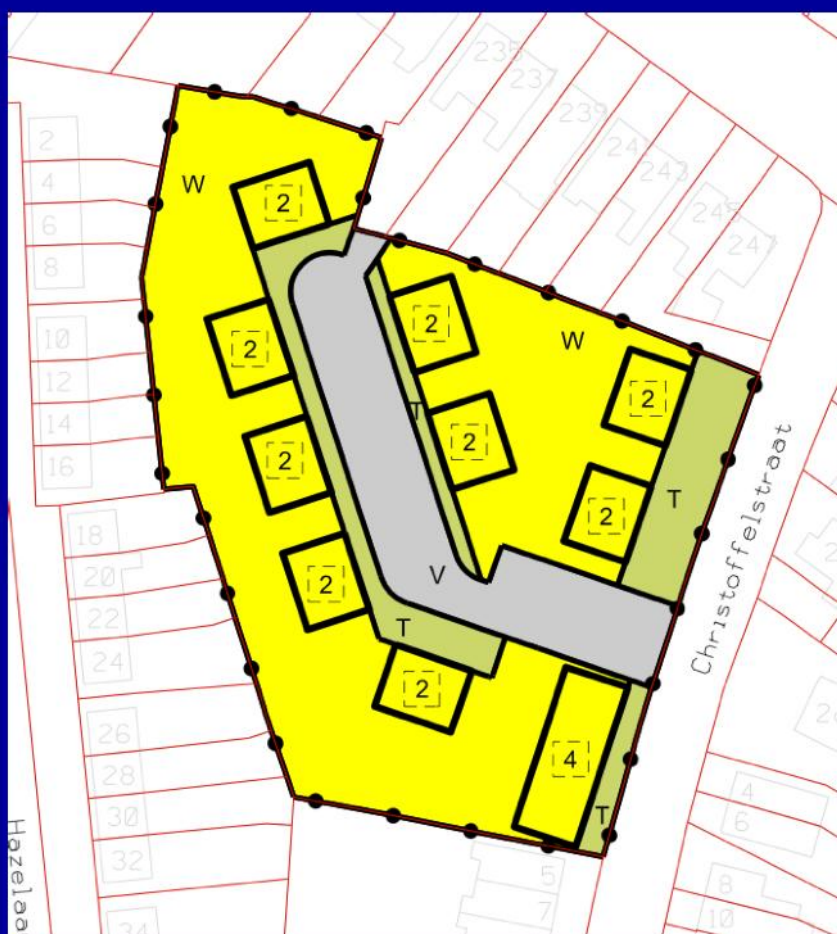


# Bestemmingsplan

## “Christoffel locatie”

NL.IMRO.0141.BP00066-0401



Vastgesteld

# Bestemmingsplan

## "Christoffel locatie"

Status: Vastgesteld

Plantype: Bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0141.BP00066-0401

Datum: Mei 2013



## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM.....	6
1.5	LEESWIJZER .....	6
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>7</b>
2.1	CULTUURHISTORISCHE ONTWIKKELING ALMELO .....	7
2.3	WIJK NIEUWLAND .....	8
2.4	LIGGING EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....	8
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
3.1	AANLEIDING .....	11
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET.....	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	13
3.4	CONCLUSIE .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>15</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	16
4.3	REGIONAAL BELEID.....	22
4.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>28</b>
5.1	GELUID .....	28
5.2	BODEMKWALITEIT.....	29
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	30
5.5	BEDRIJVIGHEID .....	32
5.6	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	34
5.7	FYSIEKE VEILIGHEID .....	35
5.8	FLORA & FAUNA.....	37
5.9	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	39
5.10	DUURZAAMHEID.....	41
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>43</b>
6.3	WATER.....	43
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCH BESTUURLIJKE ASPECTEN .....</b>	<b>55</b>
7.1	INLEIDING.....	55
7.2	JURIDISCHE SYSTEMATIEK .....	55
7.3	BESCHRIJVING PER BESTEMMING.....	56
7.4	HANDHAVING .....	58
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>59</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....</b>	<b>60</b>
9.1	INSPRAAK.....	60

9.2	VOOROVERLEG.....	60
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	61
<b>BIJLAGE 1:</b>	<b>BOMENEFFECTANALYSE.....</b>	<b>62</b>
<b>BIJLAGE 2:</b>	<b>NATUURTOETS.....</b>	<b>63</b>
<b>BIJLAGE 3:</b>	<b>UITGANGSPUNTENNOTITIE .....</b>	<b>64</b>
<b>BIJLAGE 4:</b>	<b>VOOROVERLEG- EN INSPRAAKREACTIENOTA .....</b>	<b>65</b>

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

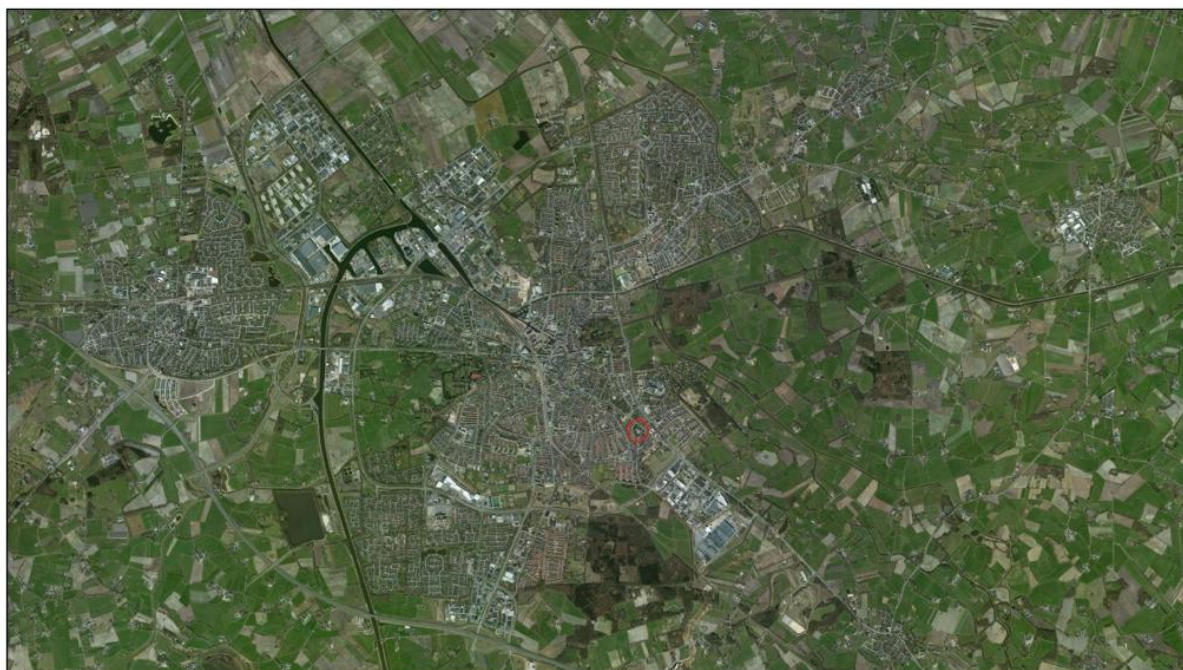
### 1.1 Aanleiding

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de herontwikkeling van de zogenaamde “Christoffel locatie” in Almelo. Op de bewuste locatie aan de Christoffelstraat 1-3 stond voorheen de Christoffelkerk. Deze kerk is inmiddels gesloopt. De locatie is braakliggend. Goossen Almelo is voornemens op deze locatie 22 grondgebonden koopwoningen te realiseren. Dit initiatief is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Nieuwland”. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Maatschappelijk – 3”, op grond waarvan de realisatie van 22 grondgebonden woningen op de bewuste locatie niet mogelijk is.

Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de ‘Christoffel locatie’ (hierna: plangebied) in de wijk ‘Nieuwland’. De wijk ‘Nieuwland’ is gelegen in het zuidoosten van de bebouwde kom van Almelo. De ligging van het plangebied op een luchtfoto is hieronder te zien.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied in Almelo (Bron: Bingmaps)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Christoffel locatie” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0141.BP00066-0401) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden 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

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Nieuwland”. Dit bestemmingsplan is op 20 september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Almelo en op 30 november 2011 onherroepelijk geworden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Maatschappelijk -3 “. Een tweetal eiken aan de oostzijde van het plangebied hebben de dubbelbestemming “Waarde – Waardevolle bomen”. Op grond van deze bestemming is het realiseren van woningen niet mogelijk. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Een uitsnede van de vigerende verbeelding uit bestemmingsplan “Nieuwland” is hieronder te zien.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Nieuwland” (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

#### 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van Almelo en omliggend plangebied en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 worden milieu- en omgevingsaspecten verantwoord.

In de hoofdstukken 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

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

### 2.1 Cultuurhistorische ontwikkeling Almelo

#### 2.1.1 Cultuurhistorische ontwikkeling Almelo

Almelo ontstond in de 11e eeuw als nederzetting op een kruispunt van land- en waterwegen. Het werd omsloten door moerassen, een landschap dat is te vergelijken met het huidige natuurmonument Engbertsdijksvenen bij Vriezenveen. Almelo was een levendig handelscentrum met kooplui, schippers, vissers, boeren en ambachtslieden. Huize Almelo wordt voor het eerst genoemd in 1236 maar bestond waarschijnlijk al langer. Het is nog steeds in handen van de familie Van Rechteren Limpurg.

Omdat Almelo op een kruispunt ligt van land- en water wegen ontwikkelde het zich tot een bloeiende textielstad met ondernemers van internationale allure. Landhuizen en villa's zoals de Bellinckhof herinneren nog aan de zeer welgestelde families die in Almelo woonden. In de 17e en 18e eeuw kwamen er steeds meer huisweverijen, maar met de komst van de stoommachine (1830) werd de productie volledig fabrieksmatig. Er werden kanalen gegraven en er kwam een spoorlijn om alle goederen te vervoeren. Van heinde en verre kwamen arbeiders naar Almelo en het bevolkingsaantal nam zeer snel toe. Ook uit landen als Turkije, Spanje en Italië kwamen veel immigranten om in Almelo een nieuwe toekomst te vinden.

Vanaf 1970 nam de concurrentie van lagelonenlanden sterk toe. Dat leidde tot massale bedrijfssluitingen. Omdat er nauwelijks werk was in andere sectoren, schoot het werkloosheidspercentage omhoog. Almelo werd gedwongen dat probleem op een eigenwijze manier het hoofd te bieden. Een uitgebreide stadsvernieuwing zette de toon voor herstel. Hierbij werden de meeste textiel fabrieken gesloten maar sommige markante gebouwen zijn behouden als erbetoon aan de rijke textielhistorie van Almelo.



Figuur 2.1: Almelo anno 1908, 1935, 1976 en 2011 (Bron: watwaswaar.nl en Google Maps)

## 2.3 Wijk Nieuwland

In het zuidoosten van de stad Almelo ligt de wijk 'Nieuwland'. Nieuwland is een karakteristieke wijk met een veelzijdig woningbestand. Er zijn veel vooroorlogse huurwoningen te vinden, maar ook is er een grote verscheidenheid in naoorlogse eengezinswoningen en rij, herenhuizen, bungalows, nieuwbouwwoningen en moderne appartementen. Een tijd terug heeft herstructurering plaatsgevonden, waarbij in een gedeelte van de wijk nieuwbouw is gerealiseerd met zowel huur- als koopwoningen. Deze zijn toen zo ingepast dat het karakter van de wijk is blijven bestaan.

De woonwijk omvat een aantal voorzieningen zoals Sportpark De Riet en detailhandelsvestigingen die zich verspreid over de wijk bevinden. Daarnaast is het wijkcentrum De Schöppe in Nieuwland gelegen, met daarbij basisschool De Reigershöfte, een sporthal en een dagactiviteitencentrum. Ook is het hoofdkantoor van AWS Beter Wonen in de wijk gevestigd. Ten zuiden van de wijk ligt fraai natuurschoon, zoals de Weezebeek en het Nijreesbos. Ten oosten van de wijk bevindt zich het ontwikkelingsgebied Het Weggeler. Het dichtbij gelegen NS-station De Riet zorgt voor een goede bereikbaarheid van de wijk.

## 2.4 Ligging en huidige situatie plangebied

### 2.4.1 Ligging plangebied

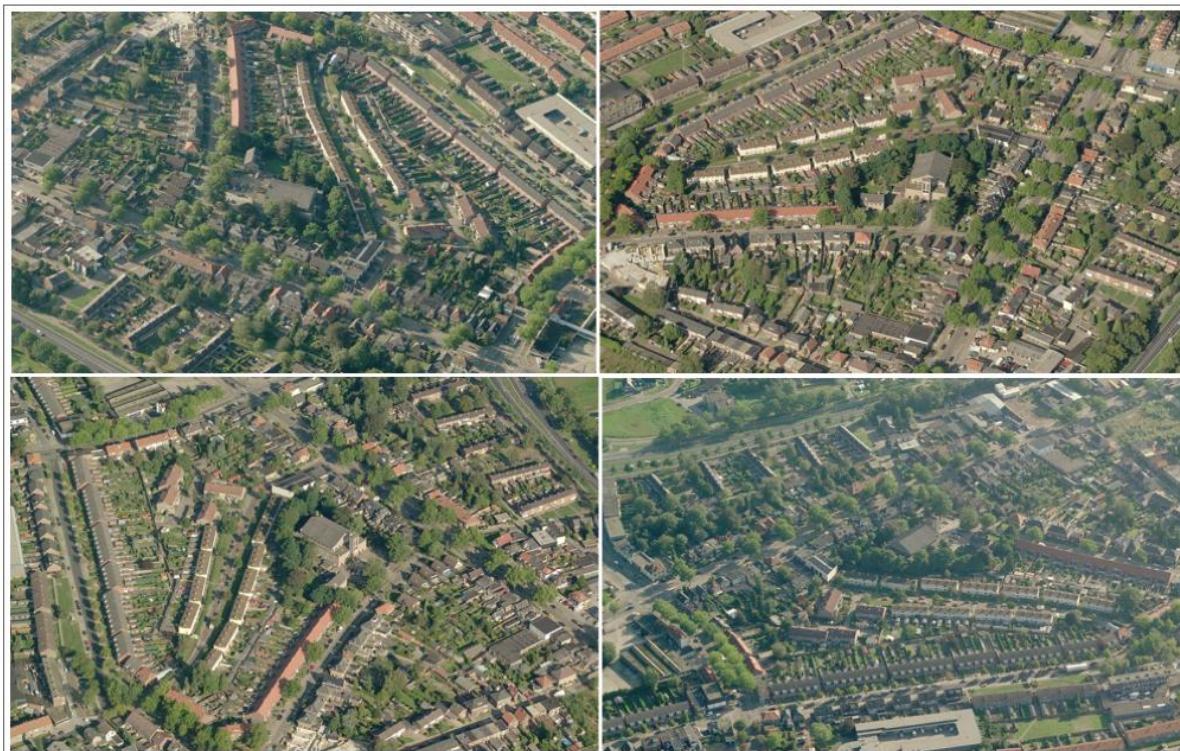
Het bewuste plangebied is gelegen aan de Christoffelstraat in het zuidoosten van Almelo. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door vooroorlogse woningen aan de Bornsestraat, aan de west- en zuidzijde door kenmerkende naoorlogse rijenwoningen aan de Hazelaarstraat en aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Christoffelstraat. Een dergelijke naoorlogse wijk is opgezet volgens de wijkgedachte. Het idee achter de wijkgedachte is dat een wijk als sociale en ruimtelijke eenheid zou moeten functioneren. Iedere woonwijk vormt een eenheid met eigen voorzieningen. De naoorlogse woonwijken werden volgens een hiërarchische opzet onderverdeeld in weer kleinere eenheden met elk hun eigen sociale samenhang; de buurten of stempels, de ensembles (meerdere blokken van dezelfde typologie op één veld), het woonblok en uiteindelijk de woning met daarin het gezin als hoeksteen van de samenleving. Doorgaans zijn naoorlogse woningen op enige afstand van de weg in een strakke rooilijn geplaatst en vormen dankzij het veelvuldig voorkomen van rijenwoningen een vrij gesloten gevelwand. De nokrichting is veelal evenwijdig aan weg. De woningen hebben een eenvoudige detaillering.



Figuur 2.2: Ligging van het plangebied in Almelo en nader ingezoomd (Bron: Bing maps)

Op de volgende 'vogelvluchtfoto's' is de ligging van het plangebied in breder perspectief goed te zien. Op deze foto's is de Christoffelkerk nog te zien. In de huidige situatie is deze kerk reeds gesloopt. Hier wordt in subparagraaf 2.4.2. nader op ingegaan.





Figuur 2.3 : Impressies van het plangebied met voormalige Christoffelkerk in breder perspectief (Bron: Bing maps)

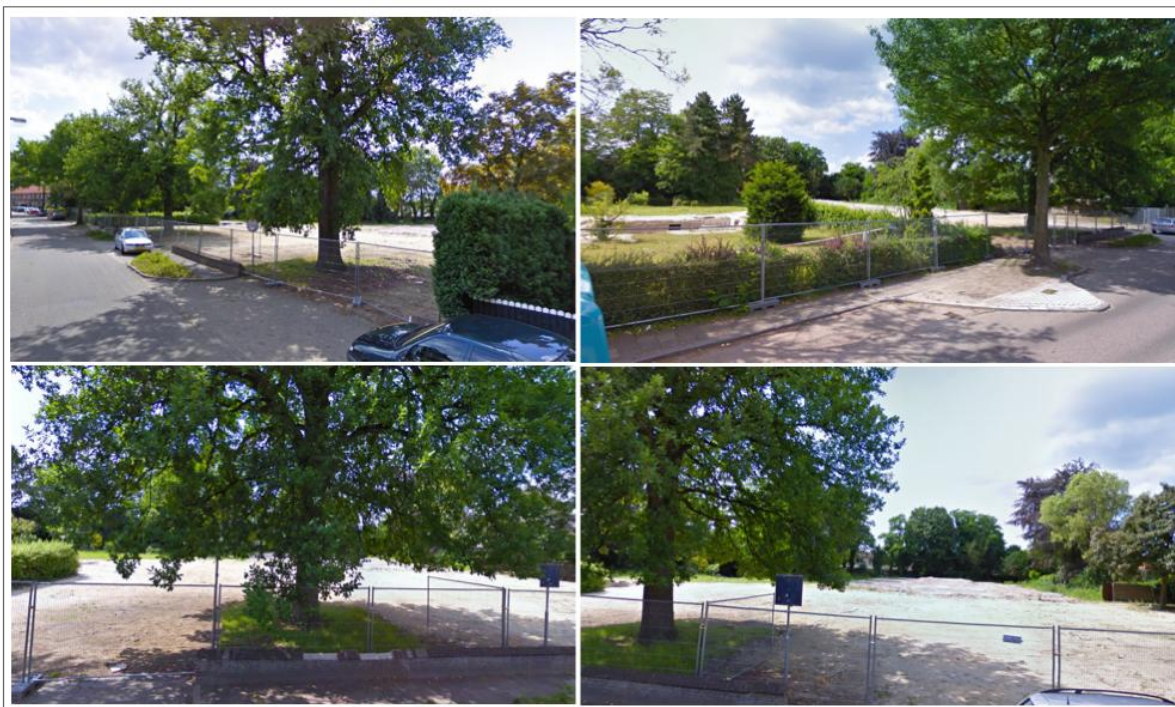


Figuur 2.4 : Impressies van het plangebied met voormalige Christoffelkerk nader ingezoomd (Bron: Bing maps)

#### 2.4.2 Huidige situatie plangebied

Het betreffende plangebied wordt ook wel de 'Christoffel locatie' genoemd. Deze naam refereert aan de voormalige Christoffel kerk met bijbehorende woning die hier voorheen stond. De kerk is in 2008 gesloopt. De contouren van de voormalige kerk zijn op figuur 2.2. nog goed te zien. Ook op onderstaande straatbeelden zijn de contouren nog goed te zien. In de huidige situatie is het bewuste plangebied onbebouwd en maakt

hierdoor een desolate indruk. Aan de zijde van de Christoffelstraat staan een tweetal forse waardevolle eiken. De bomen rondom het plangebied (behoudens de twee waardevolle eiken) zijn inmiddels gekapt. Voor de twee eiken is een bomeneffectanalyse uitgevoerd, op basis waarvan een omgevingsvergunning voor het aspect 'kappen' is aangevraagd. De resultaten van de bomeneffectanalyse worden beschreven in de paragraaf 'Flora en fauna'.



Figuur 2.5: Straatbeelden plangebied (Bron: Google streetview)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Aanleiding

Zoals reeds in hoofdstuk 1 is aangegeven, betreft de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling de herontwikkeling van de zogenaamde “Christoffellocatie” in Almelo. Tot 2008 stond op deze locatie de Christoffelkerk. Deze kerk is gesloopt en is sindsdien braakliggend. In het kader van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en gezien de functionele structuur van omliggend plangebied, leent deze inbreidingslocatie zich uitstekend voor de herontwikkeling tot een woonlocatie met 22 grondgebonden woningen. Het gaat hierbij om een viertal rijenwoningen en achttien 2-onder-1-kappers. Hierna zal worden ingegaan op de stedenbouwkundige opzet en de aspecten verkeer en parkeren.

### 3.2 Stedenbouwkundige opzet

#### 3.2.1 Algemeen

Van belang bij de stedenbouwkundige opzet, is dat het ontwerp passend is in de omgeving en aansluit bij omliggende bebouwingsstructuren, alsmede de eventuele toekomstige bebouwingsstructuren. De stedenbouwkundige opzet vertoont veel samenhang en voorziet in een ‘dorpse karakteristiek’, waarbij de massa en schaal van de toekomstige bebouwing goed aansluit bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Tevens voorziet de stedenbouwkundig opzet in een overzichtelijke, rustige en relatief groen straatprofiel. De stedenbouwkundige opzet c.q. verkaveling wordt hieronder weergegeven.



Figuur 3.1: Stedenbouwkundige opzet c.q. verkaveling ‘Christoffel locatie’ (Bron: Goossen Almelo)

Om de nieuwe bebouwing goed te laten opgaan in de omliggende bebouwingsstructuren, is het van belang dat de schaal en maat van de nieuwe bebouwing aansluit bij de maat van omliggende bebouwing. De nieuwe bebouwing moet qua massa, ritmiek en schaal aansluiten bij de omliggende bebouwing. Door een zorgvuldige massageleding gaat het nieuwe plan goed op in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen en wordt voorzien van een kap. De bouwmasa van zowel de hoofdgebouwen als bijgebouwen kent een zorgvuldige massageleding. Hieronder zijn 3-D tekeningen te zien.



Figuur 3.2: Schaal en maat van de nieuwe bebouwing in de omgeving (Bron: Goossen Almelo)

### 3.2.2 Programma

Het plan kent 2 verschillende woningtypen: 2-onder-1-kap woningen en rijenwoningen. Een nadere beschrijving van de stedenbouwkundige opzet per woningtype wordt hieronder weergegeven.

#### 3.2.2.1 Rijenwoningen

Het plan voorziet aan de zuidzijde langs de Christoffelstraat in de realisatie van een blok met een viertal woningen. De woningen hebben in het achtererf gebied een bijgebouw. Deze woningen zijn georiënteerd op de Christoffelstraat. De oriëntatie van de nokrichting is evenwijdig aan de Christoffelstraat. De voorgevelrooilijn sluit goed aan op de bestaande rijenwoningen ten zuiden van dit blok. Doordat de 2 hoekwoningen qua kleurgebruik (in de baksteen) en kapvorm afwijken van de tussenwoningen, ontstaat een gevarieerde gevelbeeld. Een impressie van deze woningen zijn hieronder weergegeven.



Figuur 3.3: Impressie rijenwoningen (Bron: Goossen Almelo)

### 3.2.2.2 2-onder-1-kap

Het plan wordt voor het overige deel ingevuld met 18 2-onder-1-kap woningen (verdeeld over 9 'blokken'). De voorzijde van deze woningen is georiënteerd op de straat. De massa van deze bebouwing sluit goed aan op de nieuwe rijenwoningen en omliggend bestaande bebouwing. Het grootste deel van deze woningen heeft een eigen bijbehorend bouwwerk aan de zijkant van de woning. Voor een tweetal woningen worden twee garages in de openbare ruimte gerealiseerd. De woningen langs de Christoffelstraat zijn ten opzichte van de rijenwoningen iets verder naar achteren georiënteerd. De voorgevelrooilijn van deze 2 blokken is gebaseerd op de projectering van de bestaande woning aan de Bornsestraat nummer 24. Een impressie van deze woningen zijn hieronder weergegeven.



Figuur 3.4: Impressie 2-onder-1-kap woningen (Bron: Goossen Almelo)

## 3.3 Verkeer en parkeren

### 3.3.1 Verkeer

De nieuwe woningen worden ontsloten op een nieuw aan te leggen buurtontsluitingsweg. De percelen langs de Christoffelstraat worden ontsloten op de Christoffelstraat. Deze buurtontsluitingsweg wordt ontsloten via de Christoffelstraat. Met het inrichten van het plangebied is rekening gehouden met een overzichtelijke ontsluiting op deze weg, zodat geen verkeersgevaarlijke situaties ontstaan. De te realiseren aansluiting van de nieuwe woonpercelen levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen overwegende bezwaren op, gezien het feit dat er een overzichtelijke ontsluiting gecreëerd wordt en er geen sprake is van een onevenredige toename aan verkeersbewegingen.

### 3.3.2 Parkeren

Wat betreft het aspect parkeren dient voldaan te worden aan de vigerende CROW parkeerkcijfers. Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van het omgevingstype "rest bebouwde kom - sterk stedelijk". De woningen die gerealiseerd worden, vallen allen in het middensegment. Voor deze woningen bedraagt de parkeernorm 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Voor elke 2-onder-1-kapwoning zijn twee parkeerplekken op eigen terrein beschikbaar. Voor de rijenwoningen zijn er 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gecreëerd. Gezien vorenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de CROW parkeerkcijfers en het plan in het licht van het aspect 'parkeren' aanvaardbaar wordt geacht.

### 3.4 Conclusie

Resumerend kan gesteld worden dat de realisatie van de hiervoor beschreven woningen op de bewuste locatie ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. De nieuwe woningen worden op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de bestaande, omliggende bebouwingsstructuur. De maat, schaal en situering van de nieuwe woningen past goed in de omgeving. De nieuw ontsluitingsroute zorgt voor een optimale ontsluiting en aan de parkeernormen wordt voldaan. De nieuwe woningbouwlocatie sluit goed aan op de functionele structuur van omliggend gebied. In de volgende hoofdstukken zal aangetoond worden dat het plan in overeenstemming met het relevante beleidskaders op diverse niveaus, en in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet in strijd is met diverse omgevingsaspecten.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland ( de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Geconstateerd wordt dat de herontwikkeling van het bewuste plangebied voldoet aan het rijksbeleid. De ruimtelijke ontwikkeling raakt geen nationale belangen. De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling omvat een binnenstedelijke ontwikkeling, waarbij het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik geldt.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie 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.

De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. 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.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### 4.2.2 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.



#### 4.2.2.1 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 zogenaamde '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.

#### 4.2.2.2 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.

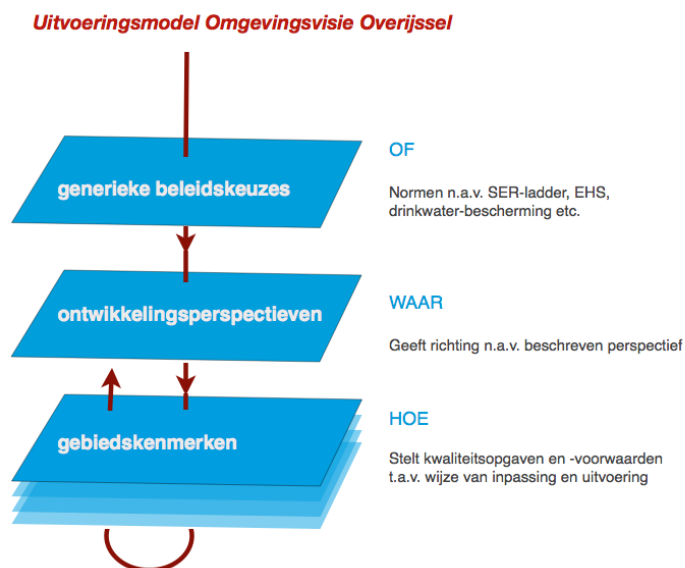
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit 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 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.3 Toetsing van het project aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief, de realisatie van 22 grondgebonden woningen op de 'Christoffel locatie' te Almelo, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

##### 4.1.3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

##### 4.2.3.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" wordt het volgende opgemerkt. Er is sprake van een woningbouwontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

##### Artikel 2.1.1 onder f:

##### **Bestaand bebouwd gebied**

*Op grond van Artikel 2.1.1. onder f van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 wordt onder "bestaand bebouwd gebied" verstaan: "de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO".*

##### Artikel 2.2.2:

##### **Nieuwe woningbouwlocaties**

1. *Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

##### *Toetsing van het initiatief aan de "Generieke beleidskeuzes"*

##### **Bestaan bebouwd gebied**

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan "Nieuwland". Dit bestemmingsplan is vastgesteld en in werking getreden. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot "Maatschappelijk". De functie "maatschappelijk" wordt gerekend tot een stedelijke functie als bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel 2009. In verband daarmee is er geen strijd met het begrip "*bestaand bebouwd gebied*" als bedoeld in Artikel 2.1.1 onder f van de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

##### **Nieuwe woningbouwlocaties**

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Op 28 januari 2010 is overeenstemming bereikt over de "Prestatieafspraken wonen gemeente Almelo 2010-2015". De belangrijkste beleidskaders voor de afspraken waren de provinciale omgevingsvisie en de provinciale omgevingsverordening. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de uitgangspunten, zoals verwoord in de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de trendmatige ontwikkeling van de huishoudens, zoals verwoord in bijlage A van de Omgevingsvisie, ertoe leiden dat er in Overijssel tot 2030 nog vraag is naar circa 60.000 woningen, bovenop de bestaande voorraad. Voor het bepalen van dit aantal is gebruik gemaakt van IPB-PRIMOS 2007. De provincie en de gemeenten richten hun

beleid op netto 13.000 woningen in het gebied van de Regio Twente. De gemeente Almelo richt haar beleid op een toename van de woningvoorraad voor de hele gemeente van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 met circa 1.210. In deze aantallen zijn de woningen voor bijzondere doelgroepen en de ontwikkeling als gevolg van extramulering niet meegenomen. Voor Almelo gaat om circa 150 woningen voor bijzondere doelgroepen. Onderstaand is de kern van deze afspraken omschreven.

#### *toelichting bouwprogramma*

Geprognosticeerde groei op basis van Primos van 2010 tot 2015: 1210

#### *bouwprogramma obv Primos 2007*

netto toevoeging aan de woningvoorraad	1210
opgave sloop / vervangende nieuwbouw	500
Bijzondere doelgroepen	150
totaal bruto programma 2010 – 2015	1860
Waarvan binnenstedelijk (inspanningsverplichting 60% / minimaal 50%)	1116
waarvan uitleg (40%)	744

De gemeente streeft er naar de bestemmingsplancapaciteit niet meer te laten zijn dan 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad. De provincie zal de haar ter beschikking staande instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening inzetten om de voorkomen dat deze capaciteit wordt overschreden. In de prestatieafspraken met de provincie wordt uitgegaan van 148 woningen per jaar in uitleggebieden. Bij een bestemmingsplancapaciteit van 130% mogen dan 1.924 (148x1.3) woningen in een bestemmingsplanperiode van 10 jaar worden bestemd.

Op 29 juni 2010 hebben gemeente en provincie gezamenlijk de verstedelijkingsnotitie "Van binnen naar buiten" vastgesteld. Het doel van deze notitie is om als gemeente, in goede samenspraak met de provincie, een basis te leggen voor een gezamenlijk gedragen beeld over de toekomstige verstedelijking van Almelo. Na deze verstedelijkingsnotitie is de woningbouwprogrammering "Marsroute 2" vastgesteld. Hierin is de programmering van de woningbouw naar beneden bijgesteld.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de realisatie van 22 grondgebonden koopwoningen in een binnenstedelijk gebied inclusief de aanpassing van de openbare ruimte. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke woonvisie (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.4 'Gemeentelijk beleid') en binnen de woningbouwafspraken met de provincie Overijssel zoals hierboven weergegeven.

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'ontwikkelingsperspectieven' uitgebreid op dit aspect ingegaan.

#### 4.2.3.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

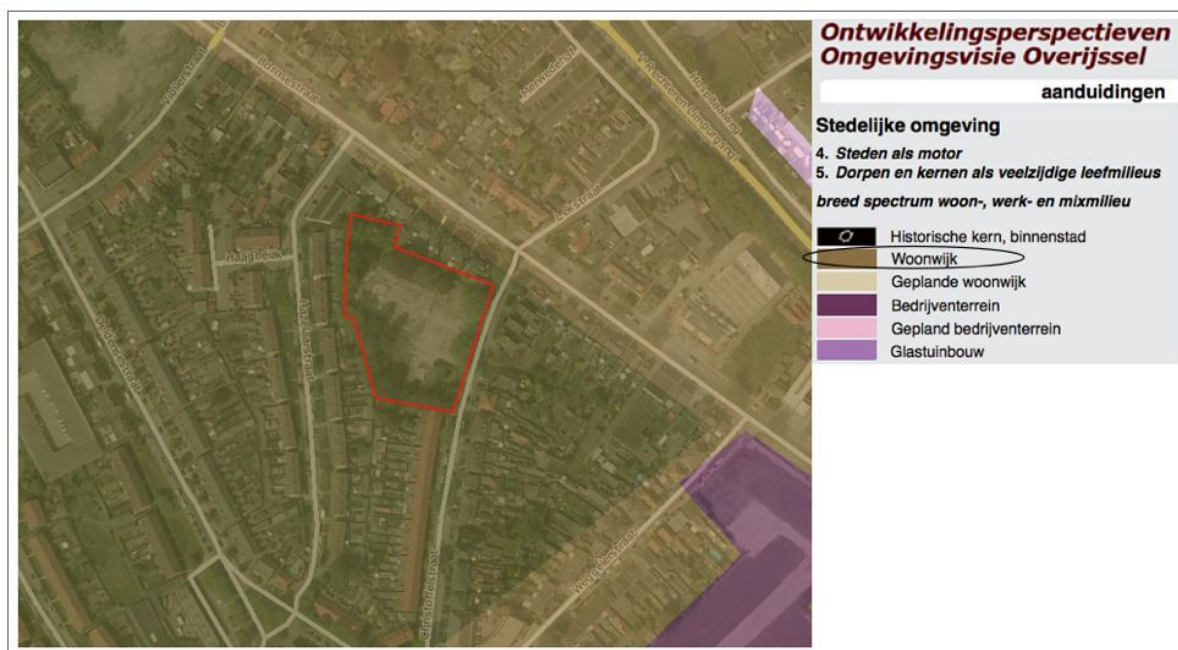
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Woonwijk. In figuur 4.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2: Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

### “Woonwijk”

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als “Woonwijk” is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

#### *Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelperspectieven”*

De ligging van het plangebied in het ontwikkelingsperspectief “woonwijk” verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkelingen van de gewenste woningen op de bewuste locatie. Er is sprake van een herstructureringsopgave binnen bestaand stedelijk gebied op een inbreidingslocatie, waarbij een aantrekkelijk stadsmilieu ontstaat.

#### 4.2.3.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke

ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'natuurlijke laag' en 'de laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

### 1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Bebouwingsschil 1900 - 1955”. In figuur 4.3. is dat aangegeven.



Figuur 4.3: De stedelijke laag: “Bebouwingsschil 1900 - 1955” (Bron: Provincie Overijssel)

#### “Bebouwingsschil 1900 - 1955”

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadwijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten

Werkfuncties dreigden te verdwijnen, mede onder druk van milieuwetgeving en schaalvergroting in de detailhandel, waardoor de vitaliteit afnam. Het tij lijkt inmiddels te keren. Er is sprake van een hoge verkeersdruk met name rond de stadsassen, stations en direct aansluitend op de binnensteden. Het beeld van de ‘verkeersmachine’ (waarin rijdende en stilstaande auto’s en bewegwijzering het beeld bepalen) wordt soms overheersend. Verkeersstromen en parkeren worden beeldbepalend en bedreigen leefbaarheid

Als herstructurering etc. plaats vindt, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details.

#### *Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”*

In het voorliggende geval wordt een gebied dat op grond van de Omgevingsverordening wordt aangemerkt als ‘bestaand bebouwd gebied’ geherstructureerd. De ontwikkeling voegt zich in maat en karakter in het grotere geheel van de stad en wordt als onderdeel hiervan goed herkenbaar. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat de

voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en derhalve passend is binnen de ‘stedelijke laag’.

## 2. De “Lust en Leisurelaag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart „de lust- en leisurelaag“ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

### 4.2.4 Conclusie toetsing aan de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

## 4.3 Regionaal beleid

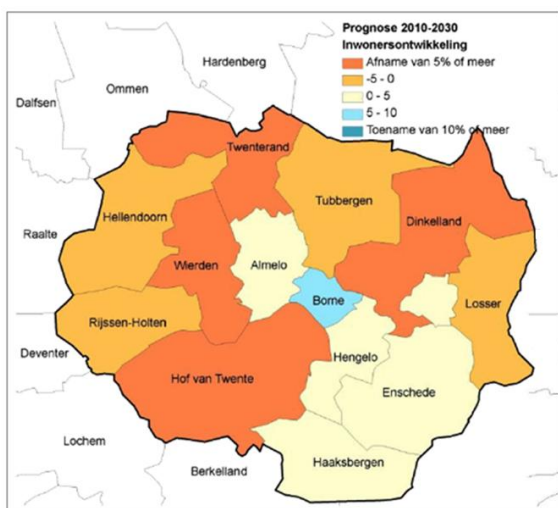
### 4.3.1 De Twentse woningmarkt in verandering (2010)

#### 4.3.1.1 Algemeen

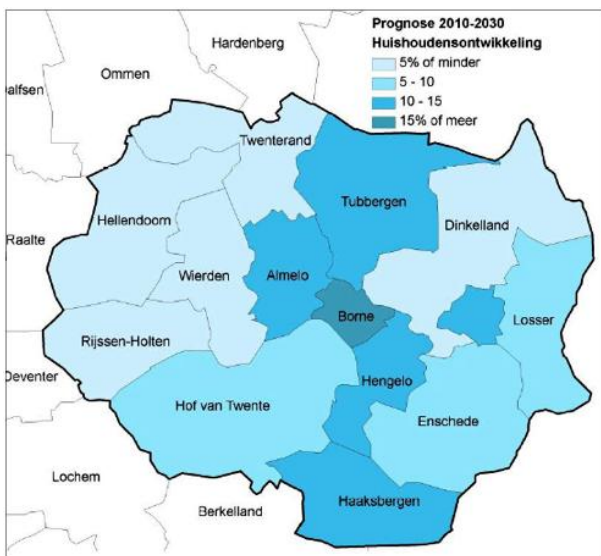
In de Regio Twente werken veertien gemeenten samen aan projecten, verdeeld over drie domeinen: gezondheid, veiligheid en leefomgeving. Onder het laatste domein valt ook het beleidsterrein wonen. De samenwerking op dit terrein omvat verschillende elementen, waaronder gezamenlijke informatieverzameling. 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 Primospognoze 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)

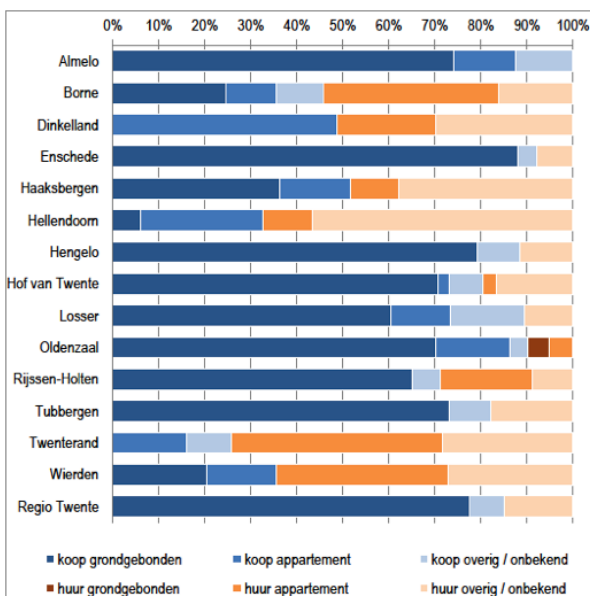


Figuur 4.6: Prognose huishoudenontwikkeling 2010-2030 (Bron: Regio Twente)

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 bestemmingsplan 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.

### **4.4 Gemeentelijk beleid**

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

#### **4.4.1 Structuurplan "Symbiose tussen stad en land"**

##### *4.4.1.1 Inleiding*

Het "Structuurplan Almelo" is op 6 maart 2003 vastgesteld. Het structuurplan geeft een visie op de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Almelo. In 2006, 2007 en 2008 zijn partiële herzieningen van het structuurplan vastgesteld welke geen betrekking hebben op de in dit bestemmingsplan besloten plangebied en omgeving.

##### *4.4.1.2 Gewenste ontwikkeling*

De ruimtelijke hoofdstructuur van Almelo wordt gekenmerkt door vier groene lobben die vanuit het omliggende buitengebied tot aan de rand van het stadscentrum reiken. Het ruimtelijke beleid is gericht op het behoud van de lobbenstructuur. Binnen deze structuur moet worden gezocht naar de nodige uitbreidingsruimte voor stedelijke functies. De in het Structuurplan beschreven randvoorwaarden en ontwikkelingen zijn onder andere weergegeven in een bij het Structuurplan behorende plankaart. Een uitsnede van deze plankaart wordt hierna weergegeven.





Figuur 4.8: Uitsnede plankaart Structuurplan Almelo (Bron: gemeente Almelo)

#### 4.4.1.3 Toetsing

Op grond van deze plankaart is het bewuste plangebied aangewezen als ‘Wonen – bestaand’ en ‘Werken – ontwikkelingsas’ (Bornsestraat). Geconstateerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling zowel qua functie als locatie, in overeenstemming is met de doelstellingen van het Structuurplan Almelo. De nieuwe functie sluit goed aan bij de ligging in een gebied aangewezen als ‘Wonen – bestaand’. De ligging van het plangebied in de ‘ontwikkelingsas’ (Bornsestraat) vormt geen belemmering voor dit plan.

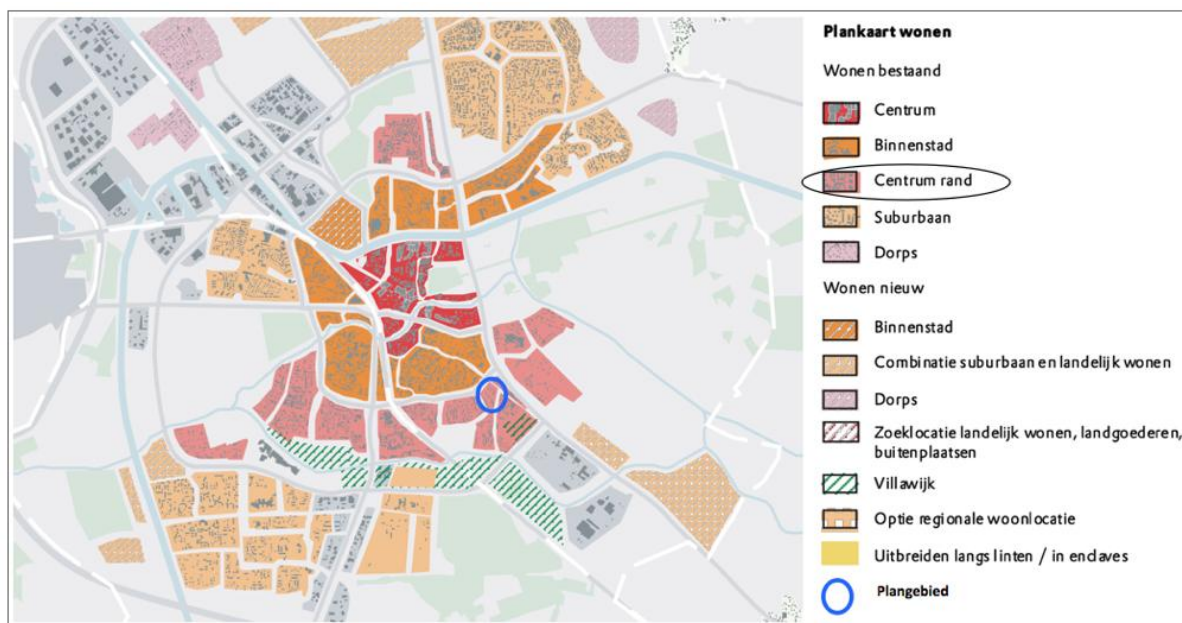
### 4.4.2 Masterplan Almelo

#### 4.4.2.1 Algemeen

Het Masterplan geeft de ontwikkeling van Almelo aan tot het jaar 2030. Almelo wil met het Masterplan onder meer jongeren, hoger opgeleiden en gezinnen aan de stad binden. Daarnaast heeft het plan als doel de regionale positie van Almelo als centrumstad te versterken en de voorzieningen in de stad te verbeteren. Deze ambities krijgen de komende jaren concreet vorm in de verschillende projecten en plannen die voortkomen uit het Masterplan. Een totale vernieuwing van de binnenstad levert meer sfeer en gezelligheid op en een toename van het winkelbezoek. Met het creëren van verschillende nieuwe woonmilieus wil Almelo tegemoet komen aan de verschillende wensen op de woningmarkt. Het aanpassen van de wegenstructuur zorgt ervoor dat Almelo beter en makkelijker toegankelijk wordt. Het Masterplan bestaat uit vijf opgaven. Deze opgaven zijn per stadsdeel en per thema verder uitgewerkt. Daarnaast zijn elf kernprojecten benoemd.

#### 4.4.2.2 Thema “Wonen”

Ten aanzien van het onderdeel "wonen" geldt dat niet meer wordt uitgegaan van traditionele vormen van stadsuitleg, maar van innovatieve, wervende woonmilieus, waarbij groen, water en wonen geïntegreerd worden benaderd. Op de plankaart "wonen" is het plangebied aangewezen als "Centrum rand". Dit is hieronder te zien.



Figuur 4.9: Uitsnede plankaart Masterplan Almelo (Bron: gemeente Almelo)

Uitgangspunt van het masterplan is dat Almelo een ruime keuze aan woningen en woonmilieus moet bieden. Wijken moeten op een duurzame manier worden gebouwd. Dit betekent dat de woningen en woonomgeving flexibel zijn in het gebruik en voldoen aan de wensen van levensloop bestendig wonen.

Wijken vertonen een gevarieerde opbouw en zijn pluriform. De gemeente streeft naar compacte wijken en de nabijheid van voorzieningen. Wonen en welzijn zijn goed op elkaar afgestemd: een goede spreiding van functies zorgt voor een goede toegankelijkheid van zorgvoorzieningen vanuit de wijken. Het belang van zorg neemt toe. Het masterplan speelt hier op in door rekening te houden met zorgdiensten.

#### 4.4.2.3 Toetsing

Deze herstructurering op een inbreidingslocatie voorziet in een vernieuwing van de woningvoorraad, waarbij het vergroten van de keuzevrijheid van de inwoners en het realiseren van gedifferentieerde woonwijken belangrijke uitgangspunten zijn. Verder draagt dit bestemmingsplan bij aan het verbeteren van de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad, een goede omgevingskwaliteit door een zorgvuldig opgesteld stedenbouwkundig ontwerp, zorgvuldig ruimtegebruik door het bouwen op een inbreidingslocatie, alsmede fysieke voorwaarden voor een aantrekkelijke, sociale en veilige leefomgeving door een zorgvuldig stedenbouwkundig ontwerp. Geconstateerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling zowel qua functie als locatie, in overeenstemming is met de doelstellingen van het Masterplan Almelo.

### 4.4.3 Woonvisie Almelo 2005-2009

#### 4.4.3.1 Inleiding

Uit de Woonvisie 2005-2009 van de gemeente Almelo, vastgesteld door de raad op 6 december 2005, blijkt dat de woningvoorraad tot 2030 moet toenemen met 3.800 tot 9.900 woningen afhankelijk van het meer of minder opvangen van de regionale groei. Er moeten vooral centrumstedelijke en suburbane woonmilieus bijkomen. Opgemerkt wordt dat er een nieuwe woonvisie wordt opgesteld, welke in mei 2012 wordt vastgesteld. Onderhavig initiatief past hierbinnen.

#### 4.4.3.2 Doelstellingen

In de Woonvisie heeft Almelo zich met betrekking tot wonen een drietal doelen gesteld:

1. Groei en kwaliteit. De geambieerde groei steunt op concurrentiekracht van Almelo en op het bieden van woonkwaliteit.
  - a. Kwaliteiten in de bestaande woonmilieus en wijken: deze moeten de concurrentie kunnen doorstaan van nieuwe woonmilieus en wijken door voldoende perspectieven te bieden aan huidige bewoners.
  - b. Kwaliteiten in nieuwe woonmilieus: inspelen op woonmilieus die tot nu toe onvoldoende aanbod komen en op groeiemarkten.
2. Gedifferentieerde mogelijkheden voor huisvesting van groepen die in Almelo (willen) wonen met bijzondere aandacht voor groepen die niet voor zichzelf kunnen zorgen en voor kwetsbare groepen op de woningmarkt. Daarbij gaat de aandacht in het bijzonder uit naar ouderen, jongeren / starters en mensen met een laag inkomen. Belangrijk is een bereikbaar, toegankelijk, bruikbaar en betaalbaar aanbod van woningen in hun eigen omgeving.
3. Een samenhangend aanbod van wonen-welzijn-zorg in wijken. Gericht op een duurzame leefbaarheid van wijken, voorsortend op de vermaatschappelijking van de zorg en de vergrijzing.

#### 4.4.3.3 Toetsing

Deze herontwikkeling c.q. herstructurering op een inbreidingslocatie leidt tot een kwalitatief beter en meer gedifferentieerd woningaanbod in Almelo. Er is sprake van een herontwikkeling van een centrumstedelijke locatie, waarbij het principe van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik wordt toegepast.

#### 4.4.4 Conclusie ten aanzien van het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten realisatie van de 22 woningen op de Christoffellocatie in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten. Zowel het "Structuurplan Almelo" als het "Masterplan" zien de functie 'wonen' als een passende functie voor het gebied.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan 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, externe veiligheid, bedrijvigheid, vormvrije m.e.r.-beoordeling, fysieke veiligheid, duurzaamheid, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

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.

##### 5.1.1.1 Zones langs wegen

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een zone, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk). In onderstaande tabel worden de zonebreedten weergegeven.

aantal rijstroken		zonebreedten [m]
stedelijk	buitenstedelijk	
1 of 2	--	200
3 of meer	--	350
--	1 of 2	250
--	3 of 4	400
--	5 of meer	600

Figuur 5.1: Wettelijke geluidszones

#### 5.1.2 Onderzoekresultaten

Het bewuste plangebied is gelegen aan de Christoffelstraat. Deze weg heeft op grond van de Wet geluidhinder geen geluidszone. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai als gevolg van deze weg in beginsel achterwege kan blijven.

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De weg wordt voor het grootste deel gebruikt voor bestemmingsverkeer. De geluidbelasting zal derhalve onder de voorkeursgrenswaarde blijven.

De woningbouwlocatie ligt ruim binnen de wettelijke geluidszones van de Van Rechteren Limpurgsingel, de Violierstraat, de Deldensestraat en de Bornsestraat. Voor deze wegen geldt een zonebreedte van 200 meter. Gezien de afstanden tot de as van de Van Rechteren Limpurgsingel, de Violierstraat en de Deldensestraat (in alle gevallen ruim meer dan 100 meter) en de afscherpende werking van veel tussengelegen bebouwing, zal de geluidsbelasting ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

De planlocatie is gelegen in de nabijheid (minimaal 40 meter) van de Bornsestraat. De geplande woningen worden volledig afgeschermd door de lintbebouwing langs deze weg. Deze bebouwing betreft aaneengesloten bebouwing, waardoor deze bebouwing als het ware als 'geluidswal' fungeert. Door de afscherpende werking van de Bornsestraat zal de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh liggen. In het kader van het Bouwbesluit worden afhankelijk van de functie eisen gesteld aan het optredende binnenniveau. Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt 33 dB in een woning. Conform het Bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering (isolatiewaarde) heeft van 20 dB. Het binnenniveau van de nieuwe woning blijven binnen het toelaatbare niveau van 33 dB. De bouw van de woningen is in het kader van het aspect geluid derhalve aanvaardbaar.

### 5.1.3 Conclusie

Er zijn in het kader van de Wet geluidhinder geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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 aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht.

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten is gebleken dat de grond dusdanig verontreinigd is, dat de grond gesaneerd moet worden. In de WBB-beschikking is aangegeven dat voor 1 januari 2013 moet worden gestart met de sanering. Voor het uitvoeren van de sanering is een saneringsplan ter goedkeuring ingediend. De procedure is nog niet afgerond. De saneringskosten worden verwerkt in de exploitatieopzet. Na sanering zal een restverontreiniging achterblijven waarvoor een gebruiksbepanking (niet dieper dan 0.5m graven en signaallaag niet verstoren) wordt beschreven. Deze gebruiksbepanking is in de planvoorschriften verwerkt middels het opnemen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 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:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

#### 5.3.1.1 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.

#### 5.3.1.2 *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.

#### 5.3.1.3 *Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007*

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

### 5.3.2 **Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit**

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor in totaal 22 woningen. Een project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

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.

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

## 5.4 **Externe veiligheid**

### 5.4.1 **Algemeen**

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. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. 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. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

#### 5.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

#### 5.4.3 Plaatsgebonden risico

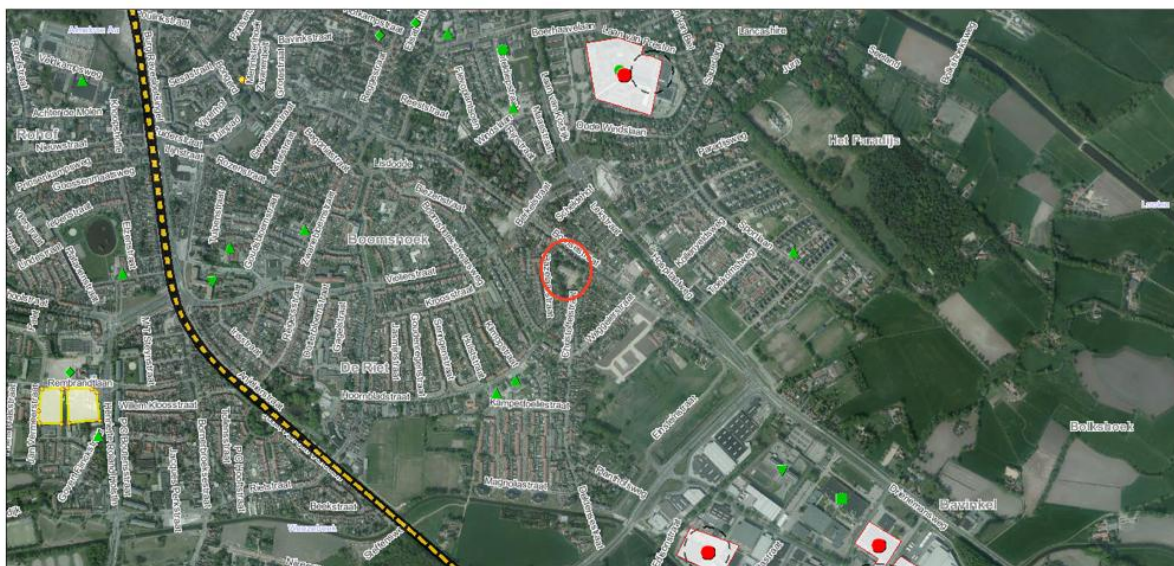
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm  $10^{-6}$  per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

#### 5.4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

#### 5.4.5 Situatie in en bij 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 versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook 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 binnen 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 ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Bedrijvigheid

### 5.5.1 Algemeen

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 verstaan we 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.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie



en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling geldt het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

### 5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de bouw van 22 nieuwe grondgebonden woningen op de Christoffel locatie te Almelo. Woningen zijn milieugevoelige objecten.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Dit wordt ook wel de omgekeerde werking genoemd.

#### Ad1

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De woningen zelf hebben, vanuit het oogpunt van milieuzonering, geen negatieve invloed op de omgeving.

#### Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Het plangebied wordt voornamelijk omringd door woningen. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich ten noordwesten van het plangebied (Hazelaarstraat) autobedrijf Smaling. Dit bedrijf wordt op grond van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering aangemerkt als 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven', welke onder milieucategorie 2 valt, met bijbehorend richtafstand van 30 meter. De gevels van de meest nabijgelegen 2-onder-1-kapwoningen zijn gelegen op circa 25 meter afstand. Gezien het feit dat dit bedrijf reeds wordt belemmerd door naastgelegen woningen ten zuiden en ten oosten op respectievelijk 7 meter en 4 meter afstand, levert de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen

beperkingen op voor de voorgenoemde bedrijvigheid. Daarbij komt dat het bedrijf alle beschikbare ruimte op het perceel reeds benut heeft. Uitbreiding van het bedrijf is dan ook niet aan de orde.

### 5.5.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

## 5.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

### 5.6.1 Kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

### 5.6.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. De realisatie van 22 woningen binnen de bebouwde kom van Almelo wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken. Gebleken is dat toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 niet aan de orde. Het plan tast de instandhoudingsdoelstellingen van de meest nabijgelegen beschermde natuurgebieden niet aan. Met de functieverandering (bestemmingsplanwijziging van de functie maatschappelijk naar wonen), worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Het plan tast de instandhoudingsdoelstellingen van de meest nabijgelegen beschermde natuurgebieden derhalve niet aan. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de herstructurering van de Christoffel locatie in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

### 5.6.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling van woningbouw in het betreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

## 5.7 Fysieke veiligheid

### 5.7.1 Inleiding

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

Bij nieuwe of bij het actualiseren van bestaande bestemmingsplannen toetst de gemeente Almelo de fysieke veiligheidsaspecten van de ruimtelijke ontwikkeling aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving.

De handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR van september 2003 geldt daarbij als uitgangspunt. Dit betreft de volgende onderdelen:

1. bereikbaarheid;
2. opkomsttijd;
3. bluswatervoorziening;
4. zelfredzaamheid;
5. sirenedekking;
6. samenhang veiligheidsketen.

### 5.7.2 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de brandweer bij branden en ongevallen heeft invloed op de effectiviteit van het brandweerwerk en daarmee op de veiligheid van de burgers. Het uitgangspunt is dat een gebied via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk is. Ook dienen de wegen voldoende capaciteit te hebben om de populatie uit het gebied te kunnen evacueren en om hulpverleningsdiensten het gebied in te laten rijden. De wegen dienen tevens bestand te zijn tegen de gewichten van de brandweervoertuigen.

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

In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo staan de hoofdroutes van de brandweer aangegeven. Dit vormt een van de uitgangspunten bij het bepalen van de verkeersstructuur. Het plangebied is bereikbaar via de Bornsestraat en Christoffelstraat - Deldensestraat. Gezien het feit dat het plangebied goed bereikbaar is, wordt voldaan aan de handleiding Bluswatervoorziening.

### 5.7.3 Opkomsttijd

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

In het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgelegd. Voor de eerste basisbrandweereenheid gelden vier verschillende normtijden, 5, 6, 8 en 10 minuten, waar volgens het besluit gemotiveerd van afgeweken kan worden. Deze normen zijn gedifferentieerd naar verschillende

gebruiksfuncties uit het Bouwbesluit. De Wet op de Veiligheidsregio's biedt de mogelijkheid om gemotiveerd van deze tijden af te wijken. In de onderstaande tabel staat beschreven wat dit betekent:

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

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

#### 5.7.4 Bluswatervoorziening

De handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de Nederlandse Vereniging van Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) van september 2003 geeft aan dat binnen 40 meter van een brandweertoegang een brandkraan moet liggen die 30 m<sup>3</sup>/per uur levert.

#### 5.7.5 Zelfredzaamheid

Voor de bestrijdbaarheid van een incident zijn onder andere de bereikbaarheid voor hulpdiensten, de opkomsttijd en de bluswatervoorziening van belang. Daarnaast speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Dit kan door schuilen en indien nog mogelijk vluchten uit het bedreigde gebied. Ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid. Het betreft hier de realisatie van 22 grondgebonden woningen, waarbij kan worden aangenomen dat de toekomstige bewoners zelfredzaam zijn.

#### 5.7.6 Sirenedekking

De Regionale Brandweer Twente heeft de taak zich voor te bereiden op de coördinatie bij de bestrijding van rampen en zware ongevallen en het waarschuwen van de bevolking middels het sirenenet. De sirenes worden eens per maand op een vast moment in heel Nederland luid getest, om te controleren of de apparatuur werkt en om het signaal bij burgers bekend te maken, zodat de sirene in geval van een ramp wordt herkend. Het plangebied valt binnen het dekkingsgebied van sirenes.

#### 5.7.7 Samenhang veiligheidsketen

De hoofdtaken van de brandweer zijn onderverdeeld in schakels uit de veiligheidsketen. De schakels zijn:

- Pro-actie: De schakel pro-actie gaat onder andere over de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid.
- Preventie: Voor het aspect preventie geldt dat rekening moet worden gehouden met de bestaande wet- en regelgeving.
- Preparatie: Voor hulpdienstrelevante objecten is het wenselijk om deze op te nemen in de planvorming van de brandweer, zoals een bereikbaarheidskaart of een aanvalsplan.
- Repressie: Vanuit de repressieve dienst wordt ter plaatse bepaald hoe er wordt ingezet.

Nazorg: De taak nazorg heeft geen consequenties voor de ruimtelijke ordening.

## 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 (EHS). 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).

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

#### 5.8.1.1 Natura 2000

##### *Kenmerken*

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

##### *Toetsing*

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Binnen een straal van 3 kilometer is geen Natura 2000-gebied gelegen. Door de grote afstand, de ligging van de locatie in het binnenstedelijk gebied van Almelo en de invulling van het tussenliggende gebied, wordt toetsing niet noodzakelijk geacht.

#### 5.8.1.2 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

##### *Kenmerken*

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

##### *Toetsing*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS. Binnen een straal van 3 kilometer is geen gebied gelegen dat is aangewezen als EHS. Door de grote afstand, de ligging van de locatie in het binnenstedelijk gebied van Almelo en de invulling van het tussenliggende gebied, wordt toetsing niet noodzakelijk geacht.

### 5.8.2 Flora & fauna

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.

#### 5.8.2.1 Bomeneffectanalyse (BEA)

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1 van deze plantoelichting. Doel van dit onderzoek is de haalbaarheid van het inpassen van de bomen te beoordelen. Hierbij wordt een beoordeling uitgevoerd van de conditie,

toekomstverwachting, veiligheid en inpasbaarheid van de aanwezige twee eiken tegenover Christoffelstraat 1D en 2B. Boom nr. 1 verkeert in een sterk verminderde conditie. De conclusie en aanbeveling luidt als volgt:

*Op basis van ongewijzigde omstandigheden bedraagt de toekomstverwachting maximaal 10 jaar. Boom nr. 2 is stervende, de toekomstverwachting bij ongewijzigde omstandigheden van deze boom wordt ingeschat op 5 tot 10 jaar. Vanwege de aantasting van de stamvoet door de parasitaire tonderzwam is de kans groot dat boom nr. 2 binnen 10 jaar om veiligheidsredenen gekapt moet worden. Op een gegeven moment ontstaat door de tonderzwam aantasting namelijk een verhoogd risico op stambreuk.*

*Door de voorgenomen werkzaamheden zoals het graven van de bouwput en het aanbrengen van verharding zal er grote wortelschade optreden bij beide bomen. Daarnaast zullen de kronen aan de zijde van de nieuwbouw moeten worden teruggesnoeid om de gevels van de woningen te kunnen bouwen en een bouwsteiger te kunnen plaatsen. Verwacht wordt dat, wanneer de bouwplannen worden uitgevoerd zoals aangegeven op bijgevoegde tekening, beide bomen binnen 5 jaar zullen afsterven.*

*Op basis van ervaring met bouwprojecten schatten we in dat de bomen ook na het uitvoeren van compenserende maatregelen na afloop van de bouwwerkzaamheden niet voldoende in staat zullen zijn om te herstellen van de schade. Geadviseerd wordt om af te zien van het inpassen van de bomen omdat deze geen duurzame bijdrage kunnen leveren aan de groene aankleding van dit terrein.*

Voor de kap van deze 2 bomen is (mede op basis van de BEA) inmiddels een omgevingsvergunning voor het aspect kappen aangevraagd. De dubbelbestemming "Waarde – Waardevolle bomen" kan hiermee komen te vervallen en is derhalve niet overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Wel geldt een herplantingsplicht, maar zonder planologische bescherming.

#### 5.8.2.2 Natuurtoets

Uit een verkennend globaal onderzoek (bijgevoegd in bijlage 2 van de toelichting) is gebleken dat de mogelijkheid dat op of in de directe nabijheid van de thans in geding zijnde gronden (strikt) beschermde soorten voorkomen zich niet voordoet. In de aanwezige twee eiken tegenover Christoffelstraat 1D en 2B kunnen mogelijk vleermuizen aanwezig zijn. Voor de kap van deze 2 bomen is (mede op basis van de BEA) inmiddels een omgevingsvergunning voor het aspect kappen aangevraagd. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde en is niet van belang voor beschermde planten- en diersoorten. Ook zijn de gronden, gezien hun aard, niet geschikt als verblijf- of foerageerplaats. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna is dan ook geen sprake.

#### 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.

## 5.9 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.9.1 Archeologie

#### 5.9.1.1 Algemeen

De in 2007 aangepaste Monumentenwet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. De gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met archeologische waarden in het plangebied.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten. Voor het grondgebied in Almelo is in juni 2007 door Vestigia 'Archeologie en Cultuurhistorie' onderzoek uitgevoerd naar archeologie. Het betreft een archeologische verwachtingskaart voor het grondgebied van Almelo. Een uitsnede hiervan is hieronder weergegeven.



Afbeelding 5.3: Archeologisch verwachtingskaart (Bron: Gemeente Almelo)

#### 5.9.1.2 Toetsing

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente ligt het terrein in een grijze zone. In deze gebieden moet per geval worden bepaald wat de archeologische verwachtingswaarde is en of er onderzoek nodig is.

Op basis van oude kadastrale gegevens en topografische kaarten valt op te maken dat het plangebied ligt in een beekdallaagte met beek langs de westzijde. Op de geomorfologische kaart is ook te zien dat het plangebied in een zone met verspoelde dekzanden en beekafzettingen. Voor bewoning en landbouw was het gebied niet geschikt. Bijkomend is dat er in het plangebied de bodem deels al sterk is geroerd als gevolg van de inmiddels gesloopte Christoffelkerk en bebouwing die daar voorafgaand aan de bouw van deze kerk heeft bestaan. De kans dat er in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig zijn is daarom erg klein.



Afbeelding 5.4: Situatie in het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw (Bron: watwaswaar.nl)

Binnen het plangebied is geen archeologische vindplaats bekend en evenmin is sprake van een terrein van archeologische waarde. Ook in de onmiddellijke omgeving zijn geen vindplaatsen en terreinen van archeologische waarde bekend. Binnen het plangebied en in de directe omgeving heeft geen eerder archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

Op grond van gemeentelijk beleid bij de Archeologische waarden- en verwachtingskaart geldt geen onderzoeksplicht in gebieden met een lage archeologische verwachting. Op de plankaart hoeven geen aanduidingen voor archeologische waarden te worden opgenomen.

## 5.9.2 Cultuurhistorie

### 5.9.2.1 Algemeen

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

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

De resultaten van de inventarisatie worden gewogen, om een antwoord te geven op de vraag welke ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied toelaatbaar worden geacht. Dit wordt vervolgens uitgewerkt binnen het instrument dat de burgers bindt: het bestemmingsplan.



De gemeente Almelo heeft nog geen specifiek beleid dat de aanpassing van de Bro regelt. In dit bestemmingsplan wordt met de inventarisatie van cultuurhistorische waarden echter voorzien in de eisen volgens het Bro.

#### 5.9.2.2 *Cultuurhistorische inventarisatie*

De omgeving van het plangebied bestond in de 19<sup>e</sup> eeuw nog grotendeels uit vermoedelijk natte heide en hooilanden, omgeven door houtwallen. Vanaf de jaren twintig van de 20<sup>e</sup> eeuw raakt het gebied geleidelijk bebouwd. De bebouwing ontstond langs de omringende straten (Christoffelstraat, Hazelaarstraat en de Bornsestraat. Het plangebied omvat het binnengebied achter de bebouwing langs de genoemde straten en grenst deels nog aan de Christoffelstraat. Rond 1930 is er ook in het plangebied een gebouw aanwezig. Het terrein is gedurende een periode tot circa 1940 door de gemeente gebruikt voor de op- en overslag van huisvuil. In 1960 is daar de Christoffelkerk en bijbehorende pastorie gebouwd. Deze kerk is inmiddels gesloopt. Het plangebied omvat het gehele bij de kerk behorende terrein.

##### *Waardevolle structuren en objecten*

De Christoffelstraat is een oude weg die in elk geval al in het begin van de 19e eeuw al bestond. In de 20e eeuw is deze weg binnen het stedelijk gebied gekomen en verhard. Van de beek langs de noordzijde is niet veel meer te zien. Nu ligt daar de Hazelaarstraat. Binnen het plangebied zijn geen historisch geografische structuren en objecten meer aanwezig.

##### *Stedebouwkundige schets en bijzondere structuren*

Het plangebied ligt grotendeels in een zone achter de huizen aan de omringende straten. De huizen langs de Bornsestraat zijn in de jaren dertig gebouwd. Langs de Hazelaarstraat en de Christoffelstraat is vooral in de jaren vijftig gebouwd. De woningen zijn uitermate kenmerkend voor de genoemde bouwperiodes. Binnen het plangebied is geen enkele bebouwing meer aanwezig, evenmin enige overige kenmerken.

##### *Gebouwde objecten en monumenten*

Binnen het plangebied zijn geen monumentale objecten aanwezig. Ook aangrenzende gebouwen hebben geen bijzondere monumentale kenmerken.

#### 5.9.2.3 *Conclusie en aanbeveling*

Gezien de afwezigheid van cultuurhistorische elementen en objecten in het plangebied hoeft daar verder ook geen rekening gehouden mee te worden.

## **5.10 Duurzaamheid**

### **5.10.1 Inleiding**

De gemeenteraad van Almelo heeft haar beleid ten aanzien van duurzaam ontwikkelen en duurzaam bouwen vastgelegd in het Milieubeleidsplan van Almelo, het beleidsplan Wonen in Almelo, het Klimaatuitvoeringsprogramma Almelo 2004-2007 en diverse convenanten.

### **5.10.2 Uitgangspunten**

Duurzaam bouwen is bouwen en verbouwen met het oog op energiebesparing, gezond binnenmilieu, aanpasbaarheid aan wensen, veiligheid en vermindering van de milieubelasting. De hoofdpunten van het Almelose beleid, voor wat betreft de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling, op het gebied van duurzaamheid zijn:

- energiebesparing;
- streven naar een energiezuinigheid van woningen die minimaal 10 % beter is dan de wettelijke norm van het bouwbesluit;

- vasthouden van regenwater in het gebied; voorkomen dat schoon regenwater afgevoerd wordt naar de riolering.

### 5.10.3 Toetsing

De woningen worden gerealiseerd volgens het duurzame bouwconcept 'Plus Wonen®'. Dit bouwconcept van VolkerWessels wordt getypeerd als flexibel en veelzijdig en wordt gekenmerkt door een uitstekende EPC-norm (10% beter dan de norm, minimaal 0,54 tot energieneutraal of passiefhuis), waarbij 30% minder afval ontstaat dan een traditioneel woningbouwproject. Hiermee voldoet het plan aan duurzaam bouwen. Voor wat betreft het duurzaam omgaan met water wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.3 Water

#### 6.3.1 Vigerend beleid

##### 6.3.1.1 Europees beleid

###### *Kaderrichtlijn Water*

Vanuit Europa is de Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. De Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam met water wordt omgegaan. De uitgangspunten en principes van de Kaderrichtlijn Water zijn:

- de vervuiler betaalt;
- de gebruiker betaalt;
- vanaf 2000 geen achteruitgang van chemische en ecologische toestand;
- resultaatsverplichting in 2015;
- stroomgebiedbenadering met indeling in waterlichamen.

De Kaderrichtlijn Water zet in op het verbeteren van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015. Dit heeft tot gevolg dat oppervlaktewater en grondwater aan normen voor chemische stoffen moeten voldoen. Oppervlaktewater moet bovendien een goede ecologische kwaliteit hebben. Deze doelstelling is verplicht, maar de weg ernaar toe wordt niet centraal gestuurd. Die mogen de lidstaten zelf invullen, mits zij er alles aan doen om de doelen te bereiken.

#### 6.3.2 Rijksbeleid

##### 6.3.2.1 Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21, 2003)

De kern van het waterbeleid 21e eeuw is dat water ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het landschap en in de stad moet ruimte gemaakt worden om water op te slaan, bijvoorbeeld door het aanleggen van vijvers in woonwijken. Ons klimaat verandert en dit heeft gevolgen voor de waterhuishouding. Het weer wordt extremer met korte maar hevige regenbuien, meer smeltwater dat via de rivieren ons land binnenkomt en stijging van de zeespiegel. Om te voorkomen dat dit ook tot meer wateroverlast leidt hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw ontwikkelt.

Dit beleid wordt op de volgende manieren uitgevoerd:

###### Anticiperen in plaats van reageren.

Door nu al maatregelen te nemen wordt overlast in de toekomst voorkomen.

###### Techniek en ruimte worden slim gecombineerd.

Het is én zoeken naar ruimte voor water én zorgen dat onze dijken en gemalen technisch gezien voldoen.

###### Vasthouden, bergen, afvoeren.

Een overvloed aan water wordt nu opgevangen op de plaats waar deze ontstaat. Het bergen vindt plaats in speciaal daarvoor bestemde gebieden. Daardoor kan het uiteindelijk ook op een meer gecontroleerde wijze worden afgevoerd. Bij stedelijke uitbreiding, bij de herstructurering van naoorlogse woonwijken en bij het ontwikkelen en herinrichten van bedrijventerreinen zijn er mogelijkheden om water en stedelijke functies te combineren. Dit is allereerst van belang voor een goed kwantitatief en kwalitatief waterbeheer. Het biedt echter ook de kans om kwaliteit toe te voegen aan stadsuitbreiding en de stedelijke herstructurering, bijvoorbeeld voor het wonen aan het water en daarmee de directe beleving van water.

### 6.3.2.2 Vierde Nota Waterhuishouding en Nationaal Waterplan

De Vierde nota waterhuishouding legt de belangrijkste beleidsdoelstellingen voor waterbeheer vast voor met name de periode 1998-2006. Het beleid vervat in de Nota is een directe voortzetting van het beleid geformuleerd in de Derde nota waterhuishouding die in 1989 is vastgesteld. Veranderingen in beleid zijn vooral het gevolg van recente ontwikkelingen en te verwachten ontwikkelingen zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging en voorgaande bodemdaling.

Centrale doelstelling is "Het hebben en houden van een veilig en woonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd".

In de nota is beleid geformuleerd ten aanzien van verschillende watersystemen, waarbij ondermeer veiligheid (beheer waterkeringen) en kwaliteit centraal staan. Ook wordt gestreefd naar goede afstemming tussen verschillende overheden en daarbij behorende (ruimtelijk) plannen. In de Vierde Nota Waterhuishouding is het water in de stad benoemd, door middel van zeven aangrijpingspunten.

1. het uitvoeren van een knelpuntenonderzoek stedelijk waterbeheer;
2. het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen.
3. een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning en de verstedelijking;
4. aandacht voor de waterketen in relatie tot duurzaam bouwen;
5. voortgaan met het opstellen en uitvoeren van gemeenschappelijke rioleringsplannen, het terugdringen van overstortingen en het verwijderen van vervuilende waterbodems;
6. het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
7. het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft de hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

### 6.3.3 Provinciaal beleid

#### 6.3.3.1 Omgevingsvisie 2009 - waterbijlage

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet. In de Ontwikkelingsvisie wordt het provinciale beleid geschetst voor de hele fysieke leefomgeving. Door deze integrale aanpak is een optimale afstemming van beleid gerealiseerd tussen water en ruimtelijke ordening. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van de ontwikkelingsperspectieven uit de Omgevingsvisie.

Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewateren en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke. Met het hanteren van een gedifferentieerde gewichtenset wordt op een genuanceerde wijze invulling gegeven aan het principe dat water een meer sturende rol moet vervullen in de ruimtelijke ontwikkeling.

### 6.3.4 Regionaal beleid

#### 6.3.4.1 Waterbeheerplan 2010-2015

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, welke deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid.

Voor het watersysteembeheer zijn twee hoofdogaven geformuleerd.

- Namelijk in de eerste plaats het zo goed mogelijk ontwikkelen van de waterfunctie: een ecologisch en chemisch goed functionerend watersysteem.
- En in de tweede plaats het zo goed mogelijk bedienen van de functies in het betreffende gebied.

Om aan deze doelen structureel te kunnen voldoen, moet het watersysteem robuust en veerkrachtig worden gemaakt. Dit betekent vooral dat er voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor het oppervlaktewater en dat de natuurlijke veerkracht van het grond- en oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk moet worden hersteld. Daarnaast is er vanuit de ecologie van het oppervlaktewater verbetering nodig op de aspecten watervoering, morfologie, fysisch-chemische toestand, bereikbaarheid en passeerbaarheid voor waterorganismen en beheer en onderhoud.

Voor het onderhoud en beheer van wateren beschikt het waterschap over de keur. In de keur zijn onder andere regels opgenomen voor wateren en oevers van wateren om te zorgen dat onderhoud kan worden uitgevoerd en ter bescherming van het profiel van wateren. Het in het beheerplan van het waterschap verwoorde beleid is richtinggevend bij de uitvoering van de keur.

### 6.3.5 Gemeentebeleid

#### 6.3.5.1 Waterplan Almelo (2002)

Het Waterplan Almelo is in 2002 vastgesteld. Het Waterplan Almelo beschrijft de gezamenlijke, samenhangende visie op het integrale watersysteem en de waterketen

in de omgeving. Het waterplan is een soort "parapluplan" voor andere plannen voor water in het stedelijk gebied, zoals het vGRP, het baggerplan en het grondwaterplan. In het waterplan is voor de korte termijn (doorkijk tot 2008) een groot aantal projecten opgenomen waarbij een driedeling is gemaakt naar uitvoeringsprojecten, beheerprojecten en onderzoeksprojecten.

Het waterplan zet via uitvoering van deze projecten in eerste instantie in op het verbeteren van de milieukwaliteit. Voor de langere termijn (doorkijk tot 2050) zijn maatregelen benoemd die naast een verdere verbetering van de milieukwaliteit ook in belangrijke mate inzetten op het vergroten van de belevingswaarde en het scheiden van waterstromen zowel in de waterketen als in het watersysteem.

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

De gemeentelijke doelstellingen op gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater staan in het verbreed Gemeentelijk 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. Riolerings 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 riolerings zorgt dat verontreinigd afvalwater uit de directe leefomgeving wordt verwijderd en voorkomt de directe ongezuiverde lozing van afvalwater op bodem- of oppervlaktewater. Daarnaast zorgt riolerings 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).

#### 6.3.5.3 Grondwaterplan 2010 t/m 2015

De gemeentelijke doelstellingen op gebied van grondwater staan in deel B van het Grondwaterplan 2010-2015.

Relevante doelstellingen zijn:

- De gemeente Almelo streeft een grondwaterstand na, welke geen structurele overlast veroorzaakt bij bewoners en bedrijven.
- Bij oplossingen/maatregelen voor bestaand en nieuw stedelijk gebied geldt de volgende voorkeursvolgorde:
  - o Ophogen van maaiveld.
  - o Het aanleggen van oppervlaktewater.
  - o Het aanleggen van grondwatertechnische maatregelen.
- Bij nieuwbouw is in het beginsel het aanleggen van grondwatertechnische maatregelen niet toegestaan.
- Voor de ontwatering gelden de volgende criteria:
  - o Wegen minimaal 0,70 m boven de GHG.
  - o Openbaar groen minimaal 0,50 m boven de GHG.
  - o Vloerpeilen minimaal 0,90 m boven de GH

#### 6.3.5.4 Baggerplan (2002)

In diverse watergangen is verontreinigd slib aanwezig. In 2002 is een baggerplan opgesteld, waarin is aangegeven dat de verontreinigde, urgente watergangen met voorrang worden aangepakt. Hiervoor is een tienjarenplanning gemaakt. De dekking van de kosten was geregeld in het GRP 2006 t/m 2010. De urgente watergangen zouden in de periode 2006-2015 worden gebaggerd, en de niet-urgente watergangen in de periode 2016-2026.

Er worden tussen de gemeente en het waterschap afspraken gemaakt over de overdracht van het stedelijk water van de gemeente naar het waterschap. Door dit proces zijn de baggerwerkzaamheden naar achteren verschoven en is er een achterstand in de uitvoering. Wel zijn in Almelo de afgelopen jaren de primaire watergangen, welke in onderhoud zijn bij het waterschap, gebaggerd.

Het baggeren van de watergangen kan invloed hebben op de grondwatersituatie in de omgeving van de watergang. Door het baggeren zal het drainerende effect van de watergang worden versterkt.

#### 6.3.5.5 Actieplan Milieubeleid 2007-2010

Het actieplan Milieubeleid overbrugt de periode tussen het gemeentelijk milieubeleidsplan welke eindigde in 2007 en het nog op te stellen duurzaamheidsplan. Voor het beleidsveld 'Water' zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- het creëren van een duurzame waterketen en een gezond watersysteem;
- het stimuleren van een optimaal watergebruik;
- het tegengaan van verdroging;
- het voorkomen van een oppervlaktewaterverontreiniging en verontreiniging van het grondwater;
- een duurzaam beheer van het gemeentelijke rioolstelsel;
- het benutten van de mogelijkheden voor water- en oeverrecreatie.

Daarnaast zijn duurzaamheidsstrategieën geformuleerd:

- bij de (her)inrichting van gebieden is duurzaamheid vanaf het begin van de planvorming een even belangrijk uitgangspunt als andere uitgangspunten;

- bij bouwen en verbouwen concrete duurzaamheidsmaatregelen toepassen, zoals in 2006 vastgelegd in het convenant Duurzaam Bouwen “Comfortabel, gezond en energiezuinig bouwen, nu en in de toekomst”;
- het behouden van de huidige natuurkwaliteiten en een duurzaam watersysteem.

### 6.3.6 Waterparagraaf

#### 6.3.6.1 Inleiding

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

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

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

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

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

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

#### 6.3.6.2 Watertoets

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

Het is wettelijk verplicht (Bro) om het watertoetsproces te doorlopen bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen en projectbesluiten. Daarnaast is in het Nationaal

Bestuurakkoord Water actueel (NBW-actueel in 2008 vastgesteld als opvolger van de NBW 2003) wederom afgesproken om het watertoetsproces te doorlopen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Dit is conform de Bestuurlijke Notitie Watertoets.

Eén van de belangrijkste onderdelen in het watertoetsproces is het advies van de waterbeheerders. Bij de besluitvorming dient vervolgens gemotiveerd te worden op welke manier rekening is gehouden met dit wateradvies. De initiatiefnemer verantwoordt de ruimtelijke keuzen ten aanzien van water in de waterparagraaf, als onderdeel van het ruimtelijk plan. De watertoets is uitgevoerd en de uitgangspuntennotitie is bijgevoegd in bijlage 3.



### 6.3.6.3 Water op maaiveld in extreme omstandigheden

Volgens de afspraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water heeft het waterschap Regge en Dinkel beleid geformuleerd met betrekking tot water op maaiveld. Dit beleid beperkt zich voor de planperiode van het Waterbeheerplan 2010 – 2015 tot het huidige klimaat. Als gevolg van klimaatverandering worden vaker extremere situaties verwacht. In welke mate de klimaatverandering zich voordoet cq. zal voordoen is (vanzelfsprekend) op dit moment niet 'keihard' weer te geven. Door het kabinet is op advies van de Deltacommissie en het KNMI vooralsnog uit verschillende scenario's gekozen voor het zogenoemde middenscenario. Het waterschap heeft deze keuze opgevolgd.

Om de vereiste ruimte voor water in extreme omstandigheden te borgen is een 'retentiecompensatiekaart' opgesteld. Als (bouw)activiteiten leiden tot vermindering van de benodigde berging zoals aangegeven op deze kaart, dan moet deze verminderde berging (m3) gecompenseerd worden. Deze ruimtelijke toetsing zal als onderdeel van de Watertoets plaatsvinden. Binnen dit plangebied hoeft geen retentie gecompenseerd te worden.

Vanaf 2015 zullen actief zogenaamde klimaatopvanggebieden worden ingericht. Hiermee wordt voorkomen dat de klimaatverandering laaggelegen gebieden belast. In het plangebied hoeft (op termijn) geen klimaatopvang gecompenseerd te worden.

### 6.3.6.4 Huidige situatie

#### **Oppervlaktewater:**

In de omgeving van het plangebied ligt de watergang Weezebeek welke in beheer is bij het waterschap Regge en Dinkel.

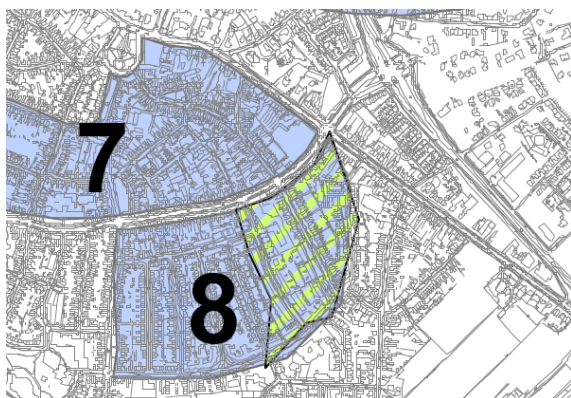
Door het waterschap Regge en Dinkel is aangegeven dat de watergangen naar verwachting in goed hydraulisch contact staan met het grondwatersysteem en deze dus beïnvloeden.

#### **Grondwater:**

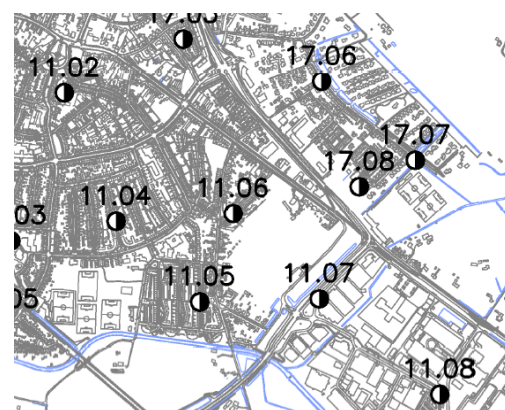
In deel A van het Grondwaterplan 2010 t/m 2015 is een onderzoek uitgevoerd naar de huidige grondwaterstanden in Almelo. Tijdens dit onderzoek zijn grondwataandachtsgebieden vastgesteld waar mogelijk (te) hoge grondwaterstanden optreden. Op basis van aanvullend onderzoek zal worden vastgesteld of er ook daadwerkelijk sprake is van te hoge grondwaterstanden. Het plangebied ligt tegen een grondwataandachtsgebied aan en er is kans op (te) hoge grondwaterstanden. In de directe omgeving zijn ook meldingen bekend van grondwateroverlast.

De gemeente Almelo beschikt over een grondwatermeetnet welke bestaat uit peilbuizen verspreid over Almelo, Aadorp en Bornerbroek. Het doel van het meetnet is om informatie over de stijghoogten en de stromingsrichting van het grondwater te verkrijgen. Daarnaast worden de gegevens gebruikt voor onderzoeken naar de oorzaken van wateroverlast. De peilbuizen worden sinds 1996 circa tweemaal per maand handmatig bemeten. Eind 2010 is het meetnet geoptimaliseerd. Er zijn peilbuizen toegevoegd en alle peilbuizen zijn voorzien van een datalogger welke eenmaal per uur automatisch de grondwaterstand meet. Direct rondom het plangebied liggen een aantal peilbuizen.

### Overzicht grondwateraandachtsgebieden grondwatermeetnet



### Overzicht geoptimaliseerd



#### Riolering (afval- en hemelwater):

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

In de Christoffelstraat ligt een gemengd stelsel wat in 1979 is aangelegd en onder vrijverval afvoert. Ter plaatse van het plangebied ligt de bestaande riolering waarschijnlijk te ondiep om onder vrijverval op te kunnen aansluiten. Mogelijk moet er op openbaar terrein riolering worden aangepast.

Voor het RTC liggen in het plangebied geen directe sturingslocaties.

Het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel is getoetst met bui 8 uit de Leidraad Riolering. Bui 8 is een theoretische regenbui die gemiddeld eenmaal per 2 jaar voorkomt en een intensiteit heeft van circa 20 mm in een uur tijd. Uitgangspunt is dat bui 8 geen problemen mag opleveren voor het rioolstelsel. In 2008 is het rioolstelsel hydraulisch doorgerekend. In het plangebied zijn geen problemen geconstateerd.

#### 6.3.6.5 Toekomstige watersituatie

##### Streefbeeld:

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

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

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

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

Er zijn innovatieve oplossingen gevonden voor deze wateropgaven in stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen werken hierbij nauw samen met onder meer projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, bouwers, banken en burgers.

#### **Algemeen:**

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

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

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

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

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

Verder zijn er nog de volgende algemene aandachtspunten:

#### **Oppervlaktewater:**

- Bij de toe te passen bouwmaterialen uitgaan van afwatering op oppervlaktewater. Dit ivm uitloogbaarheid en daardoor waterverontreiniging.

#### **Grondwater:**

- In de omgeving van het plangebied liggen een aantal peilbuizen van het gemeentelijke grondwatermonitoringsnetwerk.
- De ontwateringsdiepte van het terrein is waarschijnlijk onvoldoende en het terrein zal opgehoogd moeten worden. Aandachtspunt daarbij is de aansluiting/afwatering met de bestaande omliggende bebouwing. Hier zullen waarschijnlijk voorzieningen getroffen moeten worden.

#### **Riolering:**

- In de Christoffelstraat ligt een gemengd rioolstelsel wat onder vrijverval afvoert. Volgens de hydraulische berekeningen uit het BRP van 2008 zijn er in dit gebied geen water-op-sstraat-situaties (WOS) bekend.
- De riolering in de Christoffelstraat ligt waarschijnlijk te ondiep om onder vrijverval op aan te sluiten. Waarschijnlijk moet de riolering op openbaar terrein worden verdiept. Deze kosten zijn dan voor rekening van het plangebied.
- Het afvoerprincipe van bestaande en nieuwe hoofdriolen is vrijverval. Zinkers en of rioolgemalen zijn niet acceptabel.
- Bij de afvoer van schoon hemelwater moet qua hoogteligging rekening worden gehouden met de door de gemeente aan te leggen blauwe aders in de wijk De Riet zodat daar in de toekomst op afgevoerd kan worden.
- Ter plaatse van riolering mogen geen bomen worden gepland. Door wortelgroei kan het functioneren van de riolering nadelig worden beïnvloed.

- Gemeentelijke riolering (inclusief voorzieningen voor hemelwater) mag ten gevolge van ontwikkelingen niet onder particulier terrein komen te liggen en of overbouwd worden.

### Oppervlaktewater:

De gemeente is met het waterschap in overleg om het beheer van stedelijk water over te dragen. Nieuw stedelijk water moet qua beheer zowel aan de eisen van de gemeente als het waterschap voldoen. In de omgeving van het plangebied staan geen watergangen op de nominatie staan om overgedragen te worden.

Samen met het waterschap Regge en Dinkel is er een Twents Kansenboek Ketenoptimalisatie gemaakt. In dit boek staan kansen genoemd die het afvalwatersysteem kunnen optimaliseren. Op 10 september 2009 heeft de gemeente de intentie uitgesproken tot nadere uitwerking van deze kansen. Voor het plangebied zijn er geen kansen genoemd.

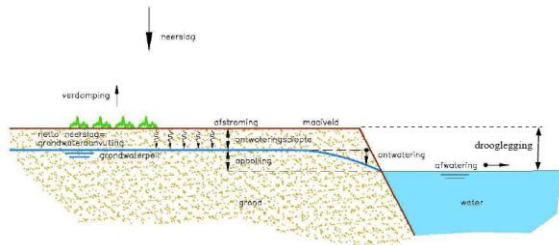
### **Grondwater:**

Nieuwe ontwikkelingen, zowel openbaar als particulier, moeten zodanig worden ontworpen en ingericht dat de toekomstige bewoners/gebruikers geen hinder ondervinden van (te) hoge grondwaterstanden. Het oplossen van grondwaterproblemen achteraf kost een veelvoud van maatregelen tijdens de bouwfase. De grondwateroverlast wordt bestreden (en bij nieuwbouw voorkomen) volgens de voorkeursstrategie:

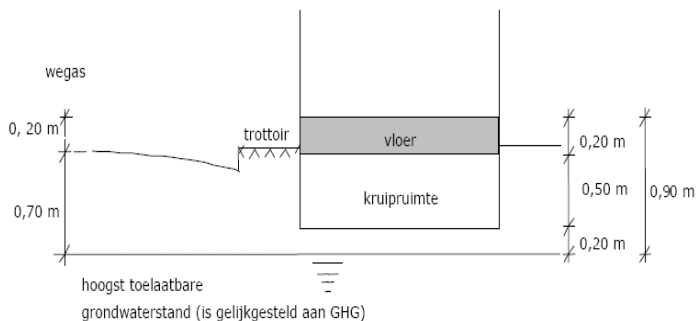
1. Ophogen,
2. Aanleggen extra oppervlaktewater,
3. Aanleggen grondwatertechnische maatregelen.

Pas als ophogen of extra oppervlaktewater in een deelgebied niet realistisch is, komen grondwatertechnische maatregelen zoals drainages, in beeld. Bij nieuwbouw worden in principe geen grondwatertechnische maatregelen aangelegd.

### **Schematisatie enkele hydrologische begrippen**



### **Ontwateringsdiepte**



Grondwateroverlast kan worden gekwantificeerd door de werkelijk optredende grondwaterstanden te vergelijken met de vereiste ontwateringsdiepte voor verschillende bestemmingen in het bebouwde gebied. In het grondwaterplan Almelo 2010 t/m 2015 (deel B; Beleid en maatregelen) wordt als ontwateringnorm voor wegen een ontwateringsdiepte van 0,70 m beneden de as van het wegdek aangehouden. Voor kruipruimten wordt uitgegaan van 0,20 m beneden de bodem van de kruipruimte. Uitgaande van een bovenkant vloer op minimaal 0,20 m boven wegpeil, een vloerdikte van 0,20 m en een kruipruimte van 0,50 m, bedraagt de ontwateringsdiepte ter plaatse van de woningen 0,90 m.

### **Afvalwater:**

De gemeente Almelo streeft in haar gebied een duurzame en doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater na tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten waarbij afvalwater vanuit hygiënisch oogpunt (volksgezondheid) adequaat wordt ingezameld en getransporteerd, waarbij emissies naar bodem, lucht en

oppervlaktewater zoveel mogelijk worden voorkomen en waarbij wateroverlast voor burgers zoveel mogelijk wordt beperkt.

De kwaliteit van de riolering in de Christoffelstraat is goed en in de komende periode zullen er geen vervangingsinvesteringen zijn. De mogelijkheden om anders om te gaan met het afvalwatersysteem en over te gaan tot ontvlechting van afvalwater en hemelwater worden daarmee de komende periode ingeperkt. Bij herontwikkelingsprojecten en vervangingsprojecten in de stad wil de gemeente nadrukkelijk meedenken en de mogelijkheden tot ontvlechting van hemelwater en afvalwater actief onderzoeken. Daarnaast wil de gemeente via onderzoek alternatieve sanitatieconcepten bij herinrichtingsprojecten en nieuwbouwwijken in overweging nemen.

#### Hemelwater:

De gemeente Almelo streeft naar een volledige scheiding tussen schoon hemelwater aan de ene kant en (mogelijk) vervuild regenwater en afvalwater aan de andere kant. Een verdere scheiding tussen (mogelijk) vervuild regenwater en afvalwater op langere termijn verdient de voorkeur. De gemeente zoekt voor de hemelwaterzorgplicht aansluiting bij het vigerende landelijke beleid, de zogenaamde voorkeursvolgorde en het regionale beleid zoals door waterschap Regge en Dinkel is verwoord in de nota afkoppelen. In de landelijke voorkeursvolgorde is afvalwater gedefinieerd als: al het water waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, dus afvalwater en hemelwater. Voor het hemelwaterbeleid is de eerste stap uit de voorkeursvolgorde namelijk het voorkomen van het ontstaan van afvalwater de belangrijkste.

Bij woninguitbreidingen wordt er in principe gekozen voor het afvoeren van het huishoudelijk afvalwater in een DWA-stelsel (Droog Weer Afvoerstelsel = rioolstelsel waarmee geen regenwater wordt afgevoerd, alleen huishoudelijk en/of bedrijfsafvalwater) en het afvoeren van hemelwater middels bovengrondse goten richting een wadi of een infiltratieveld. De berging in de afkoppelvoorziening dient minimaal 40 mm te bedragen. Voor de Gemeente Almelo is vooral van belang dat het hemelwater bovengronds op de perceelsgrens wordt aangeboden. Indien een inwoner ervoor kiest om het deel van de afvoer op zijn terrein ondergronds te laten plaatsvinden is dit voor de gemeente onder voorwaarden acceptabel.

Bij een nieuw bedrijventerrein gaat de voorkeur uit naar een systeem met drie typen afvoer: DWA, vervuild regenwater en schoon hemelwater. Voor het schone hemelwater gaat de voorkeur uit naar directe afvoer op oppervlaktewater. Indien dit niet mogelijk is kan er ook gewerkt worden met een IT-riool (Infiltratie Transportriool, riool waarmee hemelwater kan worden geïnfilteerd en / of kan worden afgevoerd afhankelijk van de intensiteit van regenbuien). Het DWA en

het vervuilde regenwater worden verwerkt middels een verbeterd gescheiden stelsel of een verbeterd gescheiden stelsel plus.

In bestaand gebied waar geen projecten plaats vinden zou de gemeente Almelo over kunnen gaan tot actief ontvlechten van hemelwater en afvalwater. In de afgelopen jaren is dit op een aantal locaties in de stad ook gebeurd. Het ontvlechten is daarbij de katalysator van het werk. Zonder afkoppelen zou er op die locatie niets gebeuren. Het actief afkoppelen van bestaande bebouwing is daarbij maatwerk. Het op grote schaal ontvlechten van hemelwater in gebieden waar de komende tijd geen projecten plaatsvinden en waar het afvalwaterstelsel vanwege de goede kwaliteitstoestand nog niet aan vervanging toe is acht de gemeente Almelo niet doelmatig. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk als een duidelijke kans zich voordoet bijvoorbeeld wanneer de einddoelstellingen van het waterplan met verstandige afkoppelprojecten eerder zouden kunnen worden gehaald.

In principe worden inbreidingsprojecten behandeld zoals een woninguitbreiding. Het type werkmethode voor het verwerken van het hemelwater hangt echter wel af van vele factoren zoals: beschikbaarheid van oppervlaktewater, grondwaterstand, sociale aspecten. De principiële voorkeur van de gemeente Almelo gaat, analoog aan uitbreidingen, uit naar een DWA-stelsel en bovengrondse afvoer van het hemelwater naar bovengrondse infiltratie, per situatie dient hier echter opnieuw een beslissing te worden genomen. Bij ruimtegebrek kan 40 mm berging in de voorziening soms niet gehaald worden. Eventueel kan er met 20 mm in zulke gevallen genoeg worden genomen. Bij een wijkrenovatie kan er synergiewinst worden gehaald door hemelwater meteen ook af te koppelen. De methode van waterafvoer volgt vaak uit het type project waar wordt meegelift. Bij het renoveren van woningen kan huishoudelijk afvalwater en water van het dak worden gescheiden.

Bij uitvoering van wegrenovatieprojecten of rioolvervangingsprojecten zoekt de gemeente actief naar mogelijkheden om hemelwater bovengronds volgens de voorkeursvolgorde te behandelen. Bij het vervangen van de riolering kan ervoor worden gekozen de straatkolken op een IT-riool aan te sluiten.

De gemeente zorgt voor het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater voor zover dit duurzaam en doelmatig is en redelijkerwijs niet van particulieren kan worden verwacht. Dit is afhankelijk van:

- het soort gebied (stedelijk versus landelijk);
- de bestaande situatie (bestaande wijken versus in-/uitbreidingen en herinrichtingen);
- de grootte van de percelen;
- de mogelijkheden voor infiltratie (bodemgesteldheid en grondwaterstand);
- de mogelijkheden voor afvoer naar oppervlaktewater;
- het stelseltype van de bestaande riolering (vuilwater-, gemengde of gescheiden riolering);
- de bestaande situatie en de termijn waarbinnen de afvoersituatie kan worden aangepast.

In een bijlage van het ontwerp vGRP 2011 t/m 2015 is deze taakopvatting in een tabel nader uitgewerkt.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCH BESTUURLIJKE ASPECTEN

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

### 7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Christoffel locatie" bestaat uit een verbeelding (plankaart), planregels en deze plantoelichting. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische deel van het bestemmingsplan. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden en bebouwing. In de regels worden de mogelijkheden in artikelen vastgelegd. Op de verbeelding worden de bestemmingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie aangeduid. Het bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

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

### 7.2 Juridische systematiek

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

#### Planregels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

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

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

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

- Begrippen;
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2: "**Bestemmingsregels**", bevat de bestemmingen, die (afhankelijk van de bestemming) globaal het volgende stramien hebben:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;

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

- Antidubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene procedureregels.

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

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze bestemmingsomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van de grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De afwijkingsregels en nadere eisen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden bij een omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel.

#### **Verbeelding**

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

#### **Flexibiliteit binnen het bestemmingsplan**

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

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

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

## **7.3 Beschrijving per bestemming**

### **7.3.1 Bestemmingsregels**

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.



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

De voor 'Tuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen, bijbehorende bouwwerken ten behoeve van wonen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water. Daarnaast zijn deze gronden tevens bedoeld voor de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, verhardingen, tuinafscheidingen en overige bijbehorende voorzieningen.

#### **Verkeer (Artikel 5)**

De bestemming 'Verkeer' is bedoeld voor de in het plangebied opgenomen wegen, straten, fiets- en voetpaden. De gronden zijn mede bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ter wering van het wegverkeerslawaai, parkeervoorzieningen en straatmeubilair. Buiten nutsvoorzieningen met een maximale inhoudsmaat van 36 m<sup>2</sup> zijn gebouwen niet toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **Wonen ( Artikel 6)**

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Daarnaast zijn deze gronden tevens bedoeld voor tuinen en erven en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere bijbehorende voorzieningen.

Binnen de bestemming 'Wonen' is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden waarbij per bouwvlak een maximaal aantal toegestane woningen is bepaald. Ter plaatse van de aanduiding "maximaal aantal aaneengebouwde woningen" mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van een woning mag respectievelijk niet meer bedragen dan 6 en 10 meter.

Met betrekking tot de bijbehorende bouwwerken is de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken afhankelijk van de grootte van het perceel. Op elk perceel is in ieder geval 75 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Hierbij is wel bepaald dat tenminste 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak is gelegen onbebouwd en onoverdekt blijft.

De goot- en nokhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag respectievelijk niet meer bedragen dan 3,30 en 5 meter. Daarnaast is bepaald dat bijbehorende bouwwerken minstens 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

#### **7.3.2 Overige regels**

##### **Inleidende regels / begrippen**

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

##### **Inleidende regels / wijze van meten**

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

##### **Anti-dubbeltelregel**

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

##### **Algemene gebruiksregel**

Voor de redactie van de gebruiksregel is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt

met zich mee dat de doeleindenomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

#### **Algemene afwijkingsregel**

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

#### **Algemene procedureregels**

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

#### **Overgangsrecht**

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

#### **Slotregel**

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

## **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. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. 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 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente Almelo en de ontwikkelaar. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9            INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

### 9.1    Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Christoffel locatie' heeft vanaf woensdag 29 augustus 2012 voor een periode van zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Op 20 september 2012 is een inloopmoment van 17.00 tot 20.00 uur gehouden in het wijkcentrum de Schöppe. Er waren ongeveer 30 mensen aanwezig. Gedurende de termijn van terinzagelegging is 1 schriftelijke inspraakreactie ontvangen. De inspraakreactie en gemeentelijke reactie zijn vervat in de 'Vooroverleg- en inspraakreactienota', zoals opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

### 9.2    Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is aan het rijk, de provincie en het waterschap verzocht te reageren op het ruimtelijk voornemen van het bestemmingsplan 'Christoffel locatie'.

#### 9.2.1    Rijk

De inspectie Leefomgeving en Transport heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aangegeven niet meer te adviseren in het kader van vooroverleg vanaf 1 januari 2012. Omdat dit nog niet in de Wet ruimtelijke ordening is aangepast, worden zij nog wel uitgenodigd om te reageren.

#### 9.1.2    Provincie Overijssel

Op 5 september 2012 heeft de provincie aangegeven dat het bestemmingsplan overeenkomt met de gemaakte woningbouwafspraken en geen andere belemmeringen ziet;

#### 9.1.3    Waterschap Regge en Dinkel

Op 15 augustus 2012 heeft het waterschap Regge en Dinkel aangegeven dat het bestemmingsplan in lijn is met hun beleid;

## Bijlagen bij de toelichting

**BIJLAGE 1: BOMENEFFECTANALYSE**

**BIJLAGE 2: NATUURTOETS**

**BIJLAGE 3: UITGANGSPUNTENNOTITIE**



**BIJLAGE 4: VOOROVERLEG- EN INSPRAAKREACTIENOTA**