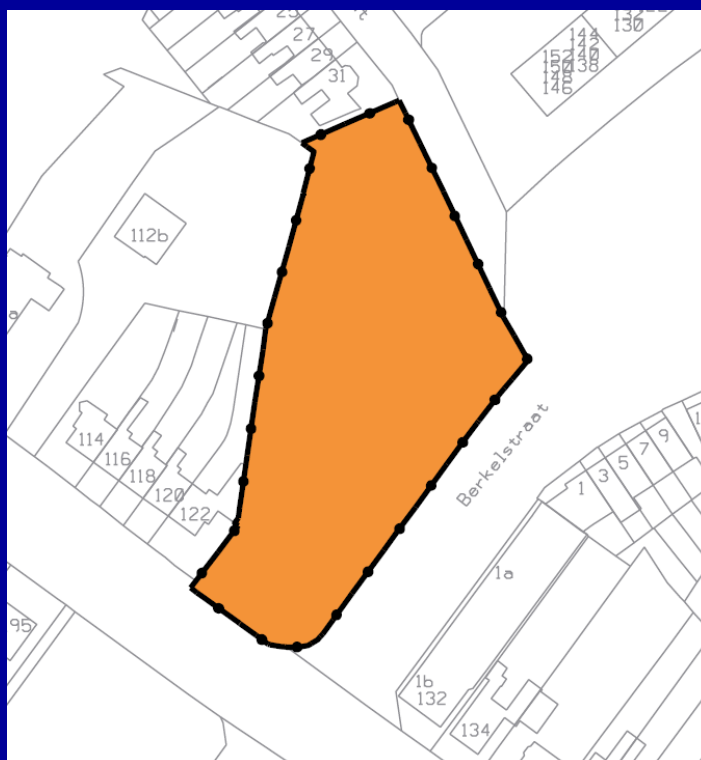


Bestemmingsplan

Berkelstraat 2

NL.IMRO.0141.BP00106-0401



Vastgesteld

Bestemmingsplan Berkelstraat 2

Plannaam: Berkelstraat 2
IMRO-nummer: NL.IMRO.0141.BP00106-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

*t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu*

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	GESCHIEDENIS ALMELO.....	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	STEDENBOUWKUNDIGE ONTWIKKELING BERKELSTRAAT 2	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1	GELUID	23
5.2	BODEMKWALITEIT.....	24
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	27
5.5	FYSIEKE VEILIGHEID	28
5.6	MILIEUZONERING	30
5.7	FLORA & FAUNA	32
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
5.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	35
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	37
6.1	VIGEREND BELEID.....	37
6.2	WATERPARAGRAAF	38
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	40
7.1	INLEIDING.....	40
7.2	OPZET VAN DE REGELS	40
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	41
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....	44
9.1	VOOROVERLEG	44
9.2	INSPRAAK	44
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	45	
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	46
BIJLAGE 2	BEZONNINGSSTUDIE	47

BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	48
BIJLAGE 4	VOORONDERZOEK BODEM (NEN 5725)	49
BIJLAGE 5	NADER BODEMONDERZOEK (NEN 5740).....	50
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK FLORA & FAUNAWET	51
BIJLAGE 7	QUICKSCAN ARCHEOLOGIE	52
BIJLAGE 8	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP REGGE EN DINKEL	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

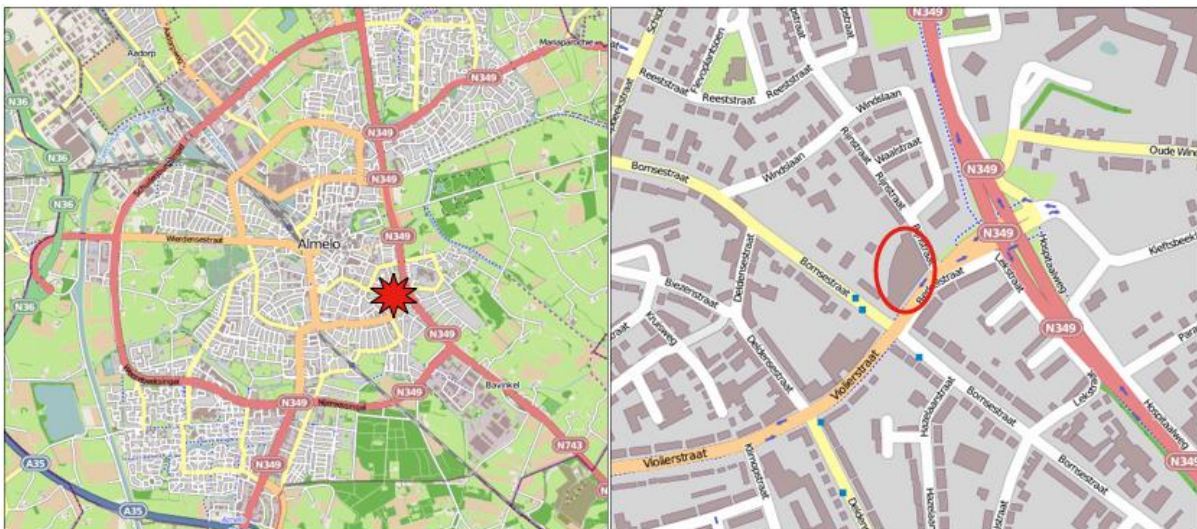
Beter Wonen uit Almelo is voornemens een appartementengebouw te realiseren aan de Berkelstraat 2 te Almelo. Op dit perceel bevindt zich momenteel een gebouw (de voormalige Coca Cola fabriek) welke in gebruik is ten behoeve van een outlet store. Concreet bestaat het project uit de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van een nieuw appartementengebouw voor in totaal 39 (zorg)appartementen. De appartementen zijn in eerste instantie bedoeld voor afzonderlijke zelfstandige bewoning waar een zorgaccent aan gekoppeld kan worden. Deze zorg is op afroep of 24-uurs beschikbaar. Eén van de appartementen zal in eerst instantie niet bewoond gaan worden. Deze ruimte wordt ingericht voor eventueel zorgbegeleidend personeel.

Momenteel is sprake van een toenemende vergrijzing en zijn er relatief veel zorgbehoevenden en senioren. De verwachting is dat het percentage senioren in de toekomst zal afnemen. Om hierop te kunnen inspelen ontwikkelt Beter Wonen een toekomstbestendig en duurzaam gebouw met appartementen die ook geschikt zijn/ of geschikt gemaakt kunnen worden ten behoeve van andere doelgroepen. De regels van dit bestemmingsplan maken dit tevens mogelijk en ook qua parkeernormering (zie subparagraaf 3.2.2) is hier rekening mee gehouden.

Omdat de voorgenomen herontwikkeling op deze locatie niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de stad Almelo aan de Berkelstraat 2, op de hoek van de Berkelstraat- Rijnstraat. Afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied in de stad Almelo en de ligging van het plangebied op de hoek Berkelstraat-Rijnstraat weer.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Gemeente Almelo)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Berkelstraat 2” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0141.BP00106-0401) en een renvooi;
- regels.

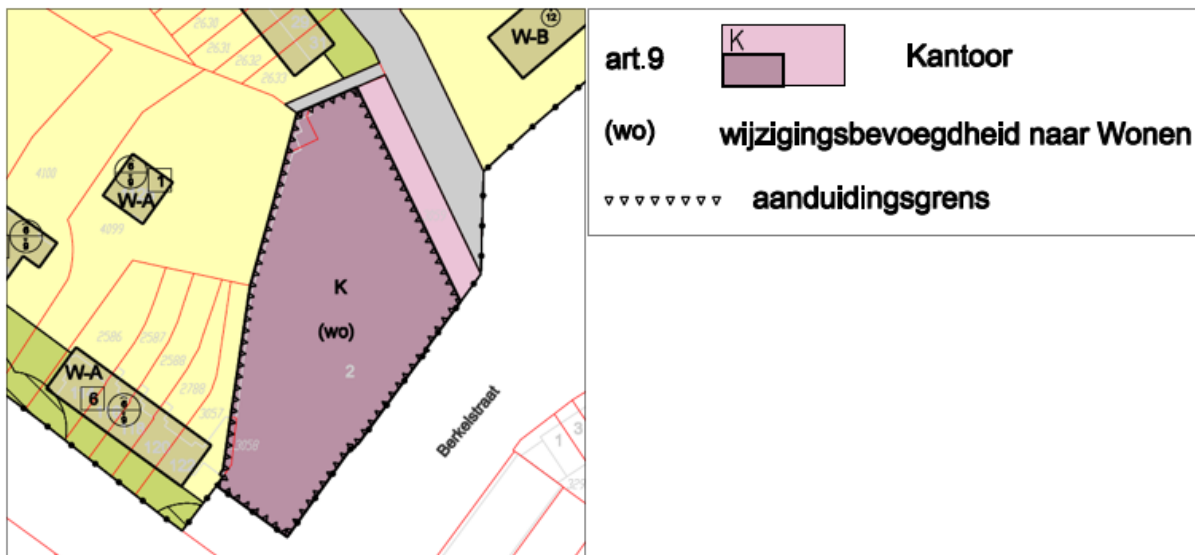
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidige planologische regiem

Nagenoeg het gehele plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Oost Hofkamp-Paradijs' van de gemeente Almelo. Dit bestemmingsplan is op 12 mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemming 'Kantoor'. Deze gronden zijn bedoeld voor kantoren, met de daarbij behorende, bijgebouwen, andere bouwwerken, groenvoorzieningen, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.

Een beperkt deel (aan de zijde van zowel de Berkelstraat als de Bornsestraat) is gelegen binnen het op 20 september 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Nieuwland'. Deze strook heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en straten, fiets- en voetpaden, groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ter wering van het verkeerslawaai en parkeervoorzieningen.

Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Oost Hofkamp-Paradijs'.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan "Oost Hofkamp-Paradijs" (Bron: Gemeente Almelo)

De bestemming 'Kantoor' binnen het bestemmingsplan 'Oost Hofkamp-Paradijs' kent tevens een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming 'Kantoren', onder voorwaarden, gewijzigd kan worden in de bestemming 'Wonen'. Het planvoornemen past door de situering (een strook is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Nieuwland') van het appartementengebouw niet geheel binnen het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid op van toepassing is. Daarnaast bevatten de wijzigingsregels een interne tegenstrijdigheid, doordat gesteld wordt dat enerzijds moet worden voldaan aan de voorkeurgrenswaarde en anderzijds uitsluitend gebruik mag worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als er een hogere grenswaarde is vastgesteld. Dit is echter niet mogelijk als ook voldaan moet worden aan de voorkeurgrenswaarde.

Door het vorenstaande en door de situering van het gebouw past het planvoornemen niet binnen de wijzigingsbevoegdheid, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In voorliggend bestemmingsplan zal de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch geregeld worden.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de geschiedenis van Almelo en de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze toelichting bevat een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Almelo beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 zal tot slot ingaan op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Geschiedenis Almelo

Almelo ontstond in de 11^e eeuw als nederzetting op een kruispunt van land- en waterwegen. Het werd omsloten door moerassen, een landschap dat is te vergelijken met het huidige natuurmonument Engbertsdijkswenen bij Vriezenveen. Almelo was een levendig handelscentrum met kooplui, schippers, vissers, boeren en ambachtslieden.

Omdat Almelo op een kruispunt ligt van land- en water wegen ontwikkelde het zich tot een bloeiende textielstad met ondernemers van internationale allure. In de 17^e en 18^e eeuw kwamen er steeds meer huisweverijen, maar met de komst van de stoommachine (1830) werd de productie volledig fabrieksmatig. Er werden kanalen gegraven en er kwam een spoorlijn om alle goederen te vervoeren. Van heinde en verre kwamen arbeiders naar Almelo en het bevolkingsaantal nam zeer snel toe. Vanaf 1970 nam de concurrentie van lagelonenlanden sterk toe. Dat leidde tot massale bedrijfssluitingen. Omdat er nauwelijks werk was in andere sectoren, schoot het werkloosheidspercentage omhoog. Almelo werd gedwongen dat probleem op een eigenwijze manier het hoofd te bieden. Een uitgebreide stadsvernieuwing zette de toon voor herstel. Hierbij werden de meeste textiel fabrieken gesloten maar sommige markante gebouwen zijn behouden als eerbetoon aan de rijke textielhistorie van Almelo. Afbeelding 2.1 toont de ontwikkeling die de stad Almelo heeft doorgemaakt van 1900 tot nu.



Afbeelding 2.1: Ontwikkeling van de stad Almelo van 1900 tot nu (Bron: Provincie Overijssel – Ministerie van EL&I)

De malaise in de textiel was desastreus voor de Almelose economie maar vormde tegelijkertijd het begin van een metamorfose. Het hele centrum ging op de schop waarbij industriële gebouwen plaats maakten voor woningbouw, winkels, cultuurvoorzieningen, horeca en veel groen. Er werd een begin gemaakt met de renovatie van oude arbeiderswijken. Aan de zuidkant van Almelo, aan de zuidzijde van de Weezebeeksingel en de Nijreessingel verschenen moderne woonwijken in een groene setting zoals Windmolenbroek en 't Nijrees.

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Berkelstraat 2 in Almelo op relatief korte afstand van het centrum van Almelo. Het plangebied wordt begrensd door de Berkelstraat, de Rijnstraat, de Bornsestraat en de achtertuinen van woningen aan de Rijnstraat en de Bornsestraat. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

In de huidige situatie is er een gebouw in het plangebied aanwezig bestaande uit 1 bouwlaag. Vanaf 1961 was hier de toenmalige Coca Cola fabriek gevestigd. Momenteel is in het pand Outlet Store Almelo gevestigd. Afbeelding 2.2 geeft een goed beeld van de aanwezige bebouwing in het plangebied.



Afbeelding 2.2: Huidige bebouwing in het plangebied (Bron: Bing Maps)

De bebouwing in het plangebied zal gesloopt worden en worden vervangen door een nieuw appartementengebouw bestaande uit 4 bouwlagen. In hoofdstuk 3 zal hier uitgebreid op in worden gegaan.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Stedenbouwkundige ontwikkeling Berkelstraat 2

De herontwikkeling van het plangebied bestaat uit de realisatie van één appartementengebouw bestaande uit 39 (zorg)appartementen. Eén van de appartementen zal in eerst instantie niet bewoond gaan worden. Deze ruimte wordt ingericht voor eventueel zorgbegeleidend personeel. Het appartementengebouw bestaat voor een groot deel uit 4 bouwlagen waarbij de 4^e bouwlaag enigszins verspringt ten opzichte van de andere bouwlagen.

Met de situering van het gebouw is rekening gehouden met de bestaande rooilijnen van de aangrenzende bebouwing. Het kleur- en materiaalgebruik wordt afgestemd op de omgeving, waardoor de bebouwing zich voegt in het omgevingsbeeld. Aan de voorzijde van het gebouw zal sprake zijn van een groenstrook met daarin enkele solitaire bomen.

De huidige erfafscheiding aan de zijde van de woningen blijft gehandhaafd of wordt vervangen door een nieuwe erfafscheiding met een hoogte van minimaal 3,5 meter en een massa van 20 kilogram/ m². Indien de huidige erfafscheiding, met een totale hoogte van 5 meter, gehandhaafd blijft worden de bovenop deze erfafscheiding aanwezige kozijnen met panelen gesloopt. Eventueel wordt de erfafscheiding dan weer verhoogd, hierbij blijft de huidige hoogte van 5 meter gehandhaafd.

De stedenbouwkundige invulling van het plangebied dient te voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen. Hiertoe wordt de voor het plangebied geldende welstandscategorieën aangepast en zullen extra stedenbouwkundige randvoorwaarden worden opgesteld. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. In afbeelding 3.1 is de beoogde situering van het gebouw weergegeven.



Afbeelding 3.1: Situering appartementengebouw binnen het plangebied (Bron: Peters & Lammerink Architecten)

Beter Wonen streeft met de invulling van het plangebied een hoog kwaliteitsniveau na. Naast het feit dat er sprake moet zijn van een duurzaam en toekomstbestendig gebouw, dient er ook sprake te zijn van een sfeervol en kwalitatief hoogwaardig appartementengebouw, welke qua architectuur en schaal passend is in de omgeving. In afbeelding 3.2 is een schetsbeeld van het appartementengebouw opgenomen waaruit het beoogde kwaliteitsniveau blijkt.



Afbeelding 3.2: Schetsaanzicht appartementengebouw (Bron: Peters & Lammerink Architecten)

In eerst instantie zijn de appartementen bedoeld voor afzonderlijke zelfstandige bewoning waar een zorgaccent aan gekoppeld kan worden. Momenteel is er echter sprake van een toenemende vergrijzing en zijn er relatief veel zorgbehoevenden en senioren. De verwachting is dat het percentage senioren in de toekomst zal afnemen. Om hierop te kunnen inspelen ontwikkelt Beter Wonen een toekomstbestendig en duurzaam gebouw met appartementen die ook geschikt zijn/ of geschikt gemaakt kunnen worden ten behoeve van andere doelgroepen. De regels van dit bestemmingsplan maken dit tevens mogelijk en ook qua parkeernormering (zie subparagraaf 3.2.2) is hier rekening mee gehouden.

Tot slot wordt opgemerkt dat in het kader van het voortraject eveneens inzichtelijk is gemaakt welke gevolgen de realisatie van het gebouw heeft voor de bezonningssituatie ter plaatse van de achterliggende percelen. Ten opzichte van de huidige situatie blijkt dat er sprake is van minimale verschillen. In de bezonningsstudie, opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting, wordt dit inzichtelijk gemaakt.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden op de Rijnstraat. Op de locatie waar de ontsluiting gepland is, vindt momenteel het laden en lossen ten behoeve van de outlet store plaats. Deze relatief zware verkeersbewegingen zullen plaatsmaken voor reguliere verkeersbewegingen waarbij wordt opgemerkt dat de beoogde doelgroep over het algemeen relatief weinig verkeersbewegingen kent.

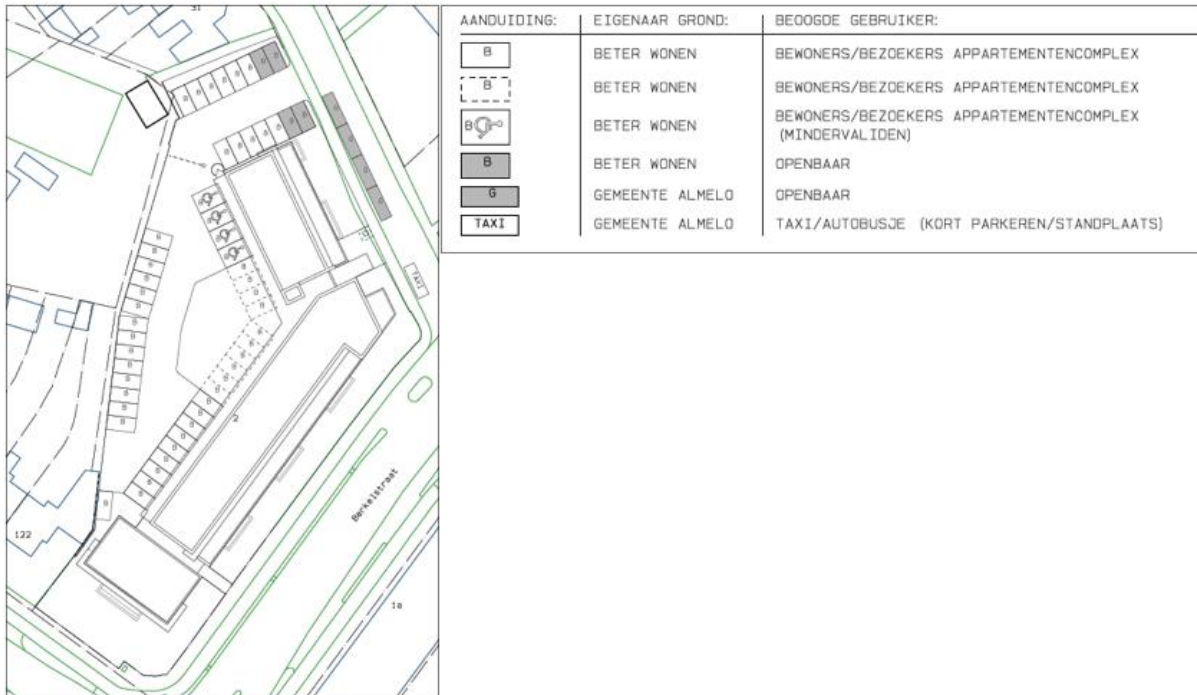
Een ontsluiting van het gebouw op de Rijnstraat levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op. Het ontsluiten van het gebouw op de Rijnstraat ligt in verband met het doorgaande karakter van de Berkelstraat en de Bornsestraat (en het daar aanwezige verkeerslicht) voor de hand. Via de Berkelstraat zijn de Bornsestraat en de Van Rechteren Limpurgsingel bereikbaar.

3.2.2 Parkeren

In het voorliggende geval zijn de appartementen in eerst instantie bedoeld voor zelfstandige bewoning waar een zorgaccent aan gekoppeld kan worden. Deze zorg is op afroep of 24-uurs beschikbaar. Voor dergelijke

zorgappartementen geldt een parkeernorm van 1,0 parkeerplaatsen per zorgappartement. Eén van de appartementen zal in eerste instantie niet bewoond gaan worden. Deze ruimte wordt ingericht voor eventueel zorgbegeleidend personeel. Dit appartement wordt ook niet meegerekend in de parkeernormering. Uitgaand van een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per zorgappartement betekent dit dat er in eerste instantie in totaal 38 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Het plan voorziet, zoals ook is weergegeven in afbeelding 3.3, in eerste instantie in 48 parkeerplaatsen en daarmee in ruim voldoende parkeergelegenheid.

Om te verzekeren dat voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de bewoners beschikbaar blijft wordt het parkeerterrein achter het woongebouw afgesloten met een slagboom. Voor de slagboom bevinden zich ook nog enkele parkeerplaatsen. Een aantal van deze parkeerplaatsen, specifiek aangeduid in afbeelding 3.3, betreffen openbare parkeerplaatsen.



Afbeelding 3.3: Overzicht parkeerplaatsen ((Bron: Peters & Lammerink Architecten)

In de regels van dit bestemmingsplan wordt zowel het gebruik als zorgappartement als het gebruik als regulier appartement toegestaan. Om te verzekeren dat er ten allen tijde voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, is in de regels van dit bestemmingsplan een parkeernormering voor zorgappartementen opgenomen. Hierbij is bepaald dat in het geval van zorgappartementen voldaan moet worden aan een parkeernorm van 1,0. Indien er in de toekomst sprake is van reguliere appartementen dient het totaal aantal parkeerplaatsen zoals weergegeven in afbeelding 3.3 gerealiseerd te worden. Door deze bepaling op te nemen in de regels is verzekerd dat, ongeacht of sprake is van zorgappartementen of reguliere appartementen, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige woningbouwontwikkelingen. De herstructurering van het plangebied Berkelstraat 2 raakt geen rijksbelangen. Derhalve wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofdamijsie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel 2009

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

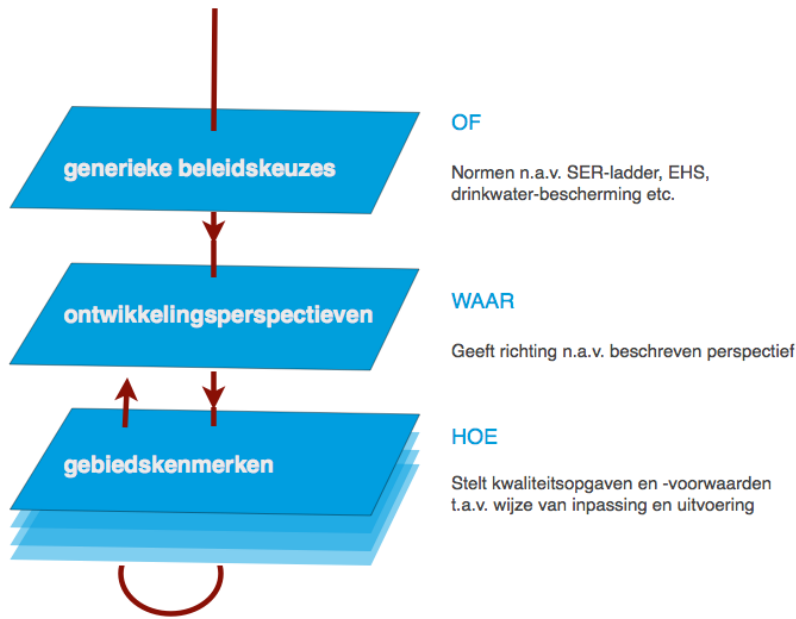
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

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

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

Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.2 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

4.2.4.2.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingverordening Overijssel 2009 van belang. Op beide artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingverordening Overijssel 2009 is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

De woningbouwontwikkeling aan de Berkelstraat 2 betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de "Stedelijke laag" is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

Op 28 januari 2010 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel overeenstemming bereikt over de "Prestatieafspraken wonen gemeente Almelo 2010-2015" welke zijn gemaakt op basis van de Woonvisie Almelo 2005 - 2009. De belangrijkste beleidskaders voor deze afspraken waren de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en het bijbehorende juridische kader, de Omgevingsverordening Overijssel 2009 en de 'oude' Woonvisie Almelo 2005 - 2009. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. De op 3 juli 2012 vastgestelde woonvisie (zie 4.3.3) omvat het 'nieuwe' gemeentelijk woningbouwprogramma. In deze woonvisie is rekening gehouden met de gemaakte prestatieafspraken. Op basis van de Omgevingsverordening Overijssel wordt de woonvisie, zoals ook blijkt uit artikel 2.2.2, gehanteerd als toetsingsinstrument.

In het voorliggende geval is echter sprake van vervangende woningbouw. De te realiseren appartementen dienen ter vervanging van onlangs gesloopte woningen op diverse locaties in de stad. Beter Wonen sloopt jaarlijks veel woningen en bouwt hier minder woningen voor terug. Hierdoor is sprake van een afname van het totaal aantal woningen. Er wordt dan ook geen beslag gelegd op woningbouwcontingenten. Gezien het feit dat geen sprake is van een nieuwe woningbouwlocatie, maar van vervangende woningbouw hoeft de woningbouwontwikkeling aan de Berkelstraat 2 niet nader getoetst te worden aan artikel 2.2.2. uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.2.4.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk'. Afbeelding 4.2. bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk' verzet zich niet tegen de invulling van het plangebied met woningbouw in de vorm van een appartementengebouw bestaande uit 39 (zorg)appartementen.

4.2.4.2.3 Gebiedskenmerken

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

1. De "Stedelijke laag"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Woonwijken 1955-nu". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3: Gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag" (Bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijken 1955-nu"

De woonwijken van 1955 tot nu zijn plan matig 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. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan het de "Stedelijke laag"

In dit geval wordt een binnenstedelijke locatie herontwikkeld. Momenteel is hier een gebouw aanwezig ten behoeve van een outlet store. Dit gebouw wordt gesloopt en er wordt een nieuw appartementengebouw gerealiseerd. Bij deze herontwikkeling is sprake van een aanzienlijke opwaardering van de omgevingskwaliteiten, waarbij de nieuwe bebouwing een bijdrage zal leveren aan de kwaliteit van de stad Almelo. Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling van de locatie Berkelstraat 2 in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

2. De "Lust- en leisurelaag"

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De voorgenomen woningbouwontwikkeling betreft vervangende woningbouw in verband met de sloop van woningen elders in Almelo. De woningbouwontwikkeling gaan niet ten koste van de woningbouwcontingenten voor nieuwbouw. Met het ontwerp is rekening gehouden met de omgeving waarbij de bebouwing zich zal voegen in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling in het plangebied in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

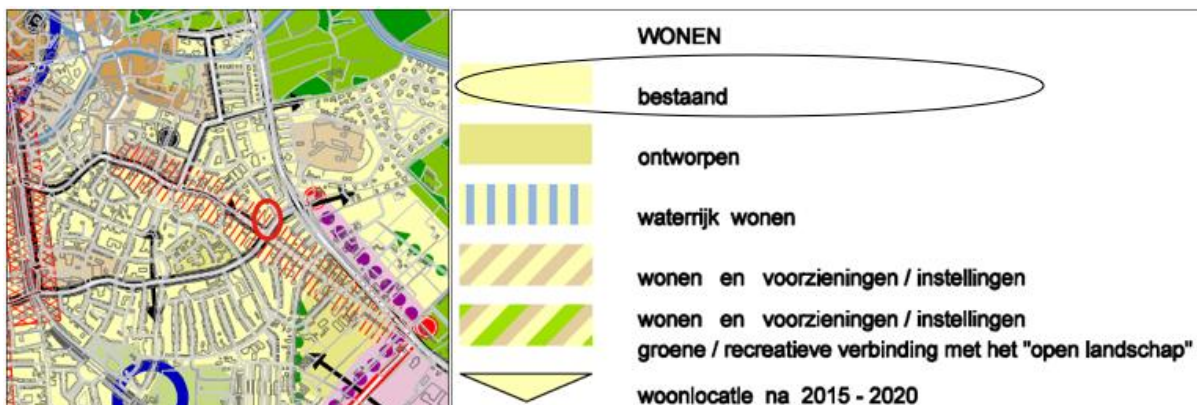
Het beleid van de gemeente Almelo is vastgelegd in diverse beleidsstukken. Het Structuurplan 'Symbiose tussen stad en land', het 'Masterplan Almelo' en de 'Woonvisie Almelo 2020' zijn in dit kader wel de belangrijkste.

4.3.1 Structuurplan 'Symbiose tussen stad en land'

In het Masterplan Almelo zijn de doelen en ambities beschreven om ontwikkelingen te kunnen laten plaatsvinden. De keuzes die in het Masterplan gemaakt zijn, moeten doorwerken naar het Structuurplan Almelo zoals dat in 2003 door de gemeenteraad van Almelo is vastgesteld.

Als gevolg van de vaststelling van het Masterplan in 2006 is het Structuurplan Almelo in 2006 partieel herzien ten behoeve van twee grote ontwikkelingen in Almelo te weten Waterrijk en Almelo Noord Oost. In 2008 is het Structuurplan Almelo wederom partieel herzien ten behoeve van de binnenstad en in 2009 ten behoeve van het Indiëterrein.

Het plangebied is op de structuurplankaart aangeduid als 'bestaand wonen'.



Afbeelding 4.4: Uittreksel plankaart Structuurplan Almelo (Bron: Gemeente Almelo)

Toetsing van het initiatief aan het Structuurplan 'Symbiose tussen stad en land'

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders waarbinnen men 39 (zorg)appartementen kan realiseren. Deze vorm van wonen sluit goed aan bij het 'bestaande wonen'. Het appartementengebouw zal zich qua vormgeving en architectuur voegen in de omgeving. Geconstateerd wordt dat de voorgenoemde ontwikkeling zowel qua functie, locatie en gewenste uitstraling, in overeenstemming is met het structuurplan.

4.3.2 Masterplan Almelo

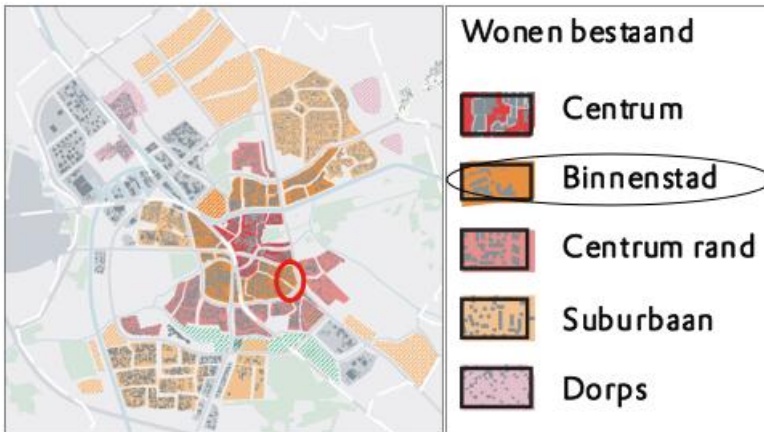
4.3.2.1 Algemeen

Het Masterplan geeft de ontwikkeling van Almelo aan tot het jaar 2030. Almelo wil met het Masterplan onder meer jongeren, hoger opgeleiden en gezinnen aan de stad binden. Daarnaast heeft het plan als doel de regionale positie van Almelo als centrumstad te versterken en de voorzieningen in de stad te verbeteren.

Het Masterplan bestaat uit vijf opgaven. Deze opgaven zijn per stadsdeel en per thema verder uitgewerkt. Daarnaast zijn elf kernprojecten benoemd. Het plangebied heeft in het masterplan geen bijzondere aandacht gekregen.

4.3.2.2 Thema "wonen"

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



Afbeelding 4.5: Plankaart "wonen": Masterplan Almelo (Bron: Gemeente Almelo)

De binnenstedelijke woonmilieus zijn aantrekkelijk voor alle leeftijdscategorieën. Naar verwachting zal 30 tot 35% in centrumstedelijke woonmilieus willen wonen. Er is in Almelo ruimte om te voorzien in de behoefte naar deze stedelijke woonmilieus.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Masterplan Almelo

Geconstateerd wordt dat de voorgenoemde ontwikkeling zowel qua functie als locatie, in overeenstemming is met de doelstellingen van het Masterplan Almelo.

4.3.3 Woonvisie Almelo 2020, Almelo Stad voor Mensen

4.3.3.1 Algemeen

Op 3 juli 2012 is de nieuwe Woonvisie Almelo 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Almelo. Deze woonvisie is opgesteld in samenspraak met de lokale woningbouwcoöperaties. Sinds de vaststelling van de vorige woonvisie in 2006 is er veel veranderd. Hierbij valt te denken aan de economische neergang, vergrijzing

en individualisering. Deze veranderingen hebben hen weerslag op de woningmarkt in Almelo en zijn de aanleiding voor de ontwikkeling van een nieuwe woonvisie.

4.3.3.2 Visie

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

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

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

4.3.3.3 Woningbouwprogramma

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

Door de economische crisis en de daarmee gepaard gaande stagnatie op de woningmarkt zal dit aantal de komende jaren waarschijnlijk niet of moeilijk gehaald worden. Echter, op termijn zullen de betreffende woningen gerealiseerd moeten worden, omdat er behoefte aan is, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Tegelijkertijd willen de gemeente een realistisch programma, waarin ook de gevolgen van de economische crisis voor de woningmarkt meegenomen worden. Vanwege deze redenen is voor een flexibel woningbouwprogramma gekozen. Dit woningbouwprogramma geeft de aantallen per jaar in verschillende bandbreedtes weer. De bovengrens is niet limiterend: opschakelen wanneer de markt veranderd blijft mogelijk. Het woningbouwprogramma tot 2020 met bandbreedtes komt dan per jaar neer op gemiddeld 170 tot 225 nieuwe woningen netto toegevoegd aan de voorraad. Deze aantallen zijn exclusief de sloop en vervanging van bestaande woningen.

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

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

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Almelo 2020

In het voorliggende geval is sprake van vervangende nieuwbouw ter vervanging van onlangs gesloopte woningen op diverse locaties in de stad. Beter Wonen sloopt jaarlijks veel woningen en bouwt hier minder woningen voor terug. Omdat hier in het voorliggende geval ook sprake van is er sprake van aan afname van het totaal aantal woningen. Er wordt dan ook geen beslag gelegd op woningbouwcontingenten en deze ontwikkeling valt niet onder de Marsroute.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling van een appartementengebouw met in totaal 39 (zorg)appartementen in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, fysieke veiligheid, milieuzonering, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidgevoelige functie.

Railverkeers- en industriellawaai zijn in het voorliggende geval niet van toepassing. Spoorrails zijn gelegen op een afstand van meer dan 900 meter en het dichtstbijzijnde industrieterrein is gelegen op een afstand van meer dan 800 meter. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt hierna nader ingegaan.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

5.1.2.1 Algemeen

Het onderzoek wegverkeerslawaai is alleen noodzakelijk als de geluidgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van wegen is gelegen. Het plangebied ligt binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van een aantal wegen.

Bijvoets Bouw- en Geluidsadviesing heeft in het voorliggende geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten en conclusie van dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.1.2.2 Geluidsbelasting

De Van Rechteren Limpurgsingel, Berkelstraat/Violierstraat en Bornsestraat zijn als afzonderlijke wegen getoetst. De geluidbelasting L_{DEN} incl. de tijdelijke aftrek t.g.v. alle onderzochte wegen, uitgezonderd de Rijnstraat, is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De ambitiewaarde van 48 dB uit het geluidbeleid wordt op alle woningen overschreden, de bovengrens van 63 dB wordt niet overschreden.

5.1.2.3 Maatregelen reductie geluidsbelasting

In het akoestisch onderzoek is onderzocht of de toepassing van maatregelen de geluidsbelasting gereduceerd kan worden. Slechts wanneer voldoende gemotiveerd wordt aangetoond dat toepassing van een maatregel niet doeltreffend is of niet aan de hoofd- en locatie specifieke criteria kan worden voldaan, kan een hogere grenswaarde worden toegekend.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat geluidsreducerende maatregelen niet haalbaar, danwel stedenbouwkundig niet wenselijk zijn. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport.

5.1.2.4 Hogere grenswaarde

In het voorliggende geval wordt een hogere grenswaarde aangevraagd voor:

- 36 woningen in verband met de geluidsbelasting van de Berkelstraat/Violierstraat met een hogere grenswaarde van 50 t/m 59 dB;
- 6 woningen in verband met de geluidsbelasting van de Bornsestraat met een hogere grenswaarde van 50 en 51 dB;
- 4 woningen in verband met de geluidsbelasting van de Van Rechteren Limpurgsingel met een hogere grenswaarde van 49 en 50 dB.

Wanneer een hogere grenswaarde wordt verleend zijn maatregelen aan de gevels noodzakelijk.

5.1.2.5 Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat het verzoek om hogere grenswaarden voldoet aan de hoofd- en locatiespecifieke criteria voor het verlenen van een hogere grenswaarde. In het voorliggende geval zal een hogere grenswaarde worden verleend.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

In het voorliggende geval heeft Kruse Milieu B.V. uit Geesteren in het plangebied een vooronderzoek op basis van de norm NEN5725 uitgevoerd. Het vooronderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging ten behoeve van nieuwbouw op de locatie. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek kan worden bepaald of er verdachte deellocaties zijn.

De resultaten en de conclusies voortkomend uit dit vooronderzoek worden in subparagraaf 5.2.2 behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Mede naar aanleiding van de uitkomsten van het vooronderzoek heeft initiatiefnemer besloten op de plek van de voormalige vuilcontainer een nader bodemonderzoek op basis van de norm NEN 5740 uit te laten voeren. De resultaten en conclusie van dit onderzoek zijn opgenomen in subparagraaf 5.2.3. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

5.2.2 Vooronderzoek bodem (NEN 5725)

De onderzoekslocatie is sinds 1961 bebouwd met een bedrijfspand, dat achtereenvolgens is gebruikt als bottelarij voor Coca Cola, groothandel voor gereedschap en meubelhandel. Er zijn geen grootschalige bedrijfsactiviteiten uitgevoerd, die potentieel kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Wel heeft opslag van brandbare stoffen plaatsgevonden: HBO in een ondergrondse tank aan de oostzijde van het perceel en in het magazijn was sprake van bovengrondse opslag van onder andere thinner en terpentine.

De ondergrondse HBO-tank is in 1995 conform KIWA-richtlijn BRL-K902 gesaneerd door middel van reinigen en verwijderen. Zowel tijdens het zintuiglijk onderzoek in 1995 als tijdens een verkennend bodemonderzoek in 2001 zijn geen verontreinigingen opgemerkt, zodat gesteld kan worden dat de bodemkwaliteit niet negatief is beïnvloed door de tankinstallatie.

In 2001 is tevens onderzoek verricht nabij de voormalige bovengrondse opslag in het magazijn en ook hier is geen verontreiniging aangetoond, die gerelateerd kan worden aan de bedrijfsactiviteiten.

In 2001 zijn aan de oostzijde nabij een voormalige vuilcontainer zowel zintuiglijk als analytisch in grond en grondwater lichte verontreinigingen aangetroffen met minerale olie, aromaten (BTEX) en naftaleen. De licht verhoogde gehalten gaven geen aanleiding tot nader onderzoek en vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. Indien tijdens de herontwikkeling graafwerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd op deze kleinschalige deellocatie, wordt geadviseerd om de zintuiglijk verontreinigde grond separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker.

Tijdens archiefonderzoek en locatiebezoek zijn geen bijzonderheden opgemerkt, die kunnen duiden op een grootschalige verontreiniging. Er zijn geen calamiteiten bekend. In een later stadium dient ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 te worden uitgevoerd, aangezien het meest recente onderzoek op de locatie ouder dan 5 jaar is. Hierbij kan de onderzoeksstrategie onverdacht (ONV) worden gehanteerd, aangezien er geen sprake is van verdachte deellocaties.

5.2.3 Nader bodemonderzoek (NEN 5740)

5.2.3.1 Algemeen

De aanleiding voor het nadere bodemonderzoek wordt gevormd door de resultaten van een verkennend bodemonderzoek dat door de Bondt Rijssen BV in mei 2001 is uitgevoerd (werknummer: 01.2054.10). Uit het verkennend bodemonderzoek bleek dat nabij een toenmalige vuilcontainer (zie ook de resultaten van het vooronderzoek bodem, subparagraaf 5.2.2) aan de noordoostzijde in boring 1 een licht verhoogd gehalte minerale olie was aangetoond. Het grondwater was licht verontreinigd met toluen, xylenen, naftaleen, cis-1,2- dichloor-etheen en minerale olie (zintuiglijk warneming ter plaatse van de container: boring 1 van 1.0 tot 2.0 m –mv matige olie/water-reactie). De oorzaak wordt gezocht in een morsing/lekkage vanuit de vuilcontainer. Hoewel de resultaten geen aanleiding geven voor dit nadere onderzoek, vindt initiatiefnemer inzicht in de huidige bodemkwaliteit op dit terreindeel gewenst met betrekking tot minerale oliecomponenten.

In totaal zijn er 5 boringen verricht, waarvan 1 tot 3.2 meter diepte. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn zand. Zintuiglijk zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op een verontreiniging met minerale oliecomponenten.

5.2.3.2 Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- Boring 11 + 12 is niet verontreinigd met minerale olie;
- Boring 13 + 14 is niet verontreinigd met minerale olie;
- Het grondwater uit peilbuis 15 is niet verontreinigd met minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX) en naftaleen.

5.2.3.3 Hypothese

De hypothese "verdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien in dit onderzoek geen overschrijdingen met minerale oliecomponenten zijn aangetoond.

5.2.3.4 Conclusies en aanbevelingen

Zowel de vaste bodem als het grondwater is niet verontreinigd met minerale oliecomponenten. Dit deel van het terrein is dan ook niet langer verdacht met betrekking tot minerale oliecomponenten. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

5.2.3 Conclusie

Met de aanvraag om omgevingsvergunning zal ook een verkennend bodemonderzoek conform de norm NEN 5740 worden ingediend. Uit bodemmilieukundig oogpunt bestaat op dit moment geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

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

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van in totaal 39 nieuwe woningen in de vorm van (zorg)appartementen. Een project met een dergelijk kleinschalige omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

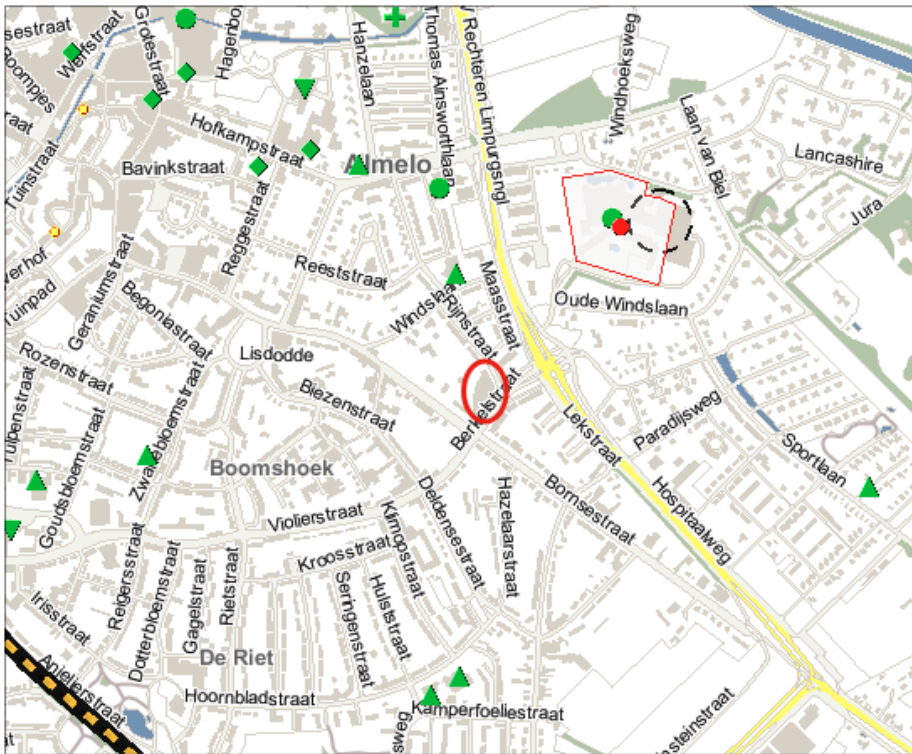
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving terzake van externe veiligheid.

5.5 Fysieke veiligheid

5.5.1 Algemeen

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

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

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

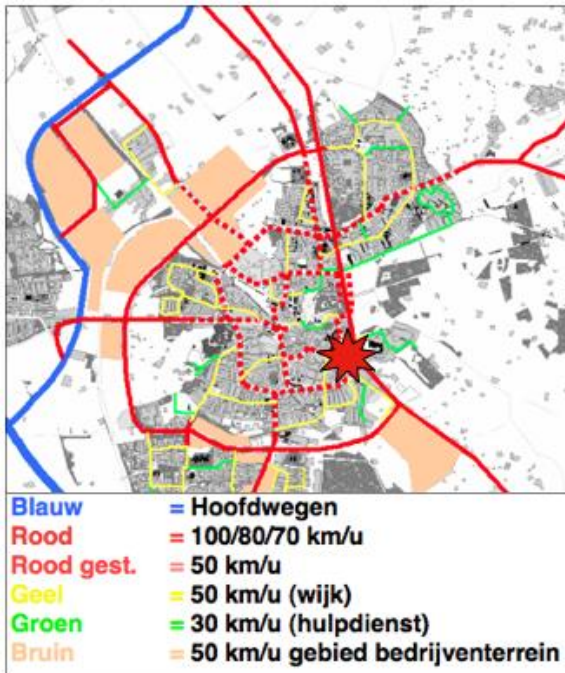
1. bereikbaarheid;
2. opkomsttijd;

3. bluswatervoorziening;
4. zelfredzaamheid;
5. sirenedekking;

5.5.2 Bereikbaarheid

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

In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo staan de hoofdroutes van de brandweer aangegeven. Dit vormt een van de uitgangspunten bij het bepalen van de verkeersstructuur.



Afbeelding 5.2 Hoofdroutes brandweer Almelo (Bron: Gemeente Almelo)

Het plangebied is goed bereikbaar vanuit verschillende richtingen. Langs het plangebied loopt een route van de brandweer. Gezien het feit dat het plangebied goed bereikbaar is, ook vanaf meerdere zijden, wordt voldaan aan de handleiding Bluswatervoorziening.

5.5.3 Opkomsttijd

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

In het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgelegd. Voor de eerste basisbrandweereenheid gelden vier verschillende normtijden, 5, 6, 8 en 10 minuten, waar volgens het besluit gemotiveerd van afgeweken kan worden. Deze normen zijn gedifferentieerd naar verschillende gebruiksfuncties uit het Bouwbesluit. De Wet op de Veiligheidsregio's biedt de mogelijkheid om gemotiveerd van deze tijden af te wijken. In de onderstaande tabel staat beschreven wat dit betekent:

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

Indien de brandweer uitrukt van de post Almelo-Zuid kan men theoretisch in 8,40 minuten ter plaatse zijn. Dit geldt zowel voor de avond, de nacht als in het weekend. Vanuit de post Almelo-Centrum kan men overdag theoretisch in 5,10 minuten ter plaatse van het plangebied zijn. Hiermee wordt voldaan aan de normen voor wat betreft de opkomsttijd.

5.5.4 Bluswatervoorziening

De handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de Nederlandse Vereniging van Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) van september 2003 geeft aan dat binnen 40 meter van een brandweertoegang een brandkraan moet liggen die 60 m³/per uur levert.

Kijkend naar de huidige locaties en capaciteit van de bestaande brandkranen is de verwachting dat hieraan wordt voldaan. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning wordt dit getoetst, aangezien in dit stadium de (brandweer)toegangen niet bekend zijn.

5.5.5 Zelfredzaamheid

Voor de bestrijdbaarheid van een incident zijn onder andere de bereikbaarheid voor hulpdiensten, de opkomsttijd en de bluswatervoorziening van belang. Daarnaast speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Dit kan door schuilen en indien nog mogelijk vluchten uit het bedreigde gebied. Ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid.

De (zorg)appartementen zijn bedoeld voor afzonderlijke zelfstandige bewoning door senioren waar eventueel een zorgaccent aan gekoppeld kan worden. De bewoners zijn zelfredzaam. Het gaat hier om personen die een PGB of zorg in de Sector Thuiszorg ontvangen.

Het gebied kan aan verschillende zijden ontvlucht worden en de aanwezige personen zijn over het algemeen zelfredzaam. Ten behoeve van het zorgaccent wordt opgemerkt dat, mocht hier sprake van zijn, er ten allen tijde gekwalificeerd personeel aanwezig is welke eventueel minder zelfredzame mensen te hulp kan schieten.

5.5.6 Sirenedekking

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

5.6 Milieuzonering

5.6.1 Algemeen

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

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

5.6.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is de omgeving van het plangebied aan te merken als een 'gemengd gebied'. Rondom het plangebied is sprake van diverse woningen, detailhandel en andersoortige bedrijvigheid. Tevens bevindt het plangebied zich in de directe nabijheid van de Van Rechteren Limpurgsingel en de drukbereden Bornsestraat.

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

5.6.3 Onderzoekresultaten milieuzonering

5.6.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van in totaal 39 woningen in de vorm van (zorg)appartementen. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

5.6.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.6.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied worden nieuwe woningen in de vorm van (zorg)appartementen gerealiseerd. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich de navolgende bedrijven:

Bedrijf/ inrichting	Categorie	Afstand gemengd gebied	Afstand tot plangebied
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (Topgear Autoservice, Berkelstraat 1a te Almelo)	2	10 meter	> 25 meter
Detailhandel voor zover n.e.g. (Blancozon, Berkelstraat 1b te Almelo)	1	0 meter	> 25 meter

Naast de hiervoor genoemde bedrijven bevindt op het perceel op de kruising Bornsestraat/ Violierstraat, op basis van het bestemmingsplan 'Nieuwland', een bestemming 'Gemengd - 3'. Op basis van het bestemmingsplan zijn binnen deze bestemming een garagebedrijf, kantoren op de begane grond en woningen op de verdiepingen toegestaan. Op basis van deze bestemming is de 'zwaarst' toegestane functie het garagebedrijf. Een garagebedrijf is op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' aan te merken als de *Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven*. Dit betreft een categorie 2 functie waarbij, voor wat betreft het omgevingstype 'gemengd gebied', een grootste richtafstand van 10 meter aangehouden moet worden. De afstand van het plangebied tot aan het bestemmingsvlak van de bestemming 'Gemengd - 3' bedraagt meer dan 20 meter.

Gezien het vorenstaande kan gesteld worden dat het plangebied zich buiten de richtafstanden bevindt die voor de hiervoor genoemde bedrijven/ bestemmingen moeten worden aangehouden. Tevens levert de ontwikkeling van een appartementengebouw geen belemmeringen op voor de hiervoor genoemde bedrijven.

5.6.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.7 Flora & fauna

5.7.1 Algemeen

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

Natuurbank Overijssel heeft in het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek Flora & Faunawet verricht. In deze paragraaf zijn de resultaten en de conclusies van deze quickscan opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Natura 2000-gebieden

Er is geen sprake van een Natura 2000-gebied ter plaatse of in de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt op een afstand van ruim 9,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Wierdense Veld. Aangenomen wordt dat het uitvoeren van de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde.

5.7.2.3 Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt buiten de EHS. Aangenomen wordt dat de uitvoering van de voorgenomen activiteit geen meetbaar negatief effect op de kwaliteit van de EHS heeft.

5.7.3 Flora & fauna

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 van de Ff-wet geldt een algemene vrijstelling, idem voor soorten van tabel 2 mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Alle soorten van tabel 3 zijn strikt beschermd, evenals bezette vogelnesten en jaarrond beschermde nesten en nestlocaties.

Er zijn geen beschermde soorten in het plangebied vastgesteld. Mogelijk broeden er vogels in de klimop aan de noordzijde van het gebouw. Bezette vogelnesten zijn beschermd. Geadviseerd wordt om het gebouw te slopen buiten de broedtijd. Deze is van maart tot half september. Er broeden geen vogels in het plangebied waarvan het nest en de nestplaats jaarrond beschermd is. In het gebouw bevinden zich geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden in het kader van de Ff-wet, er hoeven geen compenserende en/of mitigerende maatregelen genomen te worden.

In de onderstaande tabel is, voor wat betreft de flora & fauna, een samenvatting gegeven van de resultaten van de quickscan natuurwaardenonderzoek Flora & Faunawet.

Soortgroep	Soorten planlocatie	Verbodsbepalingen*
Flora	Geen (aantasting van) tabel 2+3-soorten	Niet van toepassing
Zoogdieren	Geen (aantasting van) tabel 2+3-soorten	Niet van toepassing
Broedvogels tijdens broedseizoen	Mogelijk (Merel, zanglijster)	Art. 12
Broedvogels, beschermde vaste verblijfplaatsen	Niet aanwezig	Niet van toepassing
Vleermuizen; functionaliteit van het leefgebied	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Vleermuizen; vaste verblijfplaatsen	Niet aanwezig	Niet van toepassing
Reptielen	Niet aanwezig	Niet van toepassing
Amfibieën	Niet aanwezig	Niet van toepassing
Vissen	Niet aanwezig	Niet van toepassing
Dagvlinders	Geen (aantasting van) tabel 2+3-soorten	Niet van toepassing
Libellen	Geen (aantasting van) tabel 2+3-soorten	Niet van toepassing
Overige ongewervelden	Geen (aantasting van) tabel 2+3-soorten	Niet van toepassing

5.7.4 Conclusie

Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden in het kader van de Ff-wet en er hoeven geen compenserende en/of mitigerende maatregelen genomen te worden. Tevens wordt aangenomen dat het uitvoeren van de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op beschermde natuurgebieden.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

In het voorliggende geval heeft Hamaland Advies uit Zelhem een quickscan archeologie uitgevoerd. De resultaten en conclusie van deze quickscan worden hierna behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de quickscan archeologie welke is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting.

5.8.1.2 Quickscan archeologie

Op grond van de bestudering van het bouwdoosier voor plangebied Berkelstraat 2 in Almelo kan geconcludeerd worden dat de oorspronkelijke bodemopbouw tijdens de bouw van de voormalige Coca Cola fabriek in 1960 tot op een diepte van 1,60 m-mv verstoord is. Eventuele aanwezige archeologische vindplaatsen zijn hiermee verloren gegaan. Het bodemarchief in het plangebied mag daarmee als verloren

worden beschouwd. Geadviseerd wordt om geen verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren en de onderzoekslocatie vanuit archeologisch oogpunt vrij te geven voor ontwikkeling.

Het advies van Hamaland Advies is getoetst door de regioarcheoloog. De regioarcheoloog heeft aangegeven dat er voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen zijn en dat verder onderzoek niet noodzakelijk is.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen. In de directe omgeving van het plangebied komen tevens geen cultuurhistorische waarden voor.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan, hoeven er tevens geen archeologische waarden te worden aangeduid op de verbeelding en in de regels. Het plangebied en de omgeving van het plangebied kennen geen cultuurhistorische waarden.

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;

- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.9.2 Onderzoekresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het plangebied is sprake van *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject*. Het toevoegen van maximaal 39 woningen in de vorm van (zorg)appartementen wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek Flora & Faunawet en de overig in dit plan behandelde milieu- en omgevingsaspecten.

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 9,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Wierdense Veld. Ten behoeve van deze ontwikkeling is onderzocht of er effecten zijn op dit Natura 2000 gebied. Uit de quickscan is gebleken dat toetsing dat het uitvoeren van de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling aan de Berkelstraat 2 in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.1.4 Gemeentelijk beleid

6.1.4.1 Waterplan Almelo

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 uitbreidingsgebieden 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.

6.1.4.2 Grondwaterplan 2010-2015

Er is in 2009 een inventarisatie uitgevoerd naar de grondwatersituatie in Almelo. De resultaten hiervan zijn weergegeven in een technisch rapport *Grondwaterplan Almelo, deel A: "Inventarisatie en analyse grondwater"*. Geconcludeerd is dat op diverse plaatsen in Almelo (te) hoge grondwaterstanden voorkomen en dat plaatselijk grondwateroverlast wordt ervaren. Er zijn 13 grondwateraandachtsgebieden onderscheiden. Dit zijn gebieden met te hoge grondwaterstanden en/of meldingen over grondwateroverlast.

Voor het grondwater in Almelo geldt de volgende missie: De gemeente Almelo streeft in haar gebied een grondwaterstand na, welke geen structurele overlast veroorzaakt bij bewoners en bedrijven. De missie wordt bereikt middels de volgende grondwatervisie: Almelo wil de aanwezige structurele grondwateroverlast gaan verminderen en daarnaast voorkomen dat toekomstige grondwateroverlast gaat ontstaan. Bij grondwateroverlast wil de gemeente waar mogelijk meewerken aan oplossingen. Ook wil de gemeente een duidelijk aanspreekpunt zijn voor burgers en bedrijven betreffende grondwaterproblematiek en vragen over het grondwater. De gemeente heeft ten aanzien van het ondiepe grondwater een duidelijke regiefunctie.

6.1.4.3 Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2011 – 2015

De gemeentelijke doelstellingen op het gebied van riolering, grondwater en waterkwaliteit staan in het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2011 – 2015 (vGRP Almelo 2011 – 2015). Relevante doelstellingen zijn:

- Doelmatige inzameling van het afvalwater;
- Doelmatige inzameling van hemelwater, onder andere:
 - zo min mogelijk hemelwater op de riolering door afkoppelen van verhard oppervlak;
 - geen afvoer van oppervlaktewater of drainage op de riolering.
- Doelmatig transport van afvalwater (zowel afstroming als capaciteit);
- Voorkomen van vuiluitworp (verontreiniging) naar bodem-, grond- en oppervlaktewater (bijvoorbeeld door het toepassen van materialen die niet uitlogen);
- Minimale overlast voor de omgeving (o.a. grond- en oppervlaktewater en stank);
- Effectief rioleringsbeheer;
- Goede waterkwaliteit door baggeren.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke

plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de zogenaamde "normale procedure" van toepassing is. De bij deze "normale procedure" behorende uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting. Deze waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap Regge en Dinkel en op 11 mei 2012 heeft het waterschap aangegeven akkoord te kunnen gaan met deze waterparagraaf. Ten aanzien van de toegezonden waterparagraaf gaf het waterschap de volgende aanvullende informatie volgende mee:

"De gemeente is momenteel doende in de buurt (Voilierstraat) een "blauwe ader" project te realiseren. Het project gaat bestaan uit een stelsel van transportbuizen en drainagebuizen en is bedacht om bestaande grondwaterproblemen op te lossen maar ook om hemelwater op af te koppelen. Het water wordt uiteindelijk afgevoerd naar de Almelose Aa.

Wellicht dat het project aan de Berkelstraat hierop kan worden aangesloten."

Ten aanzien van deze aanvullende informatie wordt opgemerkt dat ten tijde van de uitwerking van het ontwerp bekeken zal worden of met de woningbouwontwikkeling kan worden aangesloten bij dit project.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Algemeen

Het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied. Het plangebied bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied.

Grondwater

Het plangebied is gelegen in een grondwataandachtsgebied waar structureel te hoge grondwaterstanden voorkomen. Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast kleiner wordt.

Oppervlaktewater

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater gecreëerd worden. Er kan gesteld worden dat het plan geen nadelige gevolgen veroorzaakt voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Hemelwater

Het is momenteel nog niet exact bekend hoe om wordt gegaan met het hemelwater in het plangebied. Het plangebied biedt waarschijnlijk te weinig ruimte om al het hemelwater te kunnen infiltreren. Het is derhalve goed mogelijk dat (een deel van) het hemelwater wordt afgevoerd via het rioleringssysteem van de gemeente.

Vóór de feitelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt inzichtelijk gemaakt hoe de waterhuishouding geregeld wordt. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van het waterschap.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 6)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene procedureregels (Artikel 8)
De procedure die moet worden gevolgd bij het stellen van een nadere eis wordt in dit artikel beschreven.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

Wonen – Gestapeld wonen (Artikel 3)

In het plangebied wordt een appartementengebouw gerealiseerd. Deze vorm van gestapeld wonen heeft ertoe geleid dat de gronden in het plangebied bestemd zijn als 'Wonen – Gestapeld wonen'. Binnen deze bestemming is het toegestaan om te wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Tevens zijn binnen deze bestemming tuinen en erven en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan evenals gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, verhardingen, tuinafscheidingen en overige bijbehorende voorzieningen.

In de bouwregels is vastgelegd dat het aantal gestapelde woningen niet meer mag bedragen dan 39. De bouwhoogte van het appartementengebouw mag niet meer dan 13,5 meter bedragen waarbij het gebouw dient te worden opgericht binnen het bouwvlak. Enkel gebouwen in de vorm van bijbehorende bouwwerken zijn buiten het bouwvlak toegestaan tot een maximale oppervlakte van 200 m².

Verkeer (Artikel 4)

Aan de voorzijde van het gebouw bevindt zich een trottoir. Gronden met een dergelijke verkeersbegeleidende functie zijn bestemd tot 'Verkeer'. De bestemming is met name bedoeld voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden, groen- en speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ook nutsvoorzieningen, straatmeubilair en bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen toegestaan. Gebouwen zijn enkel toegestaan indien deze worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval is een exploitatieovereenkomst opgesteld tussen de gemeente Almelo en de ontwikkelaar. De kosten, evenals het risico op planschade, zijn meegenomen in de overeenkomst zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSpraak EN VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde *Vooroverleglijst Ruimtelijke Plannen* opgesteld. In deze vooroverleglijst wordt aangegeven dat vooroverleg met betrekking tot plannen voor woningbouw in het stedelijk gebied niet noodzakelijk is voor:

Plannen en projectbesluiten voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mits in lijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

In het voorliggende geval is er sprake van vervangende woningbouw in verband met de sloop van woningen elders in Almelo. De woningbouwontwikkeling gaat niet ten koste van de woningbouwcontingenten voor nieuwbouw en is, zoals ook in 4.2.4.2.1 verwoord, in overeenstemming met de tussen de gemeente en de provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken. Derhalve kan worden afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

De waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap Regge en Dinkel. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de uitgevoerde waterparagraaf en de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Zie hiervoor ook subparagraaf 6.2.2.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bijlage 2 Bezonningsstudie

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 4 Vooronderzoek bodem (NEN 5725)

Bijlage 5 Nader bodemonderzoek (NEN 5740)

Bijlage 6 Quickscan natuurwaardenonderzoek Flora & Faunawet

Bijlage 7 Quickscan Archeologie

Bijlage 8 Uitgangspuntennotitie waterschap Regge en Dinkel