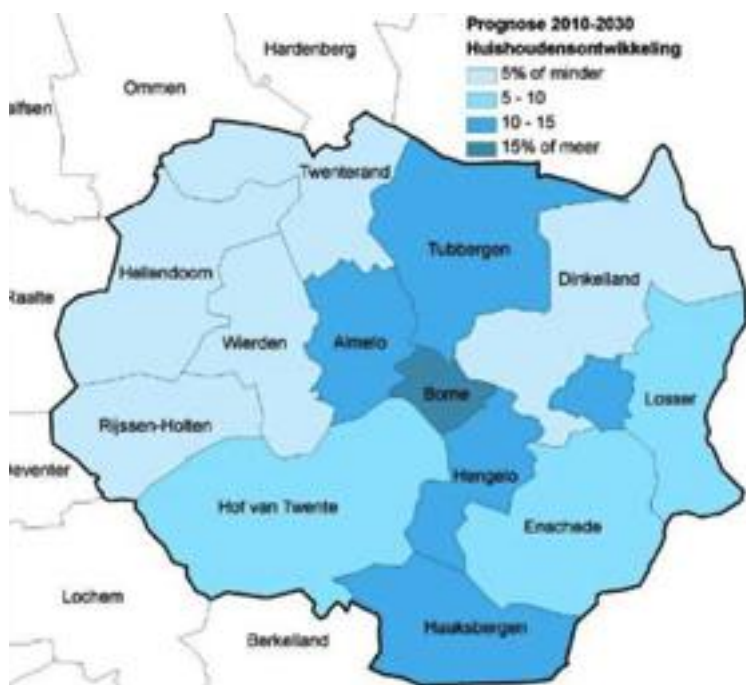
##### 4.3.1.2 Bevolkingskrimp

In 8 van de 14 gemeenten zal de bevolking in de periode 2010-2030 volgens de meest recente Primosprognose is aantal afnemen. Alleen in de netwerkstad (en Haaksbergen) blijft de bevolking in aantal toenemen. Voor wonen geldt dat het aantal huishoudens belangrijker is dan het aantal inwoners. Voor wat betreft het aantal huishoudens wordt voor de komende decennia geen afname van het aantal huishoudens verwacht, maar een toename. Er blijft dus de komende decennia sprake van een uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad.





Figuur 4.5: Prognose inwonersontwikkeling 2010-2030 (Bron: Regio Twente)

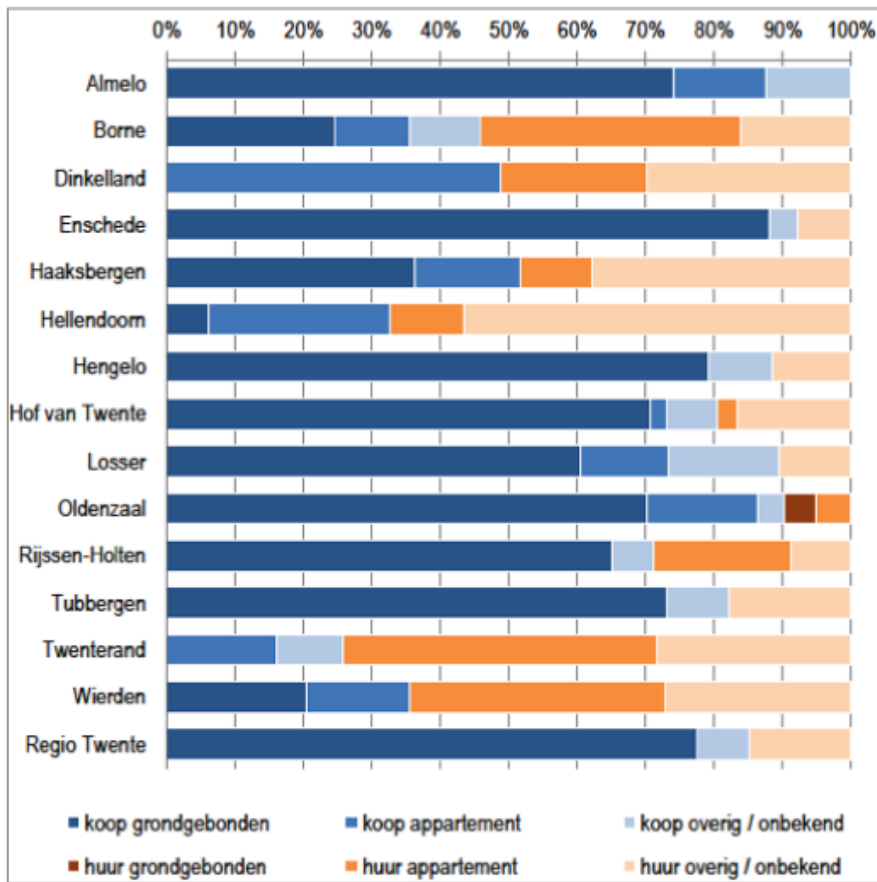


Figuur 4.6: Prognose huishoudenontwikkeling 2010-2030 (Bron: Regio Twente)

#### 4.3.1.3 Opgaven voor de toekomst

Kwaliteit wordt steeds belangrijker dan kwantiteit. Bij vernieuwing van de voorraad moet worden voorgesorteerd op de demografische omslag die gaat komen. Deze leidt tot een toenemende behoefte aan geschikte woonvormen, maar ook de behoefte aan grondgebonden koopwoningen blijft toenemen.

Als gevolg van de economische crisis zal de komende jaren de behoefte aan huurwoningen gaan toenemen. Voor een deel is de toenemende behoefte aan huurwoningen een eenmalig effect van de crisis. Voor de periode 2015-2020 geldt de verwachting dat de behoefte aan grondgebonden koopwoningen sterk zal toenemen en dat de behoefte aan grondgebonden huurwoningen weer gaat afnemen. Ondanks de vergrijzing en gezinsverdunding blijft de behoefte aan grondgebonden woningen dus in de toekomst toenemen. Dit is een gevolg van het feit dat ouderen steeds vaker in grondgebonden koopwoningen wonen en in staat zijn daar te blijven wonen. Daarnaast neemt ook de behoefte aan appartementen sterk toe.



Figuur 4.7: De samenstelling van de netto uitbreidingsopgave die volgt uit de behoefte in 2020 verminderd met de woningvoorraad in 2010 (Bron: Regio Twente)

De woningmarkt in Twente is volop in verandering. Hoewel de recente ontwikkelingen en korte termijnvooruitzichten nauwelijks positief zijn, geldt dit niet voor de perspectieven op de langere termijn. Het is goed wonen in Twente en dat zal zo moeten blijven. Met een gezamenlijke inspanning kan de woningvoorraad worden afgestemd op de veranderende woonwensen van de bevolking. Hierbij moet gewaakt worden voor overproductie die het woonklimaat eerder bedreigt dan deze ten komt: kwaliteit gaat steeds vaker boven kwantiteit.

Ingrepen zullen de komende jaren moeten leiden tot (behoud van) een optimaal woon- en leefklimaat. Dit vergt een gezamenlijke inspanning van partijen die actief zijn op het vlak van wonen. Maar zij kunnen het niet alleen, ook ingrepen op het vlak van zorg, voorzieningen en diensten, verkeer en vervoer en bovenal de economie zijn van groot belang.

#### 4.3.2 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid

De woningbouwontwikkeling zoals in dit plan is vastgelegd voorziet in een suburbaan woonmilieu op een inbreidingslocatie. Het plan speelt in op de prognose dat voor de periode 2015-2020 naar verwachting de behoefte aan grondgebonden koopwoningen sterk zal toenemen. Geconcludeerd wordt dan ook dat de in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling in overeenstemming is met het regionaal beleid.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Almelo is vastgelegd in diverse beleidsstukken. Het Structuurplan 'Symbiose tussen stad en land' en de Nota Wonen met het woningbouwprogramma zijn in dit kader wel de belangrijkste.

#### 4.3.1 Structuurplan "Symbiose tussen stad en land"

Hoewel het ontwerp Structuurplan Almelo ('Symbiose tussen stad en land') al in 1997 in procedure werd gebracht, heeft het tot 2003 geduurd voordat het plan werd vastgesteld. Belangrijkste redenen voor deze vertraging waren de gemeentelijke herindeling en groeiprognozes met betrekking tot de behoefte aan bedrijventerreinen die door de lange voorbereidingsprocedure achterhaald bleken.

Het gebied waarin de projectlocatie is gelegen, is op de structuurplankaart aangeduid als 'bestaand wonen'.

De toevoeging van een nieuwe woning aansluitend op bestaande bebouwing past binnen de kaders zoals deze gesteld zijn in het structuurplan van de gemeente Almelo. Temeer omdat het de bouw van een woning betreft in bestaand stedelijk gebied in de lintbebouwing van bestaande bebouwing in Aadorp-west, al aangewezen is als bestaande bebouwing en onderhavige ruimtelijke ontwikkeling een aanvulling is op het bestaande woningaanbod in Aadorp.

#### 4.3.2 Woonvisie Almelo 2020

##### 4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Almelo op 3 juli 2012 heeft een nieuwe woonvisie (2020) vastgesteld. Deze woonvisie is opgesteld in samenspraak met de lokale woningbouwcoöperaties. Sinds de vaststelling van de vorige woonvisie in 2006 is er veel veranderd. Hierbij valt te denken aan de economische neergang, vergrijzing en individualisering. Deze veranderingen hebben hen weerslag op de woningmarkt in Almelo en zijn de aanleiding voor de ontwikkeling van een nieuwe woonvisie.

##### 4.3.2.2 Visie

Het aantal inwoners in Almelo zal nog groeien, in een omgeving die niet meer groeit. De uitbreiding van het woonaanbod is in Almelo, net als in de andere gemeenten van de Netwerkstad, niet heel groot maar wel nodig om aan de huishoudengroei tegemoet te komen. Almelo huisvest ten opzichte van omliggende gemeenten relatief meer mensen met een laag inkomen. In sociaal opzicht staat Almelo er minder goed, minder veerkrachtig voor de gemeente wenselijk vindt. Ook in ruimtelijk opzicht moet Almelo een inhaalslag maken. De binnenstad bruist nu niet: er zijn lege plekken en over het voorzieningenniveau zijn velen niet tevreden. Almelo omvat geen 'compleet' palet aan woonmilieus: het ontbreekt aan aantrekkelijk wonen in de binnenstad en aan suburbane woonmilieus. Daarbij zijn sommige wijken kwetsbaar, door fysieke veroudering en omdat het aanbod niet meer voldoet aan de wensen.

Het doel is in 2020 Almelo een aantrekkelijke centrumgemeente te laten zijn waar het prettig leven is en goed toeven. Om dit te kunnen bereiken heeft Almelo zichzelf een drietal veranderopgaven gesteld:

- Woonconsument centraal: Almelo wil zich onderscheiden als dé stad waar de woonconsument zelf kan bepalen hoe hij wil wonen en ook de ruimte heeft om die gewenste woonsituatie vorm te geven;
- Duurzamere stad: Almelo wil zich onderscheiden als duurzame stad. Onder duurzaam verstaat Almelo niet alleen een schoon milieu maar ook een veilige, leefbare, toegankelijke en toekomstbestendige stad.
- Betere sociaaleconomische balans: Almelo streeft naar een betere sociaal economische balans dan nu het geval is, door perspectief te bieden aan de inwoners zelf en door het binden van midden en hogere inkomens.

#### 4.3.3.3 Woningbouwprogramma

Voor Almelo zijn meerdere prognoses beschikbaar op basis waarvan de toekomstige bevolkingsaantallen, de omvang van de woningvoorraad en het aantal huishoudens kunnen worden geschat. Uit prognoses blijkt dat er een structurele behoefte is aan meer woningen in Almelo. Gezien de verwachte ontwikkelingen en behoeften streeft Almelo naar 75.000 inwoners in 2020. Dat is een reële verwachting voor de lange termijn, passend bij de prognoses voor een gezonde woningmarkt, en sluit aan bij de verwachtingen van de provincie. De realisatie van deze structurele opgave wordt echter door de conjunctuur danig beïnvloed. Idealiter, in het licht van de bevindingen en uitspraken gedaan in deze woonvisie, worden er per jaar dan zo'n 200 tot 225 woningen netto toegevoegd aan de voorraad.

Door de economische crisis en de daarmee gepaard gaande stagnatie op de woningmarkt zal dit aantal de komende jaren waarschijnlijk niet of moeilijk gehaald worden. Echter, op termijn zullen de betreffende woningen gerealiseerd moeten worden, omdat er behoefte aan is, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Tegelijkertijd willen de gemeente een realistisch programma, waarin ook de gevolgen van de economische crisis voor de woningmarkt meegenomen worden. Vanwege deze redenen is voor een flexibel woningbouwprogramma gekozen. Dit woningbouwprogramma geeft de aantallen per jaar in verschillende bandbreedtes weer.

De bovengrens is niet limiterend: opschakelen wanneer de markt verandert blijft mogelijk. Het woningbouwprogramma tot 2020 met bandbreedtes komt dan per jaar neer op gemiddeld 170 tot 225 nieuwe woningen netto toegevoegd aan de voorraad. Deze aantallen zijn exclusief de sloop en vervanging van bestaande woningen.

		2015	2020	2025
<b>Netto Woningbouw</b>	<b>O&amp;S Trendscenario</b>	<b>129</b>	<b>167</b>	<b>140</b>
	<b>Primos 2010</b>	<b>221</b>	<b>225</b>	<b>220</b>
30% extra plan cap.	O&S Trendscenario	39	50	42
	Primos 2010	66	68	66
Sloop	O&S Trendscenario	100	100	100
	Primos 2010	89	93	97
<b>Bruto Woningbouw</b>	<b>O&amp;S Trendscenario</b>	<b>229</b>	<b>367</b>	<b>240</b>
	<b>Primos 2010</b>	<b>310</b>	<b>318</b>	<b>317</b>
Plancapaciteit	O&S Trendscenario	268	317	282
	Primos 2010	376	386	383

Gezien de economische conjunctuur wordt het verstandig geacht om uit te gaan van een plancapaciteit die bij de ondergrens van de bandbreedte ligt. Op basis hiervan is becijferd dat een plancapaciteit van gemiddeld 320 nieuwe woningen (inclusief de sloop en vervanging van bestaande woningen) per jaar realistisch is. Mocht de markt aantrekken, dan kan gestuurd worden op de bovengrens.

#### 4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Almelo 2020

In het voorliggende geval is sprake van de bouw van één woning in de vrije sector. Daarmee legt voorliggend plan beslag op één woningbouwcontingent. Tevens wordt in dit geval aangesloten bij de Veranderopgave 1: om de woonconsument centraal te stellen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Woonvisie Almelo 2020.

#### 4.3.3 Welstandsnota

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Welstandsnota aangewezen als "vrije kavel buurten". Deze buurten kunnen worden gekenmerkt door woningen in alle denkbare bouwstijlen, van Saksische boerderijen tot glazen kubussen. Behalve door de opvallende variatie in architectuur zullen de vrije kavelbuurten van deze wijk opvallen door hun groene entourage en lommerrijke straten.

Het doel van welstandszorg is om ruimte te geven aan bouwinitiatieven en tegelijkertijd de architectonische kwaliteit van elk pand en het kwaliteitsniveau van de buurt te handhaven. Ook het handhaven van het groene karakter van de buurten verdient aandacht.

De commissie biedt in deze vrije kavelbuurten maximale vrijheid aan het vormgeven van individuele woonwensen. Wel ziet de commissie erop toe dat de woningen niet te dicht op elkaar komen te staan en aan de voorkant een tuin hebben. Ze moeten bovendien van voldoende architectonische kwaliteit zijn. Na advies van de commissie is het bouwplan goedgekeurd.

#### *4.3.4 Conclusie ten aanzien van het gemeentelijke beleid*

Geconcludeerd kan worden dat de in voorgenomen bouw van een nieuwe woning op deze locatie volledig in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals hierboven verwoord. De nieuwe woning past vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed in de omgeving. Door de bouw in bestaand stedelijk gebied wordt bijgedragen aan vorenstaande beleidsdoelen.

## Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1 Algemeen

In de toelichting op het bestemmingsplan dient een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, veiligheid, milieuzonering, archeologie en flora & fauna.

### 5.2 Geluid

#### 5.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai

De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van een omgevingsvergunning indiende vergunning een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### Weg- en railverkeerslawaai

Het onderzoek weg- en railverkeerslawaai is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van wegen en spoorwegen is gelegen. Hiervan is in dit geval sprake.

De hiervoor genoemde onderzoeksverplichting geldt echter niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Hiervan is in dit geval sprake. Feitelijk is alleen de Bruglaan relevant. De weg kent een snelheidslimiet van 30 km/uur. De Bruglaan is een autoluwe straat, omdat het sluipverkeer wordt ontmoedigd door een beweegbaar obstakel die het verkeer gedoseerd toelaat.

De locatie is niet gelegen binnen geluidszones langs spoorwegen. In verband met het vorenstaande kan van een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai worden afgezien.

#### Industrielawaai

Het onderzoek industrielawaai kan nodig zijn als in de directe nabijheid van de nieuwe woning geluidsbronnen aanwezig zijn. Geconstateerd wordt dat de locatie is gelegen op een afstand van zo'n 400 meter is gelegen van het Bedrijvenpark Twente. Dit betreft een gezoneerd bedrijventerrein in de zin van de Wgh.

De locatie is gelegen buiten de geluidszone van het bedrijventerrein. In de directe nabijheid zijn geen bedrijfsmatige geluidsbronnen gesitueerd. Er zijn vanuit oogpunt van het aspect industrielawaai geen belemmeringen.

### 5.3 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan 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. Door Envita uit Almelo is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt het volgende:

- de bovengrond bevat licht verhoogde gehalten aan minerale olie, PCB en PAK;
- de ondergrond bevat een licht verhoogd gehalte aan minerale olie;

- het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan barium;
- de grond is aan de zuidzijde van de onderzoekslocatie van 0,5 tot 0,8 m –mv sterk verontreinigd met PAK, waarschijnlijk door de bodemvreemde bijmenging met puin en kolengruis/teer.

In horizontale en verticale richting is de verontreiniging in de grond afgeperkt tot gehalten beneden de tussenwaarde. Het grondwater is matig verontreinigd met PAK. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond wordt geschat op 5 à 10 m<sup>3</sup> zodat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

#### Aanbevelingen

Omdat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, is sanering op grond van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk. Indien desondanks ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw van een woning ontgraving nodig is, dient een plan van aanpak op te worden gesteld waarin de sanering wordt beschreven. Dit plan dient ter goedkeuring aan de gemeente Almelo te worden overlegt alvorens met de uitvoering wordt gestart. De saneringswerkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een BRL SIKB 7000 erkende aannemer en milieukundig worden begeleid en geverifieerd door een BRL SIKB 6000-erkend adviesbureau.

## **5.4 Luchtkwaliteit**

### *5.4.1 Beoordelingskader*

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen, heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

1. Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
2. Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

#### 5.4.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.4.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### 5.4.2 *Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit*

Het onderhavige project is gelet op de beperkte omvang ervan, het betreft hier de bouw van 'slechts' één 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. de grenswaarden aan de orde zijn.

Tot slot wordt geconcludeerd dat een functie wonen niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

## 5.5 Veiligheid

### 5.5.1 *Externe veiligheid*

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten, zoals woningen, nodig zijn.

Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

Landelijke wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid, neergelegd in de nota Extern Veiligheidsbeleid "Verantwoord evenwicht" zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2007, geeft het kader waarbinnen de afwegingen plaats dienen te vinden. In de nota is vastgelegd dat voor woongebieden een zo groot mogelijke veiligheid wordt nagestreefd. In woongebieden worden geen nieuwe risicobronnen toegelaten.

Er moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Die beperkingen moeten in milieuvergunningen en bestemmingsplannen zijn vastgelegd. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Bij de toetsing zijn de volgende regelingen betrokken:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10<sup>-6</sup>). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk



verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn.

#### 5.5.1.1 Situatie in het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende figuur is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 5.1. Uitsnede risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie 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.

#### Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is per 1 januari 2011 in werking getreden. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt op vergelijkbare wijze als in het Bevi de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Als getoetst wordt aan dit Besluit, blijkt dat de leiding een belemmeringsstrook heeft, die wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Vanuit het Bevb geldt voor gasleidingen een belemmerende strook van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Deze strook wordt vrij gehouden van bebouwing. Het projectplan ligt buiten deze strook.

Om zicht te hebben op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico kan een berekening met het programma "CAROLA" worden uitgevoerd. CAROLA is het nieuwe rekenpakket voor het berekenen van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. Met CAROLA kan worden bepaald of voldaan wordt aan de risiconormen voor de Externe Veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het besluit externe veiligheid buisleidingen.

De gemeente Almelo is momenteel bezig een berekening met CAROLA voor alle gasleidingen binnen haar gemeente uit te voeren om zicht te krijgen in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Op voorhand is voor dit plangebied al wel te zeggen dat het hier om een leidingen gaat van:

- 8 inch/40 bar;
- 100 % letaliteitgrens 50 m;
- 1% letaliteitgrens van 95 m.

De gasleiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Voor het groepsrisico geldt dat het plangebied buiten de 100% letaliteitgrens ligt maar binnen de 1% letaliteitgrens. Er worden echter mede doordat het hier een plan betreft met slechts een enkele woning, geen knelpunten m.b.t. het groepsrisico verwacht. Op voorhand is te zeggen dat er geen sprake van een significante invloed op het groepsrisico zal zijn. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving terzake van externe veiligheid.

#### 5.5.2 Fysieke veiligheid

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 noodzakelijk dat hulpverleningsdiensten adequaat op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de fysieke veiligheidsaspecten van de ruimtelijke ontwikkeling aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving getoetst.

Voor het opstellen van het brandweeradvies m.b.t. de fysieke veiligheid bij nieuwe ontwikkelingen hanteert de brandweer een aantal criteria:

1. Bereikbaarheid;
2. Opkomsttijd;
3. Bluswatervoorziening;
4. Bestrijdbaarheid / zelfredzaamheid;
5. Sirenedekking;
6. Samenhang veiligheidsketen.

Een goede en dus snelle bereikbaarheid van branden en ongevallen heeft een belangrijke invloed op de effectiviteit van het brandweerwerk en daarmee op de veiligheid van de burgers. Onder een goede bereikbaarheid wordt verstaan dat gebouwen, binnen de hiervoor gestelde opkomsttijden te bereiken zijn.

Het uitgangspunt voor een goede bereikbaarheid is dat een gebied via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk dient te zijn. De vluchtwegen dienen voldoende capaciteit te hebben om de volledige populatie uit het gebied te kunnen evacueren (ook als een vluchtweg is afgesloten) én om hulpverleningsdiensten het gebied in te laten komen.

De inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan artikel 2.5.3 van de gemeentelijke bouwverordening. De inrichting van de ruimte kan bestrijding negatief of positief beïnvloeden. Daarbij gaat het tevens om de opstel mogelijkheden bij de bron om in de belaste omgeving het materiaal te op te stellen.

##### 5.5.2.1 Situatie in het plangebied

De aspecten bereikbaarheid, opkomsttijd, zelfredzaamheid, sirenedekking en samenhang veiligheidsketen voldoen. Opgemerkt wordt dat de uitgangspunten ten aanzien van het aspect bluswatervoorziening acceptabel zijn.

## 5.6 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In dit geval zijn binnen de invloedssfeer van de woning geen bedrijfsmatige activiteiten die een belasting betekenen voor het woon- en leefklimaat op de bouwlocatie. Het Bedrijvenpark Twente is gelegen op ruime afstand van de bouwlocatie. De woning zelf heeft geen negatieve invloed op de omgeving.

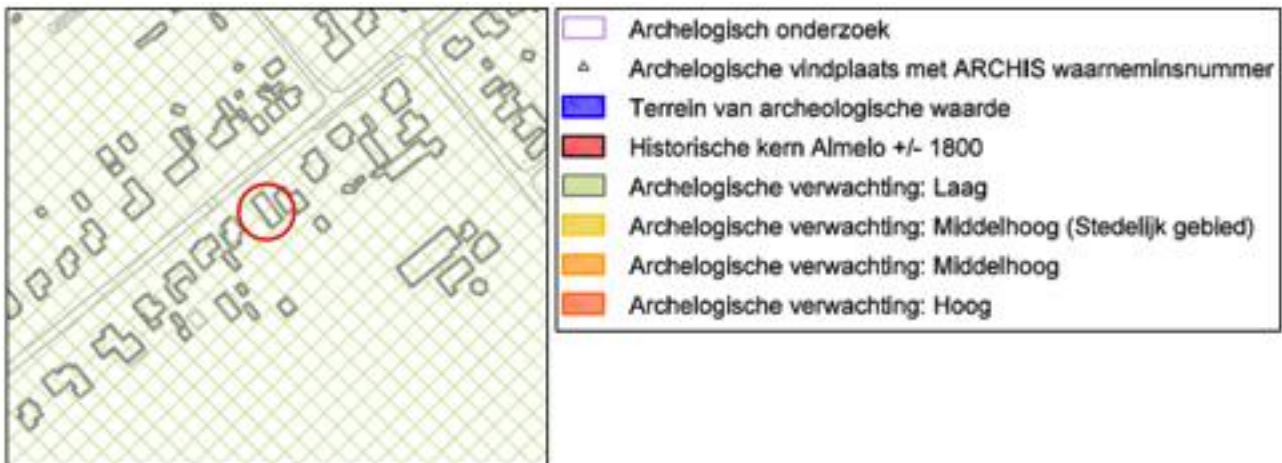
Geconcludeerd wordt dat de bedrijvigheid in de omgeving geen belemmering vormt voor het project.

## 5.7 Archeologie & cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan onderzoek noodzakelijk zijn.

De locatie is getoetst aan de archeologische verwachtingskaart van Almelo. Een uitsnede van de kaart is in figuur 5.2. weergegeven.



Figuur 5.2 Archeologische verwachtingskaart Almelo (Bron: gemeente Almelo)

Het gehele plangebied is op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart gelegen in een gebied dat is aangemerkt als gebied met een lage archeologische verwachting. Het initiatief betreft een ontwikkeling met een kleinschalige omvang. Een verkennend archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Opgemerkt wordt dat bij het aantreffen van archeologische resten (zoals bijvoorbeeld grondverkleuringen, aardewerk, vuursteen enz.) geldt, volgens de Monumentenwet 1988, art. 53 en 54, een meldingsplicht.

### 5.7.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een

sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. De nieuw te realiseren bebouwing sluit aan op de bestaande lintbebouwing langs de Bruglaan. Verder is er in de directe nabijheid van het plangebied geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

### 5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en dat geen cultuurhistorische waarden in of nabij het plangebied aanwezig zijn.

## 5.8 Flora & 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.

### 5.8.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's). De projectlocatie bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de Ecologische Hoofdstructuur of ander natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

### 5.8.2 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.

Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft in het kader van dit project een Quickscan Natuurwaardenonderzoek Flora- en faunawet uitgevoerd. Op 18 oktober 2012 heeft het veldbezoek plaatsgevonden. Hierna worden de resultaten behandeld en voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied en geschikte groeiplaatsen hiervoor ontbreken. Er broeden zeer waarschijnlijk ieder jaar vogels in het plangebied. Dit zijn soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de nestplaatsen. Derhalve dient het gebouw buiten de broedperiode gesloopt te worden. De meest geschikte periode voor de sloop is 1 september - 1 maart.

Het plangebied kan niet worden aangemerkt als geschikte verblijfplaats of foerageergebied voor vleermuizen. Tevens worden met dit plan geen doorgaande lijnvormige structuren worden doorsneden, verwijderd of negatief beïnvloed, waardoor eventuele vliegroutes niet (significant) worden aangetast.

Overige beschermde fauna zijn niet aangetroffen en geschikte leef- en verblijfsgebieden of voortplantingsbiotopen ontbreken.

### 5.8.3 Zorgplichtbepaling

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 voor zover 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, voor zover 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.

#### *5.8.4 Conclusie*

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden verwacht. In het kader van de Flora- en faunawet is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Compenserende en/of mitigerende maatregelen zijn niet noodzakelijk. Wel dient de sloop van het gebouw buiten het broedseizoen plaats te vinden.

### **5.9 Kabels en leidingen**

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen die planologische relevant zijn. In de direct nabijheid van het plangebied is een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding aanwezig, namelijk ter plaatse van de Bruglaan. In paragraaf 5.5 worden de (eventuele) gevolgen hiervan nader toegelicht. Korthedshalve wordt op deze plaats geconcludeerd dat deze buisleiding geen belemmering vormt voor dit plan.

## Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

### 6.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de 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).

### 6.2 Beleid

#### 6.2.1 Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2011 t/m 2015

De gemeentelijke doelstellingen op gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater staan in het verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan (vGRP) 2011-2015. Met dit vGRP geeft de gemeente Almelo invulling aan een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en een duurzaam beheer van het gemeentelijk rioolstelsel. Riolering draagt namelijk bij aan de Volksgezondheid, de kwaliteit van de leefomgeving en beschermt de bodem, het grond- en oppervlaktewater. De aanleg en het beheer van riolering zorgt dat verontreinigd afvalwater uit de directe leefomgeving wordt verwijderd en voorkomt de directe ongezuiverde lozing van afvalwater op bodem- of oppervlaktewater. Daarnaast zorgt riolering voor de ontwatering van de bebouwde omgeving door naast het afvalwater van huishoudens en bedrijven ook het overtollige regenwater van daken, pleinen, wegen e.d. en het overtollige grondwater apart in te zamelen en af te voeren.

#### Afvalwaterzorgplicht:

De afvalwaterzorgplicht is grotendeels een voortzetting van het beleid zoals dat vroeger gold. Voor de afvalwaterzorgplicht streeft de gemeente Almelo in haar gebied een duurzame en doelmatige inzameling en transport van afvalwater na tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Nieuwe aspecten die in dit vGRP aan de orde komen zijn:

- Onderzoek en stimuleringsbijdragen in verband met alternatieve sanitatieconcepten, waarbij wordt bekeken of afvalwater op een andere duurzamere wijze kan worden ingezameld en getransporteerd dan in het verleden gebruikelijk, bijvoorbeeld via een lokale zuivering of het scheiden van verschillende afvalwaterstromen.
- Inhalen van de achterstand die is opgelopen bij het onderhouden van kolken via een kolkenproject.
- Het beheer en onderhoud van de riolering wordt verder versterkt. De afgelopen jaren is daar al een goede aanzet voor gemaakt.

#### Hemelwaterzorgplicht:

De taakopvatting voor de hemelwaterzorgplicht komt overeen met de taakopvatting voor de afvalwaterzorgplicht, echter de gemeentelijke beleidsvrijheid is bij de hemelwaterzorgplicht beduidend groter dan bij de afvalwaterzorgplicht. Voor de hemelwaterzorgplicht streeft de gemeente Almelo in haar gebied een duurzame en doelmatige inzameling en afvoer van hemelwater na voor zover burgers en bedrijven zich daar redelijkerwijs niet van kunnen ontdoen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

De belangrijkste aandachtspunten in het gemeentelijk hemelwaterbeleid zijn:

- Actief benutten van kansen om hemelwater van afvalwater te ontvlechten bij onder andere uitbreidingen, inbreidingen, wijkrenovatieprojecten, vervangingsprojecten en wegenprojecten mede in relatie tot lange termijn doelstellingen in het waterplan.
- Onderzoeksinspanning om de hemelwaterzorgplicht verder te onderbouwen.
- Stimulering van het toepassen van zogenaamde vegetatiedaken. Vegetatiedaken worden onder meer ingezet om de toenemende piekafvoeren van hemelwater vanuit stedelijk gebied tegen te gaan (circa 60% van de

neerslag wordt op vegetatiedaken vastgehouden). Vegetatiedaken kunnen verder een rol spelen in het behalen van duurzaamheidsdoelstellingen (energiebesparing en leefbaarheid).

Grondwaterzorgplicht:

Voor de grondwaterzorgplicht sluit dit vGRP aan bij het beleid dat is geformuleerd in het kader van deel B van het Grondwaterplan 2010 t/m 2015.

Overkoepelend beleid:

Voor een aantal activiteiten zoals gegevensbeheer, baggerproblematiek en vergunningen en verordeningen is overkoepelend beleid geformuleerd. De baggerproblematiek in Almelo heeft een duidelijke samenhang met alle drie de zorgplichten. Het goed op diepte houden van vijvers en watergangen is van belang voor beheersing van grondwaterstanden (grondwaterzorgplicht) en het bergen van hemelwater (hemelwaterzorgplicht). Voor de afvalwaterzorgplicht bestaat de samenhang uit verontreinigd rioolslib dat via overstorten in het oppervlaktewater terecht komt wat niet gewenst is. Toerekening van 50% van de baggerkosten aan de verschillende zorgplichten wordt vanwege de aangegeven samenhang redelijk geacht (30% in het kader van de grondwaterzorgplicht, 10% in het kader van de afvalwaterzorgplicht en 10% in het kader van de hemelwaterzorgplicht).

### **6.3 Watertoets**

Er is sprake van de bouw van een nieuwe woning ter vervanging van een werkplaats. De gevolgen voor de realisering van het project voor de waterhuishouding zijn beperkt. In het kader van het scheiden van vuile en schone waterstromen dient de vuilwaterafvoer (DWA) aangesloten te worden op de riolering. Het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd op eigen terrein danwel gescheiden aangeleverd op de perceelsgrens; een en ander in overleg met de gemeente Almelo.

Op 2 augustus 2012 heeft het waterschap Regge & Dinkel een positief advies uitgebracht. Dit advies, in de vorm van de standaard waterparagraaf, is opgenomen in bijlage 3.

## Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd tenzij in de tekst anders vermeld. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van de bestemming in ieder geval verboden is en welke voorwaarden aan het gebruik van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit gelden;



- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouw- en bestemmingregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

#### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- **Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)**  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- **Algemene gebruiksregels (Artikel 7)**  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)**  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- **Algemene procedureregels (Artikel 9)**  
In dit artikel worden de procedureregels gesteld bij het nemen van een omgevingsvergunning die afwijkt van de bepalingen in het bestemmingsplan.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemmingen. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

#### **Agrarisch (Artikel 3)**

De gronden aan de achterzijde van het perceel zijn bestemd voor agrarisch gebruik, groenvoorzieningen, extensieve dagrecreatie en voorzieningen voor bestemmingsverkeer en de waterhuishouding. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt, met uitzondering van sleufsilo's silo's, mestopslagen en overkappingen.

#### **Tuin (Artikel 4)**

De gronden aan de voorzijde van het perceel zijn bestemd voor tuin met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, verhardingen, tuinafscheidingen en overige bijbehorende voorzieningen.

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan waarbij de bouwhoogte niet meer dan 1 meter bedraagt.

### **Wonen (Artikel 5)**

De voor Wonen bestemde gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, tuinen, erven en voorzieningen voor de waterhuishouding. Binnen het bouwvlak is één grondgebonden woning toegestaan, met een goot- en bouwhoogte van 5 en respectievelijk 8 meter. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 45°.

Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot 100 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte bedraagt 3,3 en respectievelijk 5,5 meter. Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel gebouwd worden.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn voor (het verlengde van) de voorgevel toegestaan tot maximaal 1 meter. In overige gevallen geldt een bouwhoogte van 2 meter.

Daarnaast zijn specifieke gebruiksregels voor de eventuele uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit opgenomen.

## **7.4 Handhaving**

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Almelo hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

## Hoofdstuk 8 Toets aan de gehanteerde uitgangspunten

Indien het bouwplan wordt getoetst aan de gehanteerde uitgangspunten kan het volgende worden geconcludeerd.

### 8.1 Ruimtelijk

Door de vervanging van de werkplaats door een woning vindt er een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. De woning voegt de nieuwe woning zich moeiteloos in de bestaande lintbebouwing. De verkeersveiligheid komt, mede gelet op het karakter van de Bruglaan (30 km-gebied) niet in het gedrang terwijl voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen het bouwplan.

### 8.2 Beleid

Geconcludeerd wordt dat het bouwplan in overeenstemming is met het relevante provinciale, regionale en gemeentelijk beleid.

### 8.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Geconcludeerd wordt:

- dat wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai ter hoogte van de bouwlocatie niet leidt tot een situatie waarin niet meer gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem de ontwikkeling niet in de weg staat met uitzondering van één deellocatie waar de verontreiniging verwijderd dient te worden;
- dat de wetgeving terzake van de luchtkwaliteit en veiligheid het bouwplan niet de weg staat;
- dat de bedrijvigheid in de omgeving geen belemmeringen voor de nieuwe functie opwerpt;
- dat er geen archeologische waarden worden aangetast;
- dat geen beschermde plant- en diersoorten in hun verblijfplaatsen en natuurlijke habitat worden aangetast;
- dat het project niet leidt tot een strijdige situatie ten aanzien van uitgangspunten van het moderne waterbeheer.

### 8.4 Algemene conclusie

Op grond van het gestelde in de vorige hoofdstukken wordt geconcludeerd dat het bouwplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

## Hoofdstuk 9      Uitvoerbaarheid

### 9.1      Economische uitvoerbaarheid

De kosten ten behoeve van de bouw van de woning komen voor rekening van de initiatiefneemster.

Eventuele planschade komt eveneens voor rekening van de initiatiefneemster. Hiervoor zal met initiatiefneemster een planschadeovereenkomst worden afgesloten.

### 9.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 9.2.1      Vooroverleg

##### 9.2.1.1      Algemeen

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

##### 9.2.1.2      Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

##### 9.2.1.3      Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. Voor *'plannen voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mits in lijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen'*, is geen vooroverleg noodzakelijk. Derhalve wordt een vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

##### 9.2.1.4      Waterschap Regge & Dinkel

Op 2 augustus 2012 heeft het waterschap Regge & Dinkel een positief advies uitgebracht. Dit advies is opgenomen in bijlage 3. Vooroverleg met het waterschap Regge & Dinkel is derhalve niet noodzakelijk.

#### 9.2.2      *Inspraak*

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de relatief beperkte planologische betekenis is geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

## **Bijlagen bij de toelichting**

**Bijlage 1:      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 2:      Quickscan Natuurwaardenonderzoek Flora- en faunawet**

**Bijlage 3: Wateradvies waterschap Regge & Dinkel**