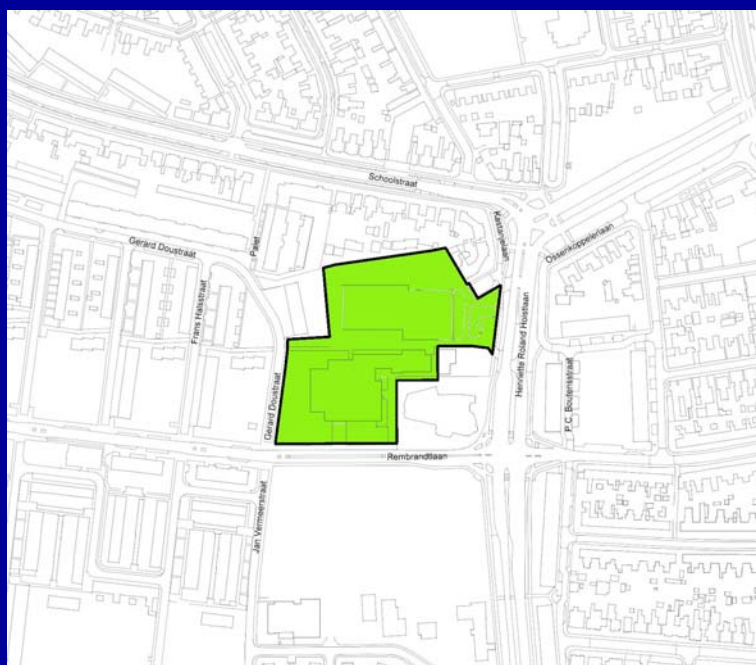




Bestemmingsplan

Elisahof

NL.IMRO.0141.BP00083-0601



Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.: 8 mei 2012

Onherroepelijk: 12 juli 2012

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging van het plangebied	1
1.3 Bij het plan behorende stukken	2
1.4 Vigerend planologisch regime	3
1.5 Leeswijzer	3
HOOFDSTUK 2 De huidige situatie	4
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	7
3.1 Rijkbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Beleid Waterschap Regge en Dinkel	15
3.5 Gemeentelijk beleid	15
HOOFDSTUK 4 Milieu-aspecten	20
4.1 Bodem	20
4.2 Geluid	20
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.4 Externe veiligheid	22
4.5 Flora en fauna	24
4.6 Archeologie	25
4.7 Fysieke veiligheid	26
4.8 Bedrijven en milieuzonering	30
4.9 Duurzaamheid	33
4.10 Afval	33
4.11 Kabels en leidingen	34
HOOFDSTUK 5 Waterparagraaf	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Waterbeleid	35
5.3 Wateraspecten plangebied	36
HOOFDSTUK 6 Planuitgangspunten	39
6.1 Algemeen	39
6.2 Ruimtelijke principes	39
6.3 Verkeersstructuur en parkeren	40
6.4 Beeldkwaliteit/welstand	41
HOOFDSTUK 7 Juridische bestuurlijke aspecten	42
7.1 Inleiding	42
7.2 Juridische systematiek	42
7.3 Beschrijving per bestemming	43
HOOFDSTUK 8 Economische uitvoerbaarheid	45
HOOFDSTUK 9 Inspraak en vooroverleg	46
9.1 Inspraak	46
9.2 Vooroverleg	46

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door het bouwen van een nieuwe topsporthal, de IISPA, verliest de oude sporthal aan de Rembrandtlaan zijn functie. De ontwikkeling van het gebied aan de Rembrandtlaan moet gezien worden als een van de punten uit het Masterplan Almelo. Het betreft een onderdeel van de gehele Zuidentree. De locatie van de voormalige sporthal betreft slechts een klein gedeelte. Binnen de ontwikkeling van het Masterplan streeft Almelo naar een breed en ruim aanbod op de nieuwbouwwoningmarkt. Op de plek waar voorheen de Rembrandthal stond is ruimte gereserveerd ten behoeve van de ontwikkeling van een kwalitatief goed woonmilieu passend bij de wijk Ossenkoppelerhoek. De meest kansrijke doelgroep zijn de doorstromers uit de wijk zelf. Het zal om grondgebonden woningen gaan, deels met een relatief kleine buitenruimte. Langs de Rembrandtlaan wordt het statige stedelijke karakter benadrukt.

1.2 Ligging van het plangebied

Het gebied van de sporthal ligt in Almelo zuid, aan de zuidzijde begrenst door de Rembrandtlaan, aan de westzijde het woongebied van de Gerard Doustraat. Aan de oostzijde grenst het aan de nieuwe Elisakerk, (een kerk met klooster/appartementen), verder een kleine post van de brandweer. Aan de noordzijde liggen een flatgebouw en een garagebedrijf. Ten zuiden van het te ontwikkelen gebied ligt een grote weide, welke voor diverse activiteiten en evenementen gebruik wordt. De garage van Huiskes Kokkeler maakt ook onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan, vanwege het opheffen van het LPG-station en de hiermee samenhangende milieucirkel.





1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Elisahof" bestaat uit de volgende stukken:

- de verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0141.BP00083-0401, schaal 1:1.000 en een renvoi);
- regels

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Daarbij is de nodige flexibiliteit ingebouwd zodat in de planperiode te voorziene ontwikkelingen, die kunnen leiden tot aanpassing van het plan, op een planologisch eenvoudige wijze kunnen worden gerealiseerd.

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 bestemmingsplan.

Bij de toelichting behoren de volgende separate bijlagen:

- [1. Akoestisch onderzoek.wegverkeerslawaaai Bestemmingsplan Elisahof te Almelo;](#)
- [2. Akoestisch onderzoek Plan Rembrandthal/Huiskes Kokkeler te Almelo;](#)
- [3. Quickscan natuurtoets Rembrandthal, Almelo;](#)
- [4. Aanvullend vleermuisonderzoek rembrandthal, Almelo;](#)
- [5. Bodemonderzoeksrapport \(Kruse Milieu, juni 2010\);](#)
- [6. Beeldkwaliteitsplan.](#)

1.4 Vigerend planologisch regime

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan West, herziening 64-III" en heeft ingevolge dit bestemmingsplan de bestemmingen "Bijzondere gebouwen" en "Garagebedrijven -K-".



Krachtens de bestemmingsplanregels zijn op de gronden "Garagebedrijven -K-" gebouwen toegestaan ten behoeve van garagebedrijven en op de bestemming "Bijzondere gebouwen" zijn uitsluitend openbare of bijzonder gebouwen toegestaan voor eredienst, openbaar nut en ontspanning, alsmede dienstwoningen.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- Toelichting
- Regels
- Digitale verbeelding

De regels en de verbeelding vormen het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 1 van deze toelichting wordt een inleiding gegeven op het bestemmingsplan met onder andere de ligging van het plangebied en het vigerende planologisch regime dat vervangen worden met dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het relevante beleid. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de verschillende (milieu)aspecten. In hoofdstuk 5 staat de watertoets centraal. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de planuitgangspunten. In hoofdstuk 7 wordt een toelichting gegeven op het juridische plangedeelte, zoals dat in de regels en op de verbeelding is vastgelegd. Hoofdstuk 8 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De onderwerpen inspraak en vooroverleg zijn opgenomen in hoofdstuk 9.

HOOFDSTUK 2 De huidige situatie

Het bestemmingsplan Elisahof maakt deel uit van de Ossenkoppelerhoek, een typische jaren 60 wijk. De verkaveling van het gebied is open (stempelbuurt), er is veel groene tussenruimte van beperkte kwaliteit. De Rembrandtweide, ten zuiden van het plangebied, is daarop geen uitzondering. Met een afmeting van 95 x 170 meter is het weliswaar een opmerkelijk grote ruimte in het binnenstedelijk weefsel maar de ruimtelijke kwaliteit ervan is matig. Desondanks is het gebied vanuit haar functie als evenementen- terrein van grote waarde en wordt om die reden gewaardeerd.



Rembrandtweide

Ten noorden van de Rembrandtweide wordt de bebouwing meer amorf van karakter dan in de rest van de wijk. Hier vindt men een menging van wonen met andere functies. In stedenbouwkundig opzicht ligt het plangebied op het snijpunt van een jaren 30 buurt aan de noordzijde en een jaren 60 wijk aan de westzijde.



Voormalige Rembrandthuis



Elisakerk.



Huiskes Kokkeler



Brandweerkazerne

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijkbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, met een doorkijk naar de periode 2020-2030.

De Nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

1. Versterking van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
2. Krachtige steden en een vitaal platteland (bevorderen van de leefbaarheid en de economische vitaliteit in stad en land);
3. Waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
4. Vergroting van de veiligheid (het voorkomen van rampen).

Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij de planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit.

Eén van de beleidsdoelen is de bevordering van krachtige steden. Ten aanzien van de centrumvorming benadrukt de Nota dat voor de nationale stedelijke netwerken de centrumvorming essentieel is. Steden dienen veilig te zijn, een breed scala aan voorzieningen (zorg, kunst, cultuur, sport, recreatie en overige diensten) te kennen en meer variatie in het aanbod aan woningen te bieden.

In de Nota wordt verder aangegeven dat, om een eenzijdige samenstelling van de bevolking te voorkomen, een aantal maatregelen moet worden genomen. Het rijk stimuleert dan ook meer variatie in het woonaanbod. Vooral in de stad zijn meer hoogstedelijke woonmilieus nodig om de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad te voorkomen. Herstructurering, stedelijke vernieuwing en transformatie van steden is derhalve van grote betekenis.

3.1.2 Ontwerp Amvb Ruimte

De Algemene maatregel van bestuur Ruimte bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van Rijkszijde van het nieuwe stelsel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De rijksbelangen zullen nu veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van

verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met de AMvB Ruimte maakt het rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven. Met de eerste tranche van de AMvB Ruimte heeft het rijk een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling gemaakt van bestaande ruimtelijke kaders. Deze laat de bestaande bestuurlijke verhoudingen dan ook intact. Inwerkingtreding is voorzien voor medio 2010.

3.1.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

Het milieubeleid moet een bijdrage leveren aan een gezond en veilig leven, in een aantrekkelijke woonomgeving, temidden van een vitale natuur, zonder de mondiale biodiversiteit aan te tasten of natuurlijke hulpbronnen uit te putten, hier en nu en elders en later.

3.1.4 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 eeuw ontwikkeld.

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. 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.

3.1.5 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 met name 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 bewoonbaar 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.

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

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft in hoofdlijnen aan welk 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.

Bij besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging krijgen, dan onder het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding het geval was. Dit is noodzakelijk om op de korte en lange termijn te kunnen beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

3.1.6 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoerplan tot 2020. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. In de Uitvoeringsagenda staat beschreven hoe uitvoering wordt gegeven aan de Nota Mobiliteit. Het beleid heeft betrekking op aanpassingen aan de hoofdwegenstructuur en het spoornetwerk alsmede landelijke maatregelen als rekeningrijden en de OV-Chipkaart.

Het voorliggende bestemmingsplan is weliswaar hoofdzakelijk gericht op ontwikkeling, maar voorziet niet in aanpassingen van Rijks- en provinciale wegen dan wel het spoorwegennet.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Op 1 juli 2009 is de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn het Streekplan, het Verkeer- en Vervoersplan en het Milieubeleidsplan samengevoegd. De Omgevingsvisie is het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



De provincie Overijssel zet met de Omgevingsvisie vooral in op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij de gebiedskennmerken van provinciaal belang als uitgangspunt dienen. Onderstaand model fungeert als leidraad bij de provinciale advisering.

De Omgevingsvisie gaat uit van een ruimtelijke onderbouwing van de woningbehoefte die is afgestemd. De Omgevingsvisie geeft een ruimtelijke vertaling van het principe "inbreiding gaat voor uitbreiding" middels de zogenaamde SER-ladder (generieke beleidskeuze). Bij de SER-ladder worden ruimtelijke keuzes in een hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd:

- gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar kan worden gemaakt;
- vergroot de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- aanleg van nieuwe terreinen waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebiedspecifieke kwaliteitsvoorwaarden.

Deze "of-vraag" zal in de volgende paragraaf over de Omgevingsverordening nader worden verwoord. Aangezien het gebied volgens de gebiedskennmerkenkaart als "Woonwijk" is aangemerkt is in onderhavig geval de "waar-vraag" volgens het uitvoeringsmodel minder relevant.



Kaartfragment: Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsverordening.

Rest de "hoe-vraag". Wanneer in een bepaald gebied een verandering aan de orde is, dan geven de gebiedskenmerken richting aan de manier hoe dit moet plaatsvinden, welke kenmerken en kwaliteiten moeten worden behouden, versterkt en ontwikkeld. Per laag wordt een omgeving van de gebiedskenmerken gegeven. Samen met de planuitgangspunten (hoofdstuk 7) wordt aangegeven op welke wijze met de gebiedskenmerken is omgegaan. Uitsluitend de lagen welke relevant kunnen zijn voor de ontwikkeling worden genoemd.

Natuurlijke laag.

Almelo ligt op de overgang van 2 landschapstypen, namelijk het beekdal-dekzandlandschap en het jonge veenontginningslandschap, oorspronkelijk ontstaan in de laatste ijstijd. Door de werking van een gletsjertong is een soort bekken ontstaan omgeven door heuvels in de laatste ijstijd. Door de werking van de gletsjertong is een soort bekken ontstaan omgeven door heuvels die door ijs opgestuwd zijn, de stuwwallen. Na jaren van een slecht klimaat met zand en stofstormen ontstond een dikke dekzandlaag. Door de druk van het ijs, met name in de bekken, ontstond een vrij ondoordringbare kleileemlaag. Een en ander heeft geresulteerd in een systeem van beken en een beekdallandschap. Het ontstane landschap wordt getypeerd door het naar het noorden verbredende bekken met daarin een laag en nat landschapstype.

In de Middeleeuwen zijn de wat hogere gelegen woeste gronden gecultiveerd. Op deze zandgrond ontstond dan ook in de Middeleeuwen Almelo als nederzetting op de plek waar een landweg een beek kruiste die toen de Aa heette.



Kaartfragment Omgevingsvisie: natuurlijke laag

Het beleid van de provincie Overijssel richt zich de bescherming van dekzandvlakten en ruggen c.q. op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Dit beleid is gericht op het buitengebied en niet op de stedelijke omgeving, zodat de voorgestelde sturingsinstrumenten van de provincie niet relevant zijn.

Stedelijke laag.

Volgens de Gebiedskenmerkenkaart heeft de ontwikkelingslocatie bij de stedelijke laag het kenmerk "woonwijken 1955-nu". De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. De tijdsgeest van de periode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuroplijstingen, pergola's boven de entree, siermetselwerk e.d.



Kaartfragment Omgevingsvisie: stedelijke laag.

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

Herstructurering van de wijk borduurt voort op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en het stedenbouwkundig ontwerp en verwijst naar de voormalige natuurlijke laag en die van het agrarisch cultuurlandschap door bijvoorbeeld resterende sloten- en beplantingspatronen te benutten danwel te herintroduceren.

Op welke wijze aan deze sturing van de provincie wordt voldaan wordt nader vertaald in hoofdstuk 7.

3.2.2 Omgevingsverordening

In de toelichting op de verordening is aangegeven dat voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering naast een sterke gemeentelijke regie, afstemming met buurgemeenten nodig is. De provincie ziet erop toe dat deze afstemming plaatsvindt, zodat vraag en aanbod in evenwicht zijn. De afstemming (woonvisie inclusief woningbouwprogramma) met buurgemeenten is dan ook als verplichting opgenomen in de omgevingsverordening. De gemeenten zullen in de woonvisie moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningmarkt, de regie voeren om de woningvoorraad in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners.

Een van de uitgangspunten van de gemeente Almelo is dat er voldoende betaalbare woningen in de voorraad aanwezig zijn. Deze wens is met name gerelateerd aan het feit dat Almelo in verhouding een aanzienlijke groep huishoudens herbergt met een laag inkomen. Van belang is te weten wat de woonvoorkeuren zijn. Een belangrijke informatiebron is daarvoor het in 2006 gehouden woonconsumentenonderzoek in regionaal verband.

Ondanks dat dit onderzoek heeft plaatsgevonden voor de crisis kan hieruit nog wel de vraag naar het woningtype worden geventileerd. Uit dit onderzoek is globaal het volgende gebleken:

- minimaal 70% wenst een woning in de lagere prijsklassen. We spreken bij de lagere prijsklassen over een categorie tot € 300.000,00. De voorkeur zit in de prijsklasse tussen € 150.000,00 en € 225.000,00;
- meer dan de helft van de starters en doorstromers hebben geen voorkeur voor een nieuwbouwwoning danwel een bestaande woning;
- wat betreft het woningtype wenst ruim 60% van de starters een eengezinswoning. Bij de jonge doorstromers ziet men de voorkeur verschuiven van rijtjeswoningen naar 2-onder-1 kap danwel een vrijstaande woning. Bij de doorstromers van 55 jaar en ouder ziet men de voorkeur verschuiven naar een appartement met lift.
- van de Almelose starters wil 1/3 deel naar een kleinere gemeente, 17% wenst een centrumstedelijk locatie, 33% ziet graag een vrij nieuwe of geheel nieuwe woning;
- van de doorstromers tot 55 jaar wenst ruim 40% een woning in een kleinere gemeente. Centrumstedelijk wil ruim 10% wonen, de rest wenst een woning in een moderne danwel geheel nieuwe wijk;
- bij de doorstromers van 55 jaar en ouder geldt voor wat betreft de voorkeur voor een kleinere gemeente hetzelfde als bij de jongere doorstromers. Alleen de voorkeur voor centrumstedelijk wonen ligt anders. Bij deze groep geeft 27% hieraan de voorkeur. De rest woont liever in een bestaande moderne wijk danwel nieuwbouw.

Op de voorgestane ontwikkelingslocatie worden grondgebonden woningen, voornamelijk rijenwoningen, gebouwd ten behoeve van de doelgroepen starters, senioren en andere doorstromers.

Op 28 januari 2010 is overeenstemming bereikt over de "Prestatieafspraken wonen gemeente Almelo 2010-2015". Onderstaand is de kern van deze afspraken omschreven.

<i>toelichting bouwprogramma</i>	
Geprognosticeerde groei op basis van Primos van 2010 tot 2015:	1210
<i>bouwprogramma obv Primos 2007</i>	
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

In de fasering woningbouw is onderhavige planontwikkeling van circa 35 woningen opgenomen voor de periode 2010-2013. Op gemeentelijk niveau is dus ruimte gereserveerd voor onderhavige ontwikkeling en deze is in overeenstemming met de prestatieafspraken van de provincie.

Op de gebiedskenmerkenkaart bij de Omgevingsverordening, onderdeel externe veiligheid staat tevens aangegeven dat over de ontwikkelingslocatie een laagvliegroute loopt. Aangezien de ontwikkeling uitsluitend grondgebonden woningen betreft is er geen beperking ten aanzien van de laagvliegroute.



Kaartfragment Omgevingsvisie: Omgevingsverordening-externe veiligheid.

Conclusie ten aanzien van het provinciale beleid

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Netwerkstad Twente -Ruimtelijke Oriëntatie 2030 (2001)

Op basis van de Twentse potenties en de ambitie voor de netwerksteden zijn de belangrijkste doelen en ontwerpogaven voor de komende jaren gedefinieerd:

- Versterken van de economische positie
- Optimaliseren bereikbaarheid (extern en intern)
- Versterken kwaliteit landschap
- Versterken identiteit en kwaliteit steden en dorpen
- Versterken internationale positie

Om deze doelstellingen te bereiken kiest Twente voor het toepassen van vier ruimtelijke strategieën:

- Intensiveren in plaats van uitbreiden
- Transformatie stedelijk gebied
- Combineren van functies
- Ontwerpen met water

3.3.2 Netwerkstad Twente- Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 2030 (2007)

De Ruimtelijke ontwikkelingsvisie is een richtinggevend document dat de toon zet voor werkzaamheden aan de ruimtelijke ontwikkeling van de netwerkstad.

3.3.3 Convenant Duurzaam Bouwen Twente (1997)

De gemeente Almelo is mede-ondertekenaar van het Twentse convenant Duurzaam Bouwen. In dat convenant geven bouwpartijen (ondernemers en overheden) aan zich in te zullen zetten voor duurzaam bouwen.

3.4 Beleid Waterschap Regge en Dinkel

3.4.1 Waterbeheersplan 2010-2015

Het watersysteembeheer kent twee hoofdogaven.

- Het zo goed mogelijk ontwikkelen van de waterfunctie: een ecologische en chemische goed functioneren watersysteem;
- Het zo goed mogelijk bedienen van de functies in het desbetreffende 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 zo veel 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.

De effectiviteit van hiermee samenhangende maatregelen neemt aanzienlijk toe als deze meer geïntegreerd en voor een volledig deelstroomgebied worden uitgevoerd. De maatregelen beperken zich niet tot de waterlopen, er wordt ook in het plangebied zelf ingegrepen. Het volledige beleid van het Waterschap is te vinden op www.wrd.nl/beleid/beheerplan.

3.5 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Almelo is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten. Het structuurplan 'Symbiose tussen stad en land', het Masterplan Almelo en de woonvisie met het woningbouwprogramma zijn in dit kader wel de belangrijkste. Specifiek voor de wijk is ook het wijkontwikkelingsplan Ossenkoppelerhoek van belang.

3.5.1 Structuurplan Almelo, symbiose tussen stad en land (2003)

Het Structuurplan Almelo, symbiose tussen stad en land, is in 2003 door de gemeenteraad vastgesteld en in 2006, tweemaal in 2008 en een keer in 2009 op onderdelen gewijzigd. Het structuurplan is te beschouwen als een ontwikkelingsvisie voor geheel Almelo. De in het structuurplan beschreven randvoorwaarden en ontwikkelingen zijn vastgelegd in een bij het structuurplan behorende plankaart. De herzieningen hebben geen betrekking op het onderhavige plangebied.

De locatie Elisahof is in het structuurplan aangewezen als "Wonen-bestaan". Op een gedeelte van het terrein ligt een ontwikkelingsas voor hoogbouw.

Volgens het structuurplan wordt de zone langs de Henriëtte Roland Horstlaan aangewezen als dienstengebied en vormt daarmee een economische as. De zone biedt de mogelijkheid om het aanbod aan werkgelegenheidslocaties te verbreden. De locatie Elisahof is voor een klein deel gelegen in deze zone. Het grootste deel van de locatie heeft ingevolge het structuurplan "Wonen-bestaan". De planontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het Structuurplan Almelo.



Kaartfragment Structuurplan Almelo.

3.5.2 Masterplan Almelo: Stad in balans (2004)

De gemeente Almelo heeft voor haar grondgebied op 11 oktober 2004 het Masterplan Almelo vastgesteld. Het Masterplan vormt het ontwikkelingskader voor de stad richting 2030. Het doel van het Masterplan is een betere stedelijke en ruimtelijke ontwikkeling van Almelo, een sterkere positie van Almelo in de regio, en een grotere aantrekkingskracht van Almelo op doelgroepen die nu ondervertegenwoordigd zijn. Het Masterplan Almelo is te beschouwen als een raamwerk voor afzonderlijke plannen.

Almelo is in het masterplan opgedeeld in vijf samenhangende plandelen. Elisahof is gelegen in plandeel Zuid. Voor het plangebied Elisahof worden geen grootschalige ontwikkelingen verwacht.

3.5.3 Woonvisie Almelo 2005-2009 (2005)

In de Woonvisie 2005-2009 van de gemeente Almelo, vastgesteld door de raad op 6 december 2005, 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 bewonders.
 - b. Kwaliteiten in nieuwe woonmilieus: inspelen op woonmilieus die tot nu toe onvoldoende aan bod 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, voorsortierend op de vermaatschappelijking van de zorg en de vergrijzing.

Uit de Woonvisie 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. Woningen en woonomgeving in nieuwe wijken moeten flexibel zijn in het gebruik en voldoen aan de wensen van duurzaam en levensloopbestendig wonen. De nieuwe wijken hebben een pluriform karakter karakter met een gevarieerde opbouw.

Zoals hierboven is aangegeven, passen de te bouwen woningen vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed in de omgeving. Door de bouw in bestaand stedelijk gebied wordt bijgedragen aan vorenstaande beleidsdoelen. Het betreffen onder andere de woningen in de sociale koopsector. Het aanbod in deze sector houdt in Almelo niet over. Door dit woningbouwproject wordt bijgedragen aan de gewenste woondifferentiatie en de doelstellingen van het wijkontwikkelingsplan Ossenkoppelerhoek.

3.5.3 Woonvisie Almelo 2005-2009 (2005)

In de Woonvisie 2005-2009 van de gemeente Almelo, vastgesteld door de raad op 6 december 2005, 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 bewonders.
 - b. Kwaliteiten in nieuwe woonmilieus: inspelen op woonmilieus die tot nu toe onvoldoende aan bod 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, voorsortierend op de vermaatschappelijking van de zorg en de vergrijzing.

Uit de Woonvisie 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. Woningen en woonomgeving in nieuwe wijken moeten flexibel zijn in het gebruik en voldoen aan de wensen van duurzaam en levensloopbestendig wonen. De nieuwe wijken hebben een pluriform karakter karakter met een gevarieerde opbouw.

Zoals hierboven is aangegeven, passen de te bouwen woningen vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed in de omgeving. Door de bouw in bestaand stedelijk gebied wordt bijgedragen aan vorenstaande beleidsdoelen. Het betreffen onder andere de woningen in de sociale koopsector. Het aanbod in deze sector houdt in Almelo niet over. Door dit woningbouwproject wordt bijgedragen aan de gewenste woondifferentiatie en de doelstellingen van het wijkontwikkelingsplan Ossenkoppelerhoek.

3.5.4 Wijkontwikkelingsplan Ossenkoppelerhoek

Een aantal jaren geleden zijn voor een drietal wijken wijkontwikkelingsplannen (WOP) opgesteld. Het gaat hier om de wijkontwikkelingsplannen voor de wijken Kerkelanden (vastgesteld in 1999), Sluitersveld en Ossenkoppelerhoek (beiden vastgesteld in 2002). De WOP Ossenkoppelerhoek is tot stand gekomen door overleg tussen diverse betrokkenen uit de wijk, zoals de wijkbewoners, strategische partners, woningcorporaties, gemeente, welzijnsinstellingen, basisonderwijs en de politie.

De wijkontwikkelingsplannen zijn bedoeld als plannen voor de lange termijn: de plannen bevatten een toekomstvisie of toekomstschets voor de wijk zoals die er tien tot vijftien jaar later uit zal zien. De gewenste veranderingen worden aangegeven en maatregelen en projecten die hieraan bijdragen of zouden kunnen bijdragen, worden in hoofdlijnen in kaart gebracht. Investerings in de wijk moeten bijdragen aan een gevarieerde wijk en zijn bijvoorbeeld gericht op nieuwe woningbouw, verbetering van bestaande woningen en diverse voorzieningen. Het streven naar een gevarieerde wijk gebeurt onder andere door het realiseren van een gevarieerd aanbod van woningen, zowel qua woningtype als qua prijsklasse.

3.5.5 Milieubeleidsplan Almelo 2002

Almelo wil een duurzame stedelijke ontwikkeling bevorderen. Dit is omschreven als 'het ordenen, inrichten en beheren van de leefomgeving op een ecologische verantwoorde wijze, zodat de huidige maar ook de komende generatie, daar graag willen en kunnen leven'.

3.5.6 Waterplan Almelo (2002)

Uitgangspunt voor het Waterplan Almelo is de ambitieuze doelstelling van het Waterpact van Twente om de milieubelasting binnen de waterkringloop met een factor van 20 te verminderen.

In het Waterplan is aangegeven dat het vasthouden van water de voorkeur verdient. Wanneer dit niet meer mogelijk is, wordt zoveel mogelijk water geborgen. Daarbij speelt de waterkwaliteit een belangrijke rol; water van verschillende kwaliteit (de stedelijke en landelijke waterstromen) wordt zoveel mogelijk gescheiden. Wanneer ook berging niet meer mogelijk is, wordt het water tenslotte afgevoerd. In Almelo wordt het overtollige, schone grondwater enerzijds benut voor hergebruik in de waterketen, anderzijds door voeding in de beken. Wanneer de kwaliteit van het drainagesysteem dit niet toestaat, wordt aangesloten op de vuilwaterriolering en afgevoerd naar de RWZI's.

Voor nieuwe bebouwing wordt afhankelijk van de lokale situatie en mogelijkheden, op maat invulling gegeven aan de algemene gidsprincipes, waarbij geldt dat er geen relatief schoon water wordt afgevoerd naar de RWZI. De uitbreidingen mogen het watersysteem zowel kwalitatief als kwantitatief niet nadeling beïnvloeden. Dit betekent "grondwaterneutraal"

bouwen, retentie van gebiedseigen water en het voorkomen van vervuiling. Afhankelijk van de lokale situatie en mogelijkheden wordt hier op maat invulling aan gegeven. Hierbij geldt dat alle nieuwe percelen waar afvalwater vrijkomt, worden voorzien van een aansluiting op de riolering.

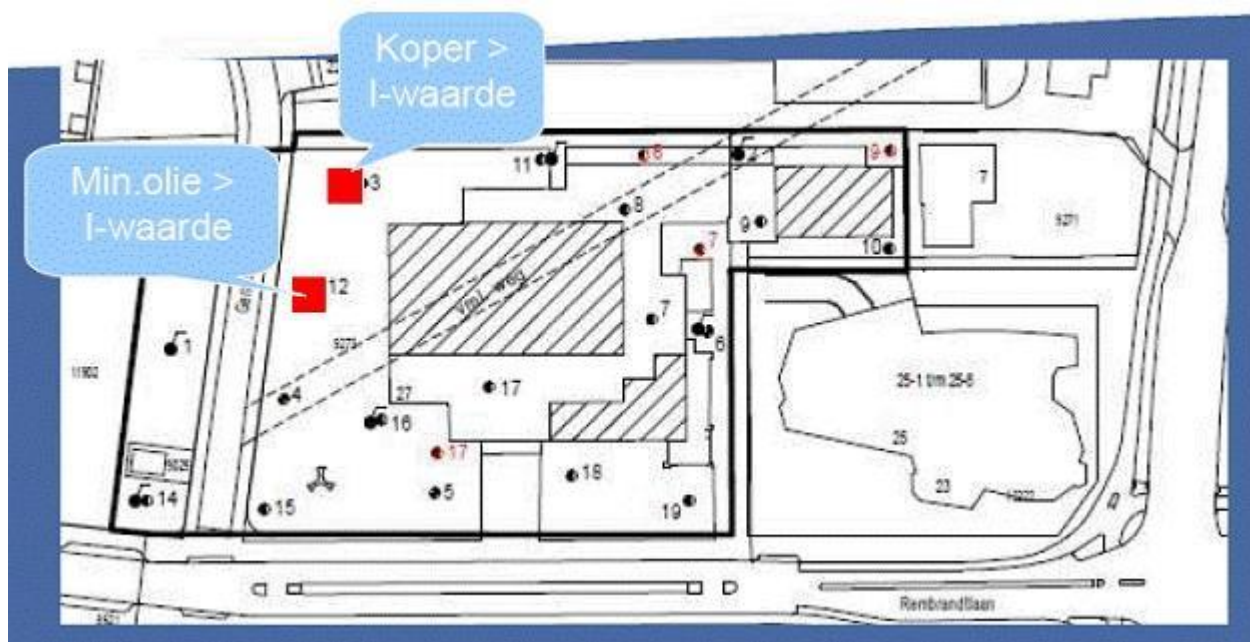
HOOFDSTUK 4 Milieu-aspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu-aspecten aan de orde gesteld. Hierbij komen respectievelijk de volgende aspecten aan de orde: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, flora en fauna, archeologie, fysieke veiligheid, bedrijven en milieuzonering, duurzaamheid, afval en ten slotte het aspect kabels en leidingen.

4.1 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstig gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Door de firma Kruze Milieu is in juni 2010 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn 2 zogenaamde spots met verontreiniging aangetroffen. De aangetroffen bodemverontreiniging is zeer beperkt van omvang. De bodemverontreiniging kan bij het bouwrijpmaken van het terrein opgeruimd/ gesaneerd worden. Het onderzoek is als separate bijlage bij de toelichting opgenomen.



4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie "wonen" is aan te merken als een geluidsgevoelig functie. Op basis van artikel 77 van de Wgh dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de geven van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is.

Normen en grenswaarden

Het overzicht van de ambitiewaarde en bovengrens voor woningen in het gebiedstype wonen volgens het Almelose geluidbeleid staat in tabel 1.

tabel 1; bron:	ambitiewaarde, in dB	bovengrens, in dB	te waarborgen binnenniveau, in dB
wegverkeergeluid H.R. Holstlaan	48	58	33
wegverkeergeluid Rembrandtlaan	48	58	33

Als de ambitiewaarde wordt overschreden moet de initiatiefnemer aangeven welke maatregelen bij de bron en in de overdracht mogelijk zijn om het geluid te reduceren. Voorbeelden staan in tabel 2.

tabel 2; bron:	bronmaatregelen	overdrachtsmaatregelen
wegverkeergeluid	minder verkeer lagere rijsnelheid geluidarm asfalt etc.	vergroot de afstand. afscherming: door schermen, vliesgevels, geluidongevoelige bestemmingen, verdiepte ligging. etc.

Uiteindelijk maakt het college een afweging tussen de maatregelen op basis van een kosten-batenanalyse, een goede ruimtelijke ordening en het beleid om voor een goed leefklimaat te zorgen. Als er toch geluidbelastingen blijven die boven de voorkeursgrenswaarde liggen moet het college hogere grenswaarden vaststellen en de wettelijk vereiste binnenniveaus waarborgen. In dit geval gaat het om vervangende nieuwbouw.

Het plangebied ligt deels net binnen de wettelijke zone langs het spoor Almelo - Borne. Doordat het spoor verdiept is aangelegd, de afstand groot is en er afschermdende bebouwing staat kan worden gesteld dat het railverkeergeluid geen bezwaar vormt voor dit plan.

Geluidbelastingen railverkeergeluid

Het plangebied ligt deels binnen de wettelijke zone van 400 meter langs het spoor Almelo - Borne. De woningen liggen op 350 meter van het spoor. Doordat het spoor verdiept is aangelegd, de afstand relatief groot is en er afschermdende bebouwing staat kan worden gesteld dat het railverkeergeluid geen bezwaar vormt voor dit plan. Het is derhalve niet nodig om met berekeningen aan te tonen dat de geluidbelasting bij de nieuwe woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Die conclusie wordt onderbouwd door de geluidsbelastingkaart voor het jaar 2011 van de gemeente Almelo die op basis van gegevens van ProRail is gemaakt. De groene zone ligt net binnen de 50 dB contour. Zelfs als rekening wordt gehouden met de railverkeerintensiteiten voor 2010/2015 ligt de groene zone duidelijk buiten het plangebied.



Geluidbelastingkaart Railverkeer (etmaalcontouren) gemeente Almelo 2011

Geluidbelastingen wegverkeergeluid

Het adviesbureau Munsterhuis Geluidsadvies heeft het "Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï Bestemmingsplan Elisahof te Almelo" gemaakt. Dit onderzoek is als separate bijlage bij de toelichting opgenomen. De berekeningen voor het verkeerslawaaï van de H.R. Holstlaan en Rembrandtlaan zijn uitgevoerd met de standaard rekenmethode II van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Het onderzoek concludeert:

- De geluidbelasting op de bebouwingslijnen vanwege de H.R. Holstlaan is maximaal 52 dB.
- De geluidbelasting op de bebouwingslijnen vanwege de Rembrandtlaan is maximaal 56 dB.
- De geluidbelastingen liggen lager dan de bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Omdat de geluidbelastingen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijden is een hogere grenswaarde procedure nodig. Er wordt voldaan aan het criterium van vervangende nieuwbouw.

4.3 Luchtkwaliteit

Bij elk ruimtelijk plan moet de luchtkwaliteit in acht worden genomen. Het plan maakt de bouw van woningen mogelijk. Het gehele plan omvat veel minder dan 1500 woningen, waardoor het begrip "Niet in betekende mate" van toepassing is. Een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is om die reden niet nodig. De jaarlijkse rapportage in het kader van de luchtkwaliteit, laat geen overschrijding van grenswaarden zien. Op grond van beide constateringën kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

Garage Huiskes-Kokkeler beschikt over een hindervergunning voor de luchtkwaliteit. Gelet op de plaats van de afzuiginstallatie is het mogelijk de hindergrens op de plangrens te leggen. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit en is geen overschrijding van de normen geconstateerd.

4.4 Externe veiligheid

Algemeen

Veiligheid is van groot belang voor een goede woon- en leefomgeving. Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor bij risicovolle inrichtingen als rondom transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten.

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

Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving vice versa. De benadering kent twee begrippen om het risiconiveau aan te geven, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het *plaatsgebonden risico* is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren worden weergegeven. Het plaatsgebonden risico leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen een risicovolle activiteit en (bebouwde) omgeving.

Het *groepsrisico* geeft de kans aan dat een hele groep personen overlijdt door een ongeval met een risicovolle activiteit. In het groepsrisico wordt rekening gehouden met het aantal mensen dat in de buurt van een ongeval aanwezig kan zijn. Het groepsrisico kent geen vaste norm maar een oriënterende waarde. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om gemotiveerd op basis van een belangenafweging van de oriënterende waarde af te wijken. Deze besluitvorming heet de verantwoordingsplicht.

De risico's in de nabijheid van het plangebied zijn geïnteriseerd. Beoordeeld is of voldaan kan worden aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Concreet houdt dit in dat rond dit plangebied onderzocht is of risicobedrijven of risicobronnen aanwezig zijn waarvan de toetsingsafstand voor het (groeps)risico zodanig is dat deze tot in het plangebied reikt.

De garage en werkplaats van Huisjes Kokkeler maakt onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan. Dit vanwege de sanering van het LPG vulpunt aan de H.R. Holstlaan 1 en de wens om dit voor de toekomst te behouden.

Ten behoeve van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg is binnen de gemeentelijke grenzen van Almelo (en zoveel mogelijk aan de buitengrenzen van de stad) een route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Voor het doorgaande transport van gevaarlijke stoffen dient gebruik te worden gemaakt van de daarvoor vastgestelde route. In de directe omgeving rond het plangebied is geen "route gevaarlijke stoffen" aanwezig zoals deze door de gemeente Almelo is vastgesteld.

Risico's tengevolge van transport van gevaarlijke stoffen over de weg worden dan ook niet nader beschouwd.

Het plangebied ligt op zodanige ruimte afstand van spoorlijnen (300 meter), waterwegen en gastransportleidingen dat een nadere beoordeling niet noodzakelijk is.

4.5 Flora en fauna

Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Flora- en faunawet stelt dan ook dat voor alle projecten of activiteiten met ruimtebeslag moet worden nagegaan of er schade toegebracht wordt aan beschermde soorten. Door EcoGroen Advies is in juni 2010 een quickscan natuurtoets uitgebracht. In oktober 2010 heeft een aanvullend vleermuisonderzoek plaatsgevonden. Beide onderzoeken zijn als separate bijlagen bij de toelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een gebied dat is beschermd krachtens de Natuurbeschermingswet, Ecologische hoofdstructuur of ander gebiedsgericht natuurbeleid. er zijn ook geen uitstralende effecten op zulke gebieden aan de orde.

Soortenbescherming

Flora

In het plangebied zijn geen beschermde of bedreigde planten aangetroffen of te verwachten.

Zoogdieren

Vleermuizen

In het plangebied zijn potentiële vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Door sloop van de Rembrandthal kan schade aan paarverblijfplaatsen van de beschermde gewone dwergvleermuis niet worden uitgesloten. Derhalve heeft in oktober 2010 een aanvullend vleermuisonderzoek plaatsgevonden. Uit dit vervolgonderzoek blijkt dat geen sprake is van baltverblijven of zomerverblijven van vleermuizen. Het nemen van vervolgstappen zoals mitigerende maatregelen, aanvragen van ontheffing van de Flora- en faunawet of het plegen van compensatie ten aanzien van vleermuizen is in deze situatie niet aan de orde. Het slopen van de rembrandthal is uitgevoerd zonder schade aan vleermuizen toe te brengen.

Overige zoogdieren

In het plangebied zijn alleen algemene en laag beschermde landzoogdieren te verwachten. Er zijn geen aanwijzingen voor het voorkomen van zwaarder beschermde soorten zoals de steenmarter. Ook andere juridisch zwaarder beschermde soorten worden op basis van de biotoopkenmerken niet verwacht.

Broedvogels

Aangezien struiken, bomen en holtten in bebouwing ontbreken worden geen broedende vogels in het plangebied verwacht.

Overige soorten

Aanwezigheid van vissen en voortplanting van amfibieën is uitgesloten wegens het ontbreken van oppervlaktewater. Ook overwintering van amfibieën is niet te verwachten gezien de afwezigheid van beplanting en strooisel.

Er zijn geen geschikte habitats voor beschermde reptielen en ongewervelden.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde natuurtoetsen wordt geconcludeerd dat er geen bezwaren zijn voor de voorgenomen woningbouw. Ontheffingsplichtige soorten zijn niet aangetroffen. Het aanvragen van een ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

4.6 Archeologie

Inleiding

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In de Monumentenwet 1988 is nu opgenomen dat gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dienen te houden met de in grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan.

Verwachtingskaart

Voor het grondgebied in Almelo is in juni 2007 onderzoek uitgevoerd naar archeologie door Vestigia 'Archeologie en Cultuurhistorie'. Het betreft een archeologische verwachtingswaardenkaart voor het grondgebied van Almelo. Het terrein ligt in een zone die op de archeologische waardenkaart van de gemeente niet is aangeduid met een verwachtingswaarde. De zone heeft geen verwachtingswaarde omdat er geen archeologische verwachtingen waren waarop een bodemkundige kartering kon worden uitgevoerd.



Op deze locatie stond een sporthal met parkeerplaatsen. Het is zeer aannemelijk dat de bodem al dusdanig is geroerd dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Het is niet nodig om een nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

4.7 Fysieke veiligheid

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

Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het noodzakelijk dat hulpverleningsdiensten adequaat op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen.

Fysieke veiligheid betreft de volgende onderdelen:

- bereikbaarheid;
- opkomsttijd;
- bluswatervoorziening;
- zelfredzaamheid;
- sirenedekking;
- samenhang veiligheidsketen.

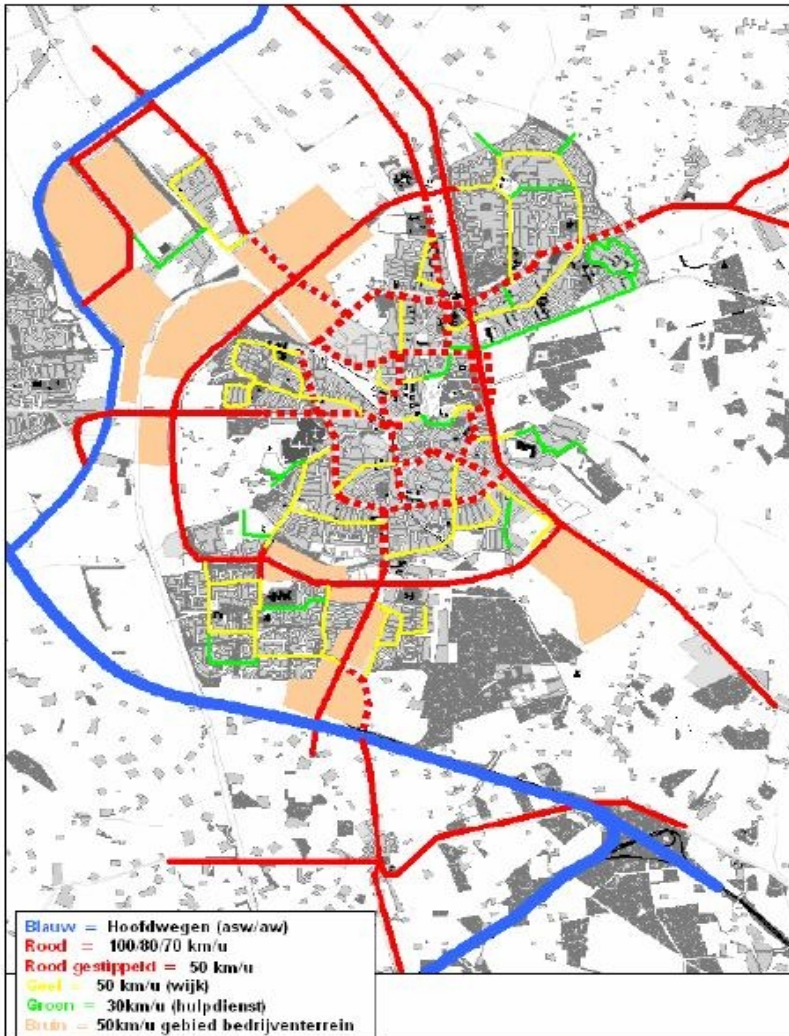
De inrichting van de ruimte kan bestrijding beïnvloeden. Het uitgangspunt is dat de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan art. 2.5.3. van de gemeentelijke bouwverordening en aan de richtlijnen die in de Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR (september 2003) staan beschreven.

Bereikbaarheid

Voor een goede bereikbaarheid geldt dat gebieden en objecten via minimaal twee geschikte wegen toegankelijk dienen te zijn. De wegen dienen voldoende capaciteit te hebben om de populatie uit het gebied te kunnen evacueren en om hulpverleningsdiensten het gebied in te laten komen. Doodlopende wegen zijn vanuit brandweeroogpunt dan ook niet wenselijk.

De wegen en bochtenstralen in het plangebied dienen in ruime mate te voldoen aan de afmetingen van de brandweervoertuigen. De brandweer Almelo hanteert als uitgangspunt in gewone woonstraten een minimale rijbaanbreedte van 5,5 meter. Voorkomen moet worden dat geparkeerde voertuigen en andere obstakels zoals lantaarnpalen, molgoten en heggen een obstakel vormen voor de hulpdiensten. Hier dient bij de uitvoering van het plan rekening mee te worden gehouden.

In 2007 is het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo vastgesteld. De hoofdrijroutes zijn te zien in de afbeelding. De hoofdrijroutes vormen een van de uitgangspunten bij het bepalen van de verkeersstructuur.



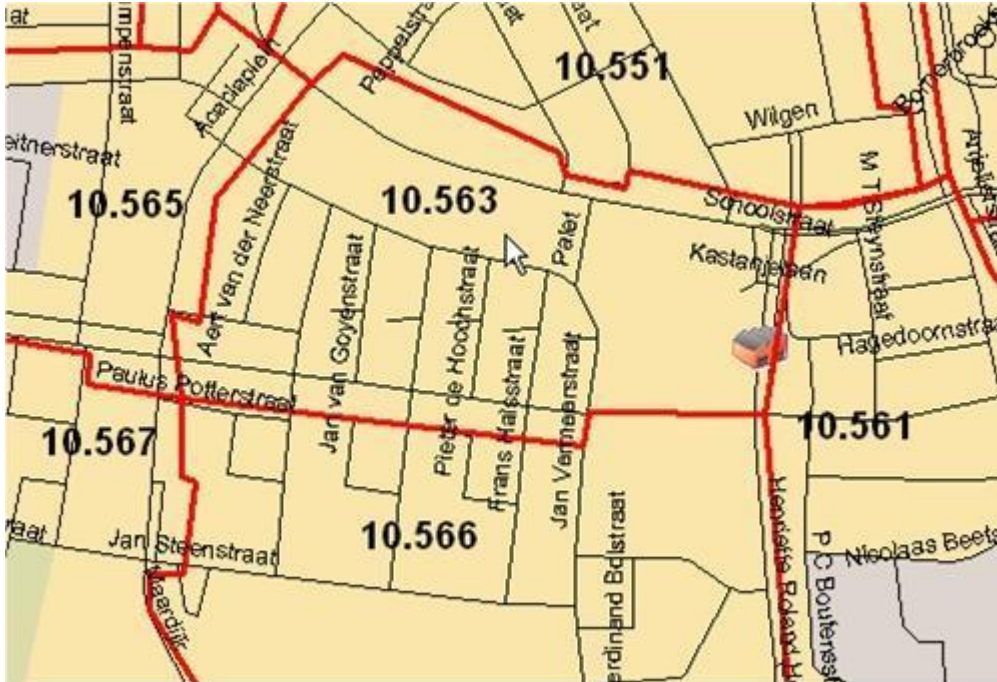
Afbeelding: hoofduitrukroutes brandweer Almelo

Opkomsttijd

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. Deze normen zijn gedifferentieerd naar verschillende gebruiksfuncties uit het Bouwbesluit. 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

Op basis van een risicoanalyse kan het bestuur van het Besluit Veiligheidsregio's beargumenteerd af wijken. Berekeningen van de Hulpverleningsdienst Twente kunnen een theoretisch indicatie aangeven van de tijd die de brandweer nodig heeft om in het gebied ter plaatse te komen. Hierbij wordt er rekening gehouden met de opkomsttijd van de buurgemeenten. Voor het gebied geldt de opkomsttijd van vak 10.563.



Illustratie: locaties waarvoor opkomsttijden staan weergegeven

Opkomsttijd dagsituatie eerste tankautospuut:

Vak 10563: A = AMC 5:26min B AMC 5:19min C AMC 5:59min D AMC 6:15min.

Opkomsttijd nachtsituatie eerste tankautospuut

Vak 10563: A = AMZ 6:36min B AMZ 6:03min C AMZ 6:43min D AMZ 7:05min.

Uit de berekeningen blijkt dat de eerste tankautospuut in theorie binnen de tijd zoals beschreven in het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) ter plaatse kan zijn.

Bluswatervoorziening

Voor een optimale bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. Dit onderscheid is van belang omdat de eisen die aan de parameters afstand, capaciteit en bereikbaarheid worden gesteld voor de diverse bluswatervoorzieningen verschillend zijn.

	Bluswatervoorziening		
Parameters	Primair	Secundair	Tertiair
Capaciteit (in m ³ /uur)	60 of 30 (permanent)	90 (minimaal 4 uur)	240 (permanent)
Afstand tot object	40 meter	320 meter	2.500 meter
Bereikbaarheid door brandweervoertuig	Max. 15 meter	Max. 8 meter	Max. 50 meter

Tabel: Eisen bluswatervoorziening

- capaciteit en brandkraanlocaties

Bij grondgebonden woningbouw kan worden volstaan met een capaciteit van minimaal 30 m³/per uur. Voor overige bebouwing geldt in principe een capaciteit van 60m³/per uur. De onderlinge afstand tussen brandkranen is 80 meter en het uitgangspunt is dat de afstand van een brandkraan tot aan een (brandweer)toegang niet meer is dan 40 meter. Als er vanuit brandpreventieve overwegingen een drogeblusleiding wordt geëist is de afstand van het voedingspunt tot de brandkraan 35 meter. De brandkranen dienen vrij te zijn van obstakels en tot op 15 meter te benaderen zijn.

- secundaire bluswatervoorziening

Naast de primaire bluswatervoorziening dient rekening te worden gehouden met secundaire bluswatervoorzieningen. Het uitgangspunt is dat in het plangebied binnen 320 meter van objecten open water beschikbaar is. De secundaire bluswatervoorziening dient voor de duur van 4 uur een capaciteit van 90m³/per uur te leveren en tevens een minimale diepte te hebben. Onderzocht dient te worden of het gecombineerd kan worden met bergings- of retentievijvers die mogelijk in het plangebied komen.

- tertiaire bluswatervoorziening

Binnen 2500 meter ligt de Weezebeek die geschikt is als een tertiaire bluswatervoorziening.

Zelfredzaamheid

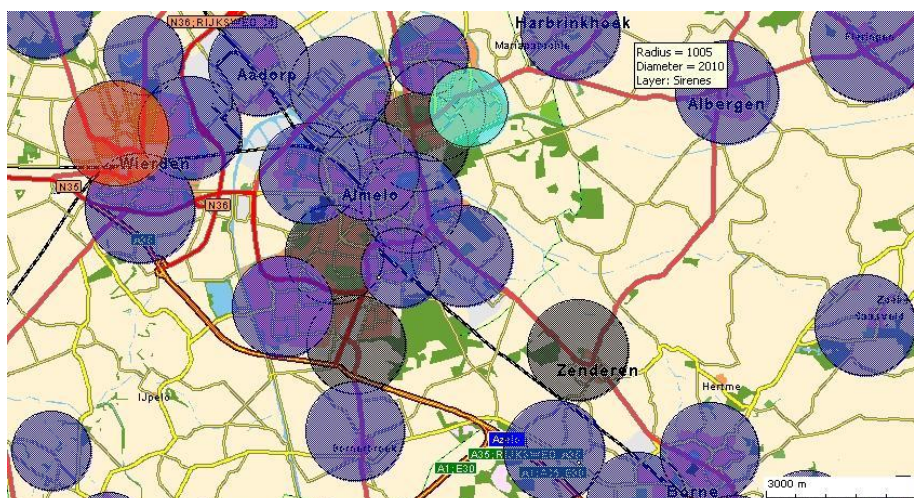
Naast de bereikbaarheid, opkomsttijd en bluswatervoorziening speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Dit kan door schuilen en indien mogelijk vluchten uit het bedreigde gebied.

Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is belangrijk om grote effecten bij een incident te voorkomen. Ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid. Dit kan bijvoorbeeld door wegen van risicobronnen af te positioneren, zodat mensen niet richting de risicobron hoeven te vluchten.

Het plan dient hieraan te voldoen, omdat er bij het tankstation (geen lpg) incidenten voor kunnen doen waarbij een evacuatie noodzakelijk is.

Waarschuwings- alarmeringssysteem

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.



illustratie: sirenedekking

De ruimtelijke ontwikkelingen vallen deels binnen het theoretische dekkinggebied van de sirene aan de Rietstraat 220a (blauwe gebied).

Samenhang veiligheidsketens

De hoofdtaken van de brandweer zijn onderverdeeld in de veiligheidsketen. Dit zijn:

- Pro-actie

De schakel pro-actie gaat over onder andere de bluswatervoorziening, bereikbaarheid en de sirenedekking in dit gebied. Deze aspecten zijn in de vorige paragrafen behandeld.

- Preventie

Voor preventie geldt dat voldaan dient te worden aan de geldende wet- en regelgeving.

- Preparatie

De schakel preparatie houdt onder andere de planvorming voor objecten in. Gedacht kan worden aan bereikbaarheidskaarten of aanvalsplannen.

- Repressie

Vanuit de repressieve dienst wordt in geval van een incident ter plaatse bepaald hoe er wordt ingezet.

- Nazorg

Deze schakel heeft geen effect op het stedenbouwkundig ontwerp.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten hebben vanuit milieuoogpunt een bepaalde impact op een gebied.

Daarmee is het ook een belemmering wat betreft het te benutten ruimte voor woningbouw. In het kader van deze planontwikkeling is gekeken naar bedrijfsactiviteiten rond dit plangebied.

Indicatief is onderzoek gedaan naar de verwachte milieubelasting als gevolg van activiteiten gelegen rond dit plangebied. De aanwezige bedrijven worden genoemd in onderstaande tabel.

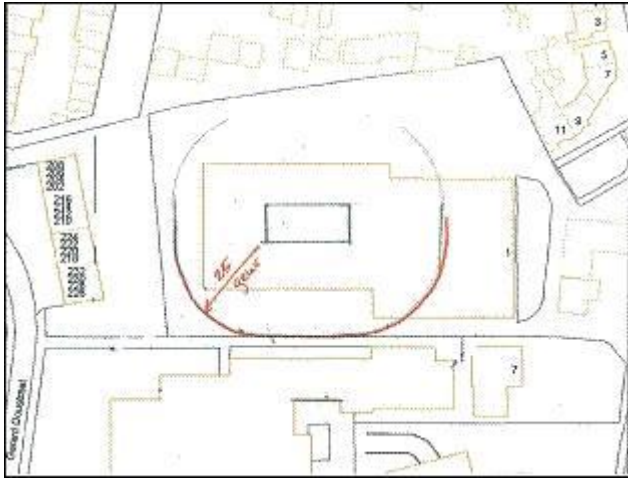
Tabel; Bedrijf met adres	milieucategorie (groene boekje)	afstand (m)
garage (45204), Holstlaan 1	2 (handel) of 3.1 (spuiterij)	30 of 50
tankstation zonder LPG (473)	2	30
brandweerkazerne (8425), Holstlaan 7	3.1	50
Kerk en klooster (9491), Rembrandtlaan 23 en 25	2	30

Vooraf de aanwezigheid van de garage, de autospuiterij en de brandweerkazerne vragen om extra aandacht.

Garage Huiskes-Kokkeler

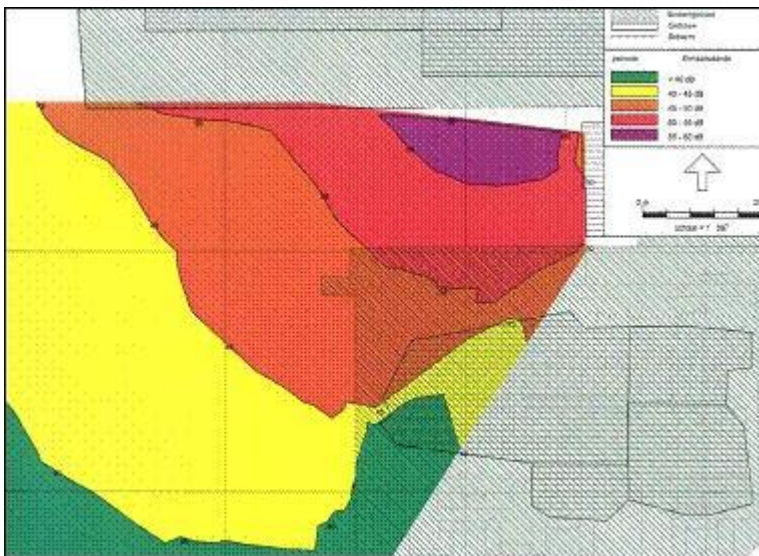
Met de heer Ezendam van de garage Huiskes- Kokkeler, H.R. Holstlaan 1, zijn afspraken gemaakt over het in kaart brengen van de "geurcirkel" van de afzuiginstallatie en de geluidsuitstraling van het bedrijf.

De afzuiginstallatie, die midden in de werkplaats staat, krijgt een "geurcirkel" van 25 meter. Deze cirkel is op onderstaande tekening weergegeven.



De geurcirkel blijft daarmee binnen de perceelsgrens van de inrichting en zal middels een nadere eis worden vastgelegd. De emissie vanuit de spuitcabine vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Het adviesbureau Munsterhuis Geluidadvies heeft de geluiduitstraling van de garage Huiskes-Kokkeler onderzocht en vastgelegd in het rapport "Akoestisch onderzoek Plan Rembrandthof / Huiskes-Kokkeler te Almelo" van 24 maart 2010. Het adviesbureau concludeert dat alleen in de nachtperiode de normen voor het equivalente geluidniveau (L_{Aeq}) en het maximale geluidniveau (L_{max}) worden overschreden. Dit treedt op bij 6 woningen die direct achter de brandweerkazerne waren gesitueerd.



Geluiduitstraling Huiskes Kokkeler

De norm is 50 dB(A). Het plaatje heeft betrekking op de situatie 's nachts.

De overschrijding wordt veroorzaakt door de nachtelijke bevoorrading van auto-onderdelen. De planvorming is daarop aangepast in die zin dat de bestemming ter plaatse is gewijzigd in 'verkeer' zijnde parkeerplaatsen voor de Elisakerk. De woningen worden verplaatst naar een andere locatie binnen het plan.

Brandweerkazerne

De brandweerkazerne wordt gebruikt voor de stalling van brandweerwagens. Bij het uitrukken van de brandweerwagens wordt direct de sirene aangezet om voorrang te krijgen op het verkeer op de H.R. Holstlaan. Een sirene produceert ongeveer 120 dB (A) op 1,5 meter afstand. Het bronvermogen (L_{wr}) bedraagt dan 131 dB(A). De brandweer gebruikt de

sirene alleen bij het uitrukken. De sirene zit aan de voorkant van het voertuig en wordt afgeschermd door het voertuig zelf. Voor de afscherming wordt een aftrek van 10 dB(A) toegepast. In onderstaand figuur zijn de geluidcontouren voor de piekgeluiden (L_{max}) zonder de sporthal of de nieuwe woningen weergegeven.



De Wet milieubeheer sluit de sirenes uit bij de toetsing aan de geluidnormen. Normaal staat de Wet milieubeheer piekniveaus toe van 70, 65 en 60 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Op basis van een indicatieve berekening blijkt dat de sirenes deze normen ruim overschrijden. In de nacht kan de overschrijding wel 25 dB(A) bedragen. Bij de standaard isolatie van woningen van 20 dB(A) wordt het piekgeluid in de woning ongeveer 65 dB(A). Bij onverwachte geluidniveaus van 55 dB(A) of meer worden mensen wakker. De Raad van State heeft uitgesproken dat er rekening moet worden gehouden met het geluid van de sirenes. Onnodig gebruik moet worden voorkomen. Om dit te bereiken kunnen gedrageregels worden opgelegd. Ook is het mogelijk om de slaapkamers van de woningen aan de geluidluwe zijde te plannen en/of beter te isoleren. Geluidisolatiewaarden tot 35 dB(A) zijn mogelijk.

Elisakerk

Volledigheidshalve wordt de Elisakerk met de kerkklokken genoemd. Kerkklokken vallen niet onder de Wet milieubeheer of de Wet geluidhinder, maar kunnen hinder veroorzaken. Gelet op de afstand tot de woningen vormen de klokken bij beperkt gebruik geen probleem.

Evenementen

Ongeveer 5 keer per jaar worden op het zuidelijk gelegen Rembrandtveld evenementen gehouden. Deze evenementen kunnen geluidoverlast veroorzaken bij de geplande woningen. De evenementen op het Rembrandtveld vergroten de sociale beleving van de wijk. Het evenementenbeleid van de gemeente Almelo geeft de kaders voor alle evenementen. Aangezien het om incidentele activiteiten gaat, zijn hogere geluidbelastingen dan gebruikelijk acceptabel.

4.9 Duurzaamheid

Duurzaamheid heeft als doel de realisatie van duurzame woonwijken, waarin oog is voor de milieukwaliteit, de leefbaarheid en sociale samenhang en economische voorspoed van de bewoners.

De Almelose regels ten aanzien van duurzame ontwikkeling van terreinen en gebouwen zijn van toepassing. In concreto zal ruimte worden geboden voor een duurzaamheidsadvies op bouwplanniveau.

Het Duurzaamheidsprofiel van een locatie (DPL) is een instrument dat een bijdrage kan leveren aan realisering van duurzame wijken. Met dit instrument kunnen gemeenten het duurzaamheidsprofiel van een wijk berekenen en vergelijken met een andere, vrij te kiezen wijk. De sterke en zwakke punten van het duurzaamheidsprofiel van een wijk worden zo zichtbaar. Het DPL sluit aan op Energieprestatie op Locatie. Duurzaamheid is breder: het gaat vooral om "People, Planet en Profit".

Motivatie voor toepassen van DPL

- Kansen voor duurzame gebiedsontwikkeling.
- Verschillende definities betreffende een duurzame wijk.
- Nodig is een taal die de duurzaamheid van een wijk bespreekbaar maakt.
- Ontwikkeling DPL door IVAM samen met TNO Bouw en Ondergrond.

Het DPL systeem is tevens een rekenmodel, waarmee de duurzaamheidscriteria gemeten kunnen worden. Voor de huidige maar ook voor de nieuwe situatie. DPL maakt vergelijking mogelijk. Er zijn 17 criteria voor duurzaamheid ontwikkeld. Belangrijk is het proces en de discussie met de bewoners, bedrijven en gemeente.

In het kader van een duurzame stedelijke ontwikkeling wordt gekeken naar:

- materialen en energie;
- ruimtegebruik;
- water, bodemvervuiling, afval;
- luchtverontreiniging, geluidhinder, geurhinder;
- kwaliteit voorzieningen in de wijk;
- bereikbaarheid;
- groen en water in de wijk;
- kwaliteit woonomgeving, kwaliteit woningen;
- sociale structuur;
- lokale werkgelegenheid en diversiteit bedrijven, duurzaam ondernemen;
- functiemenging in de wijk, flexibiliteit, ICT infrastructuur.

Bij de realisatie van de grondgebonden woningen binnen het plangebied gaat de voorkeur uit naar de bouw van energiezuinige woningen, het gescheiden afvoeren van water en het gebruik van hout uit duurzaam beheerde bossen.

4.10 Afval

Voor de afvalinzameling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Als er veel "Zonder1 kappers" en vrijstaande woningen zijn gecombineerd met een troittoir voor de woning dan zijn clusterplaatsen niet nodig.
- Bij rijtjeswoningen met een gemeenschappelijke "achterom" en langs wegen waar een troittoir ontbreekt zijn clusterplaatsen aan te bevelen.
- Degene die het ontwerp voor de wegen maakt, bespreekt de kromming van de (relevante) bochten met Twente Milieu.

Binnen het ontwikkelingsplan wordt rekening gehouden met de bovengrondse inzameling van (huishoudelijk) afval middels mini-containers waarbij het gebruik van een zgn. zijlader als uitgangspunt geldt.

4.11 Kabels en leidingen



Overzicht van de kabels en leidingen in het gebied.

Bestaande kabels en leidingenstroken worden ingepast in het ontwerp. Voor de aanleg van nieuwe kabels en leidingen ten behoeve van de bouw van de woningen wordt een kabels- en leidingenstrook van minimaal één meter breed gereserveerd in het dwarsprofiel van de weg. Voor de aanvoertraces dient meer breedte beschikbaar te blijven. Tracés dienen gelegen te zijn onder een open verharding. De leidingenstrook en groen (bomen) zijn niet aan dezelfde zijde gelegen. Bij het aanbrengen van nutsvoorzieningen is ook de Kadernota Bomenbeleid van toepassing. Voor centrale nutsvoorzieningen wordt in beperkte mate goed toegankelijke ruimte gereserveerd. De openbare verlichting voldoet aan normen en voorwaarden genoemd in de aanbevelingen voor openbare verlichting van de NSVV, en het gemeentelijke beleid, met name de nota "Openbare verlichting, standaardisering van toe te passen armaturen en masten". Situering van brandkranen wordt in overleg tussen gemeente en Vitens vastgesteld in overeenstemming met de wettelijke normen die vanuit brandveiligheid worden gesteld.

HOOFDSTUK 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

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

5.2 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Regge en Dinkel een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

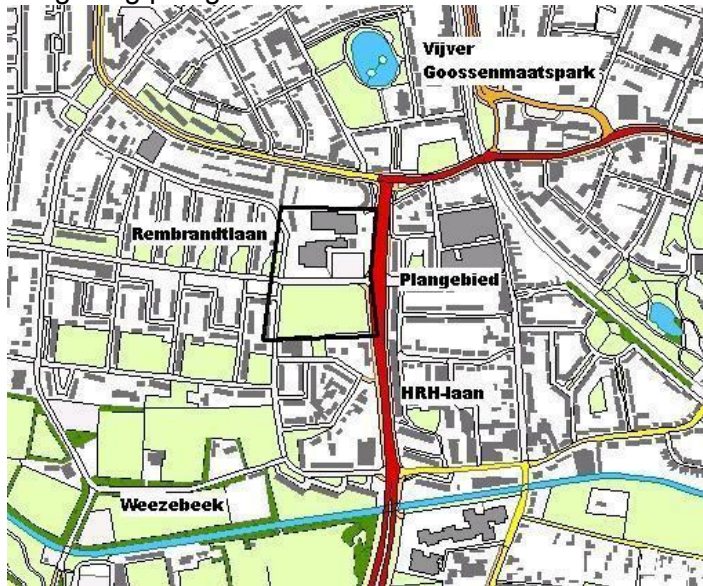
Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Het gemeentelijke beleid voor toekomstige waterhuishouding is vastgelegd in het Waterplan gemeente Almelo (registratienummer ON-H 20021327, 5 juni 2002, opgesteld door DHV Ruimte en Mobiliteit BV) en het Gemeentelijk Rioleringsplan 2006 t/m 2010 (registratienummer ON-H 20051828, versie 6 van 28 augustus 2006, opgesteld door DHV BV). De gidsprincipes voor het waterplan en de visie zijn gebaseerd op principes uit de Vierde Nota waterhuishouding en de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21-ste eeuw, waarbij aanpak van de bron prevaleert boven "end-of-pipe" maatregelen en de afwenteling van lokale problemen op (boven)regionale systemen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het vasthouden van water verdient de voorkeur. Wanneer dit niet meer mogelijk is, wordt zoveel mogelijk water geborgen. Daarbij speelt de waterkwaliteit een belangrijke rol; water van verschillende kwaliteit wordt zoveel mogelijk gescheiden. Wanneer ook berging niet meer mogelijk is, wordt het water ten slotte afgevoerd.

In stedelijke in- of uitbreidingen dient zoveel mogelijk verhard oppervlak niet aangesloten te worden op de riolering. Een duurzame inrichting van het terrein moet zorgen voor het bewaken van de kwaliteit. Kortom, problemen met waterkwaliteit en –kwantiteit mogen niet worden afgewenteld en de ontwikkelingen mogen geen negatieve beïnvloeding van waterkwaliteit en –kwantiteit met zich meebrengen. Bij nieuwbouw dient grondwaterneutraal gebouwd te worden.

5.3 Wateraspecten plangebied

Omgeving plangebied



Huidige watersituatie

Oppervlaktewater:

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater is aan de zuidzijde de Weezebeek en aan de noordzijde de vijver in het Goossenmaatspark.

Grondwater:

Ter plaatse van de inrit naar het benzinestation zit een peilbuis van het gemeentelijke grondwater-monitoringsnetwerk. Deze peilbuis heeft nummer 37 en wordt 2-wekelijks gemeten. Op basis van de meetdata (meer dan 8 jaar) ligt ter plaatse van deze peilbuis de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op 9,84 m+ NAP. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt op 9,18 m + NAP. Het maaiveld ter plaatse van de peilbuis ligt op 10,65 m+ NAP.

In het plangebied zijn geen problemen bekend van grondwateroverlast.

Riolering:

Rondom het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel wat in de jaren zestig is aangelegd. De hoofdafvoer loopt via het riool in de Rembrandtlaan in westelijke richting. Dat riool is in 2005 vervangen. In het gebied zelf en de directe omgeving zijn geen specifieke rioolconstructies (gemaal, externe en interne overstort of stuwput) aanwezig.

Overzicht bestaand riool



Het perceel waarop de Elisakerk is gelegen heeft tot de perceelgrens een gescheiden afvoer van hemelwater en vuilwater. Daarna zijn de afvoeren gekoppeld en aangesloten op het gemengde rioolstelsel.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt in de PC-Boutensstraat, vanaf de Rembrandtlaan tot de Weezebeek, een hemelwaterriool. Op dit hemelwaterriool is verhard oppervlak aangesloten, die vervolgens via een wadi loost op de Weezebeek.

Toekomstige watersituatie

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 de nieuwe bebouwing en de openbare ruimte mag in ieder geval niet rechtstreeks worden aangesloten op de riolering.

Dakwater is in principe schoon en mag direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater, bijvoorbeeld een watergang in het plangebied die afwatert op de in de toekomst aan te leggen watergang richting Weezebeek. In de tijdelijke situatie kan deze watergang in het plangebied dan met een stuwconstructie lozen op het hemelwaterriool in de PC-Boutensstraat.

Hemelwater dat valt op (terrein)verhardingen wordt bij voorkeur via een zuiverende bovengrondse bodempassage (wadi) toegevoegd aan grondwater met een overloop naar oppervlaktewater. Binnen het plangebied moet minimaal 40 mm kunnen worden geborgen bij een maatgevende neerslaggebeurtenis van 40 mm in 75 minuten. De maximale afvoer bij de maatgevende neerslaggebeurtenis is 2,4 liter/seconde per (bruto) hectare.

Indien verhardingen via bermen rechtstreeks afwateren op oppervlaktewater, dienen deze bermen minimaal 3,00 m breed te zijn. Wadi's of infiltratievelden moeten een minimale drooglegging hebben van 0,50 m ten opzichte van de GHG. In verband met onderhoud dienen de taluds minimaal 1:4 te zijn en moet de bodem minimaal 2,10 meter breed zijn.

Omdat het hemelwater zal worden afgevoerd naar oppervlaktewater is het voorkomen van verontreiniging van het hemelwater noodzakelijk. Dit wordt gewaarborgd door binnen het plan geen uitloogbare materialen toe te passen in de bouwblokken en het straatmeubilair. Verder wordt om de waterkwaliteit te waarborgen, conform het beleid van de gemeente Almelo, geen chemische onkruidbestrijding toegepast.

Natuurlijk is het bij het realiseren van een bovenstaand hemelwatersysteem belangrijk dat wateroverlast wordt voorkomen. Bij het ontwerp en de inrichting van het terrein 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 worden ingericht. Hierbij kan vooral worden gedacht aan niet te lage vloerpeilen en het toepassen van trottoirbanden langs de wegen. Ook wordt gekeken naar de (on)mogelijkheid om een strook grond van de Rembrandtweide aan de kant van de Jan Vermeerstraat als wadi in te richten.

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.

HOOFDSTUK 6 Planuitgangspunten

6.1 Algemeen

Binnen de ontwikkeling van het Masterplan streeft Almelo naar een breed en ruim aanbod op de nieuwbouwwoningmarkt. Op de plek waar voorheen de Rembrandthal stond, is ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van een kwalitatief goed woonmilieu passend bij de wijk Ossenkoppelerhoek. De meest kansrijke doelgroep zijn doorstromers in de wooncarriere, met name uit de wijk Ossenkoppelerhoek zelf. Het plan Elisahof krijgt een invulling met grondgebonden woningen, deels met een relatief kleine buitenruimte. Langs de Rembrandtlaan wordt het stedelijke karakter benadrukt. Het woningbouwprogramma, zoals dat in de gemeentelijke marsroute is opgenomen, voorziet in de bouw van ca. 35 woningen. Het plan ligt aan de Rembrandtlaan en de Gerard Doustraat. Beide straten zullen dienen als ontsluiting van het plan.

6.2 Ruimtelijke principes

Bij de invulling van het gebied van de voormalige sporthal wordt er stedenbouwkundig rekening gehouden met de mogelijkheid dat het noordelijk gelegen gebied in de toekomst mogelijk een andere bestemming zou kunnen krijgen. Met de komst van de naastgelegen kerk zijn er afspraken gemaakt dat er een parkeerterrein gemaakt gaat worden met circa 40 plaatsen ten behoeve van de kerk. Bezoekers van het woongebied kunnen ook van dit parkeerterrein gebruik maken. De te ontwikkelen locatie zal ruimte bieden aan grondgebonden woningen, met de daarbij behorende parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en een retentieopvang voor het hemelwater. De bebouwing langs de Rembrandtlaan zal moeten passen bij het karakter van deze hoofdontsluitingsweg en de wijk Ossenkoppelerhoek. Dat betekent dat de hoogte minimaal 9 meter zal moeten zijn en dat het voorgebied tussen woning en trottoir een stedelijke invulling krijgt. De maximale bouwhoogte zal 14 meter bedragen. De bebouwing zal op enige afstand van het appartementencomplex van de kerk moeten liggen in verband met het uitzicht c.q. circa 20 meter. De hoogte van de overige woningen zal maximaal 11 meter bedragen. De woningen moeten zo worden gesitueerd dat geen achterkanten naar de doorgaande wegen ontstaan. Een gesloten bebouwingswand begrenst de Rembrandtlaan. Naar de zijde van de Gerard Doustraat mogen zijkanten van woningen gebouwd worden, mits deze architectonisch als voorgevel zijn te beschouwen. Bij toepassing van lage patiowoningen of seniorenwoningen, zullen deze alleen grenzend aan de Gerard Doustraat gesitueerd kunnen worden.

Bouwprogramma

De woningmarkt in deze wijk wordt grotendeels bepaald door de ontwikkelingen van de woningcorporaties. Vooral woningstichting Beter Wonen is voortdurend bezig om deze naoorlogse wijk aantrekkelijk te houden voor de bewoners. De Ossenkoppelerhoek is een wijk, die veel belangstelling geniet in het kader van sociaal beleid. De leefbaarheid heeft een belangrijke impuls gekregen en met het preventieplan wordt dit verder versterkt. Dit neemt niet weg, dat de aantrekkingskracht naar bewoners van buiten de wijk gering is. Ook al vanwege de beperkte omvang van de locatie, zal het plan het vooral van de goede sociale en fysieke inpassing in de omgeving moeten hebben. Het meest kansrijk lijken woningen voor doorgroeiërs uit de wijk Ossenkoppelerhoek. De prijzen in het lagere segment strekken zich uit tot € 200.000. De onderkant wordt bepaald door de landelijke normen voor sociale/bereikbare woningen. De bovenkant is afgeleid van de normale prijs voor een ruime rijenwoning in 3 woonlagen. Bij de verdere ontwikkeling zal gebruik gemaakt worden van marktinformatie van de betrokken marktpartijen met aandacht voor de aspecten levensloopbestendig bouwen en woonkeur.

Verkavelingsopzet

Voorop staat dat langs de Rembrandtlaan voor een stevige stedelijke bebouwing wordt gekozen. Bij het kiezen voor een verkavelingstructuur daar achter kan uit de volgende opties worden gekozen:

- i. kiezen voor een stedenbouwkundige opzet, waardoor gesloten bouwblokken ontstaan, waarbij het parkeren aan de binnenzijde wordt opgelost en het wonen zich naar buiten richt;
- ii. kiezen voor de woonkwaliteit van de toekomstige bewoner; vanwege het ontbreken van kwaliteit aan de noord- en oostkant, (garage en kerkappartementen) zal deze meer op het binnenterrein ontwikkeld kunnen worden in rijen woningen.

Stedenbouwkundig is het gewenst om ook de toekomstige ontwikkelmogelijkheden van de locatie van de garage en de betreffende flat aan de Gerard Doustraat erbij te betrekken. Bij de keuze voor de ruimtelijke invulling zal de relatie met de eventuele toekomstige ontwikkelmogelijkheden moeten worden meegewogen.

Bebouwingsopzet

Er is sprake van een dichte stedelijke vorm van rijenwoningen aan de zuidkant. Voor de mogelijke verschijningsvormen wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan. Het zal gaan om een aaneengesloten (of eventueel geschakelde) vorm. In het overige gebied zijn diverse vormen van rijenwoningen mogelijk. Eventueel een enkele Zonder1-kapwoning. Belangrijk is dat het parkeren zo dicht mogelijk bij de woning wordt opgelost, het liefst op eigen erf. Indien achterkanten naar de openbare ruimte ontstaan, worden de erfscheidingen mee ontwikkeld.

6.3 Verkeersstructuur en parkeren

Vanaf de Rembrandtlaan is er slechts 1 in/uitrit toegestaan. Dit is de weg die ook ter ontsluiting van de parkeerplaatsen voor de kerk gebruikt gaat worden. De andere toegang tot het gebied is vanaf de Gerard Doustraat. Het parkeren van woningen dient uit het zicht van de openbare weg opgelost te worden. De parkeerplaatsen voor de woningen, minimaal 1,8 plaats per woning, worden dan ook grotendeels op eigen terrein gesitueerd.

Ontsluiting

Het plan wordt voor de auto aan de zuidzijde ontsloten via de Rembrandtlaan, die dient als gebiedsontsluitingsweg voor de Ossenkoppelerhoek, en de Gerard Doustraat aan de westzijde. Via de Rembrandtlaan wordt aansluiting gevonden op de Henriëtte Roland Holstlaan, de stroomweg die het zuiden van Almelo ontsluit. Er komt geen aparte verbinding voor langzaam verkeer. Wel bevinden zich direct aangrenzend aan het plangebied twee fietsroutes: de Gerard Doustraat (wijknet) en de Rembrandtlaan (stadsnet). Het bestaande achterpad wordt opgeheven, mede vanwege de overlast die hier is ontstaan. Er is een bushalte aan de Rembrandtlaan. Met de inpassing van het plan moet hiermee rekening worden gehouden.

Duurzaam veilig

Het plangebied zal onderdeel worden van een al bestaande 30 km-zone. Deze 30 km-zone sluit met inritconstructies aan op de Rembrandtlaan, die recentelijk als duurzaam veilig is ingericht. De oversteek bij de Elisakerk moet worden aangepast. Korte doodlopende straten zijn in beperkte mate toegestaan. Onder bepaalde verkeerskundige voorwaarden kan zo'n kort straatdeel de status erf krijgen.

Profielen

De erftoegangswegen (woonstraten) in het plangebied hebben in principe een rijbaanbreedte van minimaal 5,50 meter, met parkeren buiten de rijbaan. Bij obstakels zoals lichtmasten, bankjes en bomen wordt de breedte navenant aangepast. Bij de breedte van het trottoir aan de Rembrandtlaan moet verder rekening worden gehouden met de bushalte.

Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende criteria:

- De parkeernorm bedraagt gemiddeld 1,6 voor rijenwoningen, waarvan 0,3 voor bezoekers. Daarnaast moet 1 parkeerplaats per woning op maximaal 1 blok lengte van de woning zijn gelegen.
- Voor Zonder1-kapwoningen is de norm 1,8 , waarvan 1 op eigen terrein wordt aangelegd.
- Parkeren op de rijbaan is in principe niet toegestaan.
- Voor de Elisakerk moeten 40 openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Een combinatie met bezoekers parkeren is toegestaan. Het bezoekers parkeren gaat in haaks op de weg gesitueerde parkeerclusters.

6.4 Beeldkwaliteit/welstand

Ten behoeve van de herstructureringsopgave is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat als toetsingskader voor de Welstandscommissie zal gelden. Het beeldkwaliteitsplan is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

HOOFDSTUK 7 Juridische bestuurlijke aspecten

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarin de meest gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald. Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden, de bebouwingmogelijkheden en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. In de regels worden de mogelijkheden in schrift vastgelegd. Op de plankaart worden de bestemmingen per locatie vastgelegd.

In dit hoofdstuk zal de juridische systematiek van het bestemmingsplan worden toegelicht, alsmede een beschrijving per bestemming en een toelichting op de algemene regels- en slotregels.

7.2 Juridische systematiek

In dit plan wordt een bestemmingsplanregeling beoogt die flexibel is, maar waarbij ook de rechtszekerheid gewaarborgd is. Uitgegaan is van positieve bestemmingen, waarbij de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend.

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

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

- a. Begrippen;
- b. Wijze van meten;

Hoofdstuk 2: "**Bestemmingsregels**",

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan slechts een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in de mate van gedetailleerdheid. Elke bestemming heeft dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- a. Bestemmingsomschrijving;
- b. Bouwregels;
- c. Nadere eisen;
- d. Afwijkingsregels;
- e. Specifieke gebruiksregels;
- f. Afwijken van de gebruiksregels.

Hoofdstuk 3: "**Algemene regels**" bevat:

Anti-dubbeltelregeling;

- a. Algemene bouwregels;
- b. Algemene afwijkingsregels;
- c. Algemene wijzigingsregels;
- d. Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: "**Overgangs- en slotregel**" bevat:

- a. Overgangsrecht;
- b. Slotregel.

7.3 Beschrijving per bestemming

Het bestemmingsplan kent een viertal bestemmingen: "Bedrijf", "Groen", "Verkeer" en "Woongebied". Hierna volgt een beknopte beschrijving van de bestemmingen en bestemmingsregels.

7.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen: Dit artikel bevat 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 staan op alfabetische volgorde.

Artikel 2 Wijze van meten: In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

7.3.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf: Deze bestemming is opgenomen om een planologisch kader te bieden voor een reeds bestaand bedrijf in het plangebied.

Artikel 4 Verkeer: Aan de in het plangebied opgenomen wegen is de bestemming Verkeer toegekend. Deze bestemming is voornamelijk bedoeld als ontsluiting van de buurt. Tevens zijn op deze bestemming bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval mogelijk. Daarnaast zijn op deze bestemming groenvoorzieningen, straatmeubilair e.d. te realiseren. Een gedeelte van de bestemming Verkeer voorziet in de parkeerbehoefte van de Elisakerk.

Artikel 5 Woongebied: Deze positieve bestemming is toegekend aan de zuidzijde van het plangebied. De bestemming maakt de realisatie van grondgebonden woningen mogelijk met de daarbij behorende andere bouwwerken, tuinen en andere bijbehorende voorzieningen. Het maximum aantal woningen dat binnen de bebouwingsgrenzen gebouwd mag worden is vastgesteld op 36. Op de verbeelding is de minimale en maximale goot en/of bouwhoogte aangegeven.

7.3.3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel: Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Artikel 7 Algemene bouwregels: De algemene bouwregels vormen een aanvulling op de bouwregels in de bestemmingen en gelden in principe voor alle bestemmingen. Het betreft de mogelijkheid tot het overschrijden van grenzen inzake ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels: In dit artikel is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Een aantal van de opgegeven maxima kunnen op grond van dit artikel in zeer beperkte mate worden overschreden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels: In dit artikel is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd kan worden.

Artikel 10 Algemene procedureregels: In dit artikel is aangegeven welke procedureregels dienen te worden toegepast indien een in het bestemmingsplan nadere eis wordt toegepast. Conform artikel 3.6.4 van de Wet ruimtelijke ordening worden

belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen nadere eis naar voren te brengen.

Overgangs- en slotbepaling.

Artikel 11 Overgangsrecht: In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft gekregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomst met de regels die in dit bestemmingsplan worden geheven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Artikel 12 Slotregel: Dit wordt ook wel de citeertitel genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

HOOFDSTUK 8 Economische uitvoerbaarheid

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De prestatieafspraken met de provincie 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. (bron: Omgevingsvisie Overijssel, www.overijssel.nl) 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.

<i>toelichting bouwprogramma</i>	
Geprognoseerde groei op basis van Primos van 2010 tot 2015:	1210
<i>bouwprogramma obv Primos 2007</i>	
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

Voor Almelo geldt dat tot 2015 1116 woningen in binnenstedelijke gebieden mogen worden gebouwd. Volgens de afspraken met de provincie zal de gemeente Almelo er naar streven om de bestemmingsplancapaciteit niet meer te laten zijn dan 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad.

In oktober 2009 heeft de gemeente Almelo onderzoek laten doen of de woonmilieus van de plannen wel voldoende aansluiten bij de wensen van de doelgroepen (Wonen in Almelo, focus op kleinschaligheid een gemeenschappelijkheid, Inbo, 15 oktober 2009). De centrale vraag in dit onderzoek was: 'Wat is de marktpotentie van de woonmilieus in Almelo en welk woningbouwprogramma moet gerealiseerd worden om deze woonmilieus te versterken'. Volgens dit onderzoek wordt de vraag naar nieuwbouwwoningen in Almelo tot 2015 geraamd op ongeveer 260 woningen per jaar, gebaseerd op het MON-KEY-model. (Deze geraamde behoefte ligt hoger dan de CBS-prognoses. De CBS-prognose en de MON-KEY-prognose lopen dus uit elkaar. Voor het bepalen van woningaantallen is uitgegaan van de CBS-prognose).

De planontwikkeling "Elisahof" voldoet aan het kwalitatieve woningbouwprogramma omdat de ontwikkeling zich richt op grondgebonden nieuwbouwwoningen in het lagere segment (VON-prijzen tot € 200.000,00).

HOOFDSTUK 9 Inspraak en vooroverleg

9.1 Inspraak

Gezien de geringe veranderingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen zal de fase van het voorontwerpbestemmingsplan worden over geslagen en direct het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden. Er is dus geen inspraak verleend op dit bestemmingsplan.

9.2 Vooroverleg

Provincie

De provincie heeft een lijst A opgesteld met projecten voor bestemmingsplannen en projectbesluiten waarvoor vooroverleg tussen provincie en gemeente niet noodzakelijk is. Zoals onderstaande tekst uitwijst past het voorgenomen plan binnen deze lijst.

Woningbouwplannen/ projectbesluiten (waaronder wijziging van het gebruik) met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen, dit met uitzondering van projecten op een bedrijfsterrein en mits in overeenstemming met tussen gemeente en provincie gemaakte prestatieafspraken over de woningbouw.

Gelet hierop heeft geen formeel vooroverleg met de provincie plaatsgevonden.

VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie heeft een overzicht verstrekt met nationale belangen waarvoor het voeren van vooroverleg noodzakelijk wordt geacht. Dit plan valt daar niet onder.

Gelet hierop heeft geen formeel vooroverleg met de VROM-Inspectie plaatsgevonden.

Waterschap Regge en Dinkel

In het voortraject heeft het waterschap positief gereageerd op de planvorming en op de wijze waarop met het aspect water wordt omgegaan (zie hoofdstuk 5).

Mede gelet hierop heeft geen formeel vooroverleg met het waterschap Regge en Dinkel plaatsgevonden.