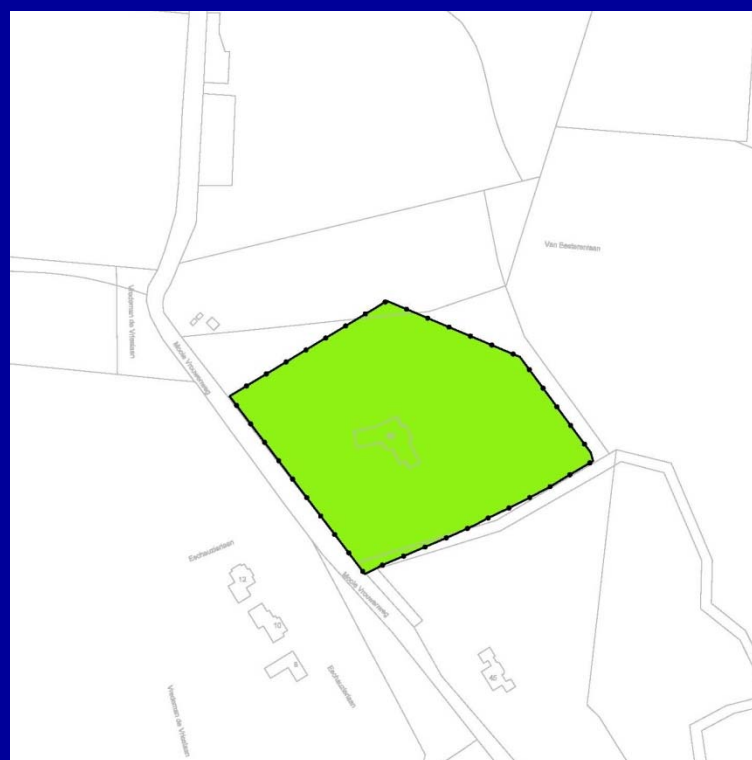


Bestemmingsplan

Mooie Vrouwenweg 53

NL.IMRO.0141.BP00111-0601



Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.: 12 Maart 2013

Onherroepelijk: 22 mei 2013

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 De bij het plan behorende stukken	2
1.3 Ligging van het plangebied	2
1.4 Huidige planologische situatie	3
1.5 Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	4
Hoofdstuk 3 Beleidskader	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten	10
4.1 Bedrijven en andere activiteiten	10
4.2 Fysieke veiligheid	10
4.3 Externe veiligheid	10
4.4 Luchtkwaliteit	10
4.5 Geluid	11
4.6 Bodemkwaliteit	11
4.7 Flora en fauna	11
4.8 Archeologie	11
4.9 Voortoets MER-beoordeling	11
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	13
Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten	14
6.1 Inleiding	14
6.2 Juridische systematiek	14
6.3 Beschrijving per bestemming	15
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	17
Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg	18

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de wijk Almelo Noord Oost is voorzien in een zogeheten 'Landhuis' kavel in het midden van het noordelijke plandeel. Het betreft een kavel van circa 1,3 ha met als doel dit als één kavel uit te geven, zodat er een landhuis gerealiseerd kan worden. In het bestemmingsplan "Almelo Noord Oost" (vastgesteld d.d. 24 juni 2008 en sinds 14 april 2010 onherroepelijk) is dit als zodanig vormgegeven. De huidige juridisch-planologische regeling voor dit deel van het plangebied van bestemmingsplan "Almelo Noord Oost" staat 1 woning toe en maximum bebouwingspercentage 3% mag bedragen. Initiatiefnemer is tot koop overgegaan van de kavel en is voornemens op het perceel een tweede woning te realiseren waarbij beide woningen hun meerwaarde en kwaliteit ontleen aan dezelfde landhuis-kavel door het ontwikkelen van één kavel met daarop twee woningen. Geconstateerd wordt dat dit gewenste plan strijdig is met het ter plekke geldende bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Mooie Vrouwenweg 53" bestaat uit de volgende stukken:

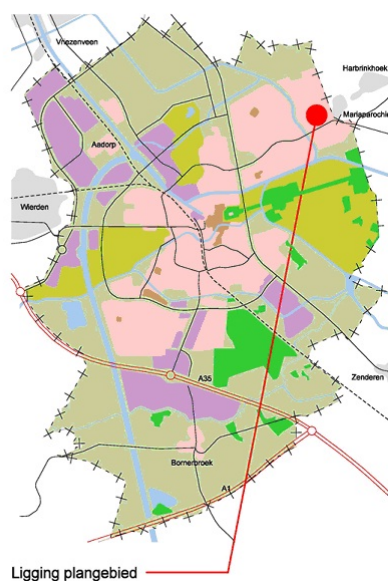
1. regels;
2. verbeelding;

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven.

1.3 Ligging van het plangebied

In het noordoosten van de stad Almelo ligt de wijk in aanbouw Almelo Noord Oost. In het gebied ligt een oude landweg, de Mooie Vrouwenweg. Aan deze weg, centraal in het noordelijke plandeel van Almelo Noord Oost, ligt het perceel waar een extra woning is voorzien.

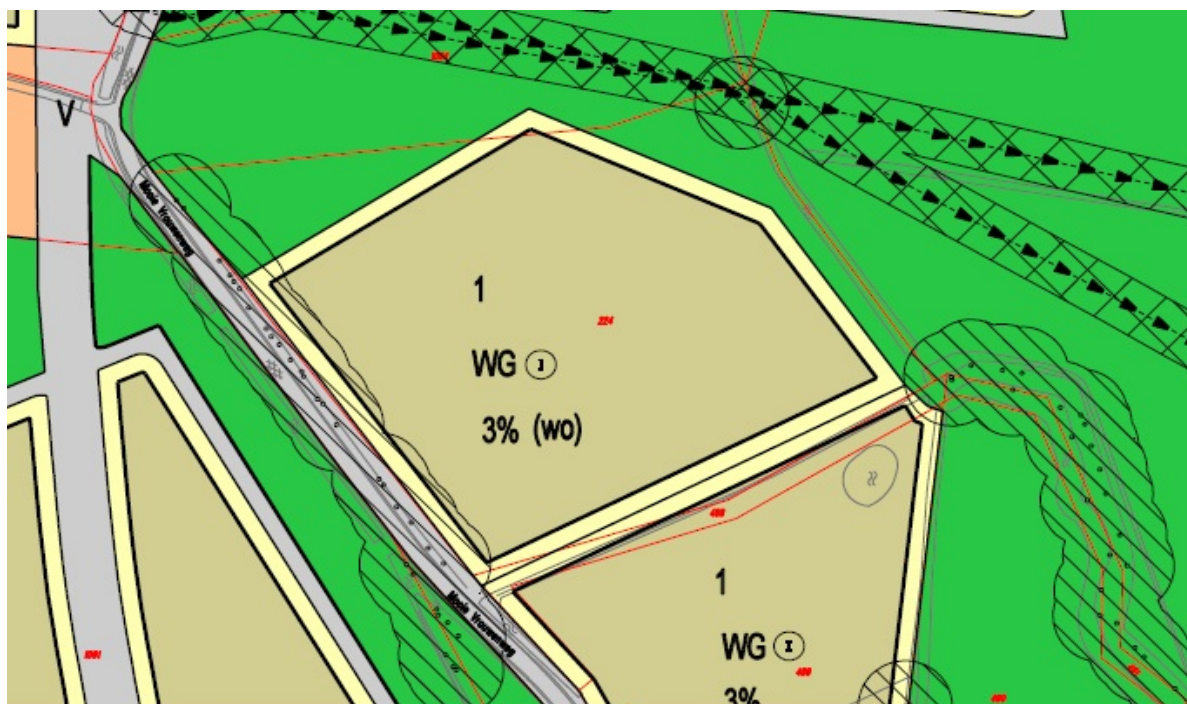
Ligging plangebied



Afbeelding: ligging plangebied in Almelo

1.4 Huidige planologische situatie

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Almelo Noord Oost". Dit bestemmingsplan is op 24 juni 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Almelo en op 23 februari 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten en door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 april 2010 (zaaknummer 200902575/1/R2) onherroepelijk geworden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Woongebied" (WG). Een uitsnede van de vigerende verbeelding uit bestemmingsplan "Almelo Noord Oost" is hieronder te zien.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan "Almelo Noord Oost"

De voor 'Woongebied WG' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met de daarbij behorende andere-bouwwerken, tuinen, groenvoorzieningen, verhardingen ten behoeve van verkeer en verblijf zoals woonstraten, waterlopen en -partijen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige.

Geconstateerd wordt dat dit gewenste plan op meerdere punten strijdig is met het ter plekke geldende bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Almelo beschreven. In hoofdstuk 5 worden de milieu-aspecten verantwoord. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische aspecten van het project. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak, vooroverleg en zienswijzen.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van Almelo. Het plangebied en haar directe omgeving is te karakteriseren als een woonwijk (in het duurdere segment) in ontwikkeling. Het perceel maakt onderdeel uit van het centrale noordelijke plandeel van Almelo Noord Oost. Hier komen alle groenstructuren van dit plandeel bij elkaar waarbij enkele zeer grote kavels liggen en het landelijke karakter van het plan nog een extra accent krijgt.



Afbeelding: Luchtfoto van het plangebied

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Zoals reeds in hoofdstuk 1 is vermeld, is het bestemmingsplan “Almelo Noord Oost” vastgesteld op 24 juni 2008 en sinds 14 april 2010 onherroepelijk. Er is hierbij sprake van een actueel bestemmingsplan. De toelichting van dit plan heeft door tijdsverloop dan ook weinig aan actualiteit ingeboet. In verband hiermee en vanwege de geringe impact van de in dit plan opgenomen wijzigingen kan de toelichting op het beleidskader beknopt beschreven worden. Aangezien het vigerende bestemmingsplan “Almelo Noord Oost” in de beleidstoetsing nog ingaat op de Nota Ruimte en het Streekplan, wordt in dit bestemmingsplan uitvoerig ingegaan op de opvolgers van deze nota's. De gemeentelijke Woonvisie van Almelo komt ook nog aan bod.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en 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 ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen 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 hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over kleinschalige ontwikkelingen. De realisatie van één woning valt niet onder rijksbelang. Derhalve wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Inleiding

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Op 1 juli 2009 is dit plan vastgesteld door Provinciale Staten.

De Omgevingsvisie presenteert het provinciaal belang en beleid in de fysieke leefomgeving.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Dit gebeurt aan de hand van de volgende thema's:

Welzijn	Welvaart	Natuurlijke hulpbronnen
Woonomgeving	Economie en vestigingsklimaat	Natuur
(Binnen-)steden en landschap	Bereikbaarheid	Watersysteem en klimaat
Veiligheid en gezondheid	Energie	Ondergrond

In de Omgevingsvisie is afgebakend wat de provincie van provinciaal belang acht en welke rol zij daarbinnen ziet. Van provinciaal belang zijn de publieke belangen, die op provinciaal niveau het meest effectief te beïnvloeden zijn.

Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit zijn de rode draden van de Omgevingsvisie. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Uitvoeringsmodel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie 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. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening.

Generieke beleidskeuzes betreffen onder andere de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid en bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden). De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Dit is als volgt schematisch weer te geven:

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening geeft vanuit de ambities en doelstellingen die zijn neergelegd in de Omgevingsvisie richting aan de ontwikkeling van fysieke leefomgeving in Overijssel. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat niet alleen regels worden gegeven op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, water en bodem.

3.2.3 Toetsing initiatief aan uitgangspunten visie en verordening

Indien het initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er geen aspecten die bijzonder aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken. Een en ander blijkt ook verder uit de plantoelichting waarin op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. Onderstaand is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectieven "geplande woonwijk".

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.

Almelo Noord Oost is te beschouwen als een woonwijk in ontwikkeling. De kaarten van de Omgevingsvisie zijn hier niet op toegesneden, ze gaan nog uit van het voorgaande gebruik. Aangezien de ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Almelo Noord Oost, waarin op zorgvuldige wijze met de gebiedskenmerken is omgegaan, kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de gebiedskenmerken.

Verordening

Voor onderhavig plangebied zijn algemene principes als "principe van concentratie" (artikel 2.1.2), "principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik" (artikel 2.1.4) en ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5) van toepassing alsmede het specifieke criterium "nieuwe woningbouwlocatie" (artikel 2.2.2.) van belang. De algemene principes zijn hiervoor beschreven.

Voor het aspect nieuwe woningbouwlocaties kan het volgende worden beschreven. Uit artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 blijkt dat bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Op 28 januari 2010 is overeenstemming bereikt over de "Prestatieafspraken wonen gemeente Almelo 2010-2015". De belangrijkste beleidskaders voor de afspraken waren de provinciale omgevingsvisie en de provinciale omgevingsverordening. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de uitgangspunten, zoals verwoord in de Omgevingsvisie. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de realisatie van 1 woning in bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke "Prestatieafspraken wonen Almelo 2010-2015" en binnen de woningbouwafspraken met de provincie Overijssel zoals hierboven opgenomen.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid geldt dat hetgeen in de toelichting op het bestemmingsplan "Almelo Noord Oost" is vermeld veelal nog van kracht is. Recentelijk is er wel de Woonvisie 2020 vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt dan ook hier specifiek op ingegaan.

Woonvisie Almelo 2020

De Woonvisie Almelo 2020 is op 3 juli 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie geeft een beeld van de periode van 2012 tot 2020. Doordat vele ontwikkelingen zijn op maatschappelijk en economisch vlak biedt deze woonvisie een richting voor de komende jaren. Het gaat hierbij globaal om drie veranderingsopgaven:

- de woonconsument centraal

De woonconsument dient zelf de gewenste woonsituatie vorm te geven. Waardoor meer variatie in het woningaanbod kan ontstaan. Hierbij gaat het om invloed bij uitleglocaties, inbreidingen, maar ook bij uitbreiding van bestaande woningen. De gemeente Almelo wil via het beleid faciliteren in plaats van hinderen.

- duurzame stad

Onder duurzaam verstaat Almelo niet alleen een schoon milieu maar ook een veilige, leefbare, toegankelijke en toekomstbestendige stad. Een duurzame regio heeft verscheidende woonmilieus die voor diverse groepen aantrekkelijk zijn. Een stad is duurzaam sterk wanneer mensen er graag wonen, werken en verblijven, en zij een regionale functie heeft voor het voorzieningenaanbod. Een duurzame voorraad is voor velen in de nabije toekomst vooral een voorraad waar mensen langdurig en goed zelfstandig kunnen blijven wonen. Er ligt een opgave in Almelo om wonen en zorg in de toekomst optimaal te combineren voor de vergrijzende bevolking. Hierbij wordt gesteld dat nieuwbouw van nulredenwoningen en woonzorgcombinaties nodig blijven.

- betere sociaaleconomische balans

Het woonbeleid is gericht op groepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt. De vraag naar onderscheidende woonmilieus wordt nog niet voldoende bediend, waardoor extra inspanningen nodig zijn om wonen, zorg en welzijn beter te integreren.

Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Almelo 2020

Gelet op het bovenstaande sluit het initiatief aan bij de uitgangspunten in de Woonvisie Almelo 2020.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

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

Bij de totstandkoming van het vastgestelde bestemmingsplan “Almelo Noord Oost” is onderzoek verricht met betrekking tot c.q. aandacht besteed aan aspecten als bodem, geluid, milieuzonering, externe veiligheid / hulpverlening en luchtkwaliteit. Hetgeen omtrent deze aspecten in toelichting op het bestemmingsplan “Almelo Noord Oost” is vermeld, is veelal nog van kracht. In dit bestemmingsplan wordt dan ook specifiek bondig ingegaan op deze specifieke kavel. Voor een uitgebreide uiteenzetting wordt verwezen naar de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan “Almelo Noord Oost”.

4.1 Bedrijven en andere activiteiten

Om een leefbare woonomgeving te waarborgen worden de ruimtelijk relevante milieu-invloeden van bedrijfsmatige activiteiten, in relatie tot de omgeving, beschreven. Vanuit deze doelstelling ligt in de woongebieden het accent op wonen en worden bedrijfsmatige activiteiten geweerd of ontmoedigd. Andersom ligt het accent in gebieden waar bedrijvigheid is toegestaan op activiteiten en wordt wonen niet direct toegestaan. Functiemenging van detailhandel en wonen, kan gewenst zijn voor zover deze niet leidt tot een onleefbare situatie en deze bedrijvigheid direct is gerelateerd aan de woonomgeving (bv. buurtsuper, schoolgebouw).

De aanwezige bedrijfsactiviteiten in en rond het plangebied zijn geïnventariseerd op basis van de bedrijvenlijst van de gemeente Almelo. Nabij het plangebied zijn verder geen bedrijven aanwezig die een negatieve invloed hebben op de woningen.

4.2 Fysieke veiligheid

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het belangrijk dat hulpverleningsdiensten op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen. Het bestemmingsplan Almelo Noord Oost is reedsop fysieke veiligheidsaspecten getoetst aan landelijke (Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid, NVBR, september 2003), regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving. De toevoeging van één woning brengt hier geen veranderingen in mee.

4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen.

Net net noorden en oosten van het plangebied liggen aardgasleidingen. In het bestemmingsplan Almelo Noord Oost zijn de aardgasleidingen specifiek beschermd en verantwoord. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Bij elk ruimtelijk plan moet de luchtkwaliteit in acht worden genomen. In dit geval zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan zeer beperkt en mocht er al sprake zijn van een wijziging dan is het begrip “Niet in betekenende mate” (NIBM) zoals genoemd in de wet zeker van toepassing. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit, met een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit, is om die reden niet nodig.

Omdat ook de jaarlijkse rapportage in het kader van de “Wet Luchtkwaliteit” (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) geen overschrijding van de grenswaarden in en om het plangebied gebied laat zien mag geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

4.5 Geluid

In het kader van het bestemmingsplan Almelo Noord Oost is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hier komt uit naar voren dat de Mooie Vrouwenweg een weg betreft met een rijsnelheid van 30 km/uur. Dergelijke wegen hebben geen, door de Wet geluidhinder aangegeven, geluidzone. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.6 Bodemkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan Almelo Noord Oost zijn er diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de bodem geen verontreinigingen aanwezig zijn met uitzondering van een aantal voormalige agrarische erven. Dit plangebied maakt daar geen onderdeel uit. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7 Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Het plangebied ligt niet in of in de invloedssfeer van gebieden met een beschermingsstatus, zoals Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natura 2000 gebieden of Ecologische Hoofdstructuur.

Wat betreft de soortbescherming zijn er in het kader van het bestemmingsplan Almelo Noord Oost diverse onderzoeken naar flora en fauna uitgevoerd. In het kader van de ontwikkeling van de woonwijk Almelo Noord Oost zijn maatregelen getroffen op het gebied van de flora en fauna. Deze maatregelen zijn niet van toepassing op dit plangebied. Het plangebied betreft een bouwlocatie in ontwikkeling (er wordt reeds een woning met bijgebouw opgericht). Het overgrote deel wordt verder als grasland/tuin ingericht. Op basis hiervan is geen negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna te verwachten. In verband daarmee is een nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

4.8 Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan Almelo Noord Oost is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hier komt uit naar voren dat ongeveer tweederde van het gebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Dit plangebied maakt daar onderdeel van uit. Nader onderzoek is in deze gebieden weinig zinvol. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9 Voortoets MER-beoordeling

4.9.1 Inleiding

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

belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(-beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.- beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

4.9.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. Het toevoegen van 1 grondgebonden woning wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. Het plan ligt niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied.

De onderzoekslocatie ligt op ruim 6 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkerven'. Op meer dan 10 kilometer afstand liggen de Natura 2000-gebied 'Wierdense Veld' en 'Springendal & Dal van de Mosbeek'. Door de grote afstand, het feit dat het een woningbouwontwikkeling betreft in binnenstedelijk gebied en de invulling van het tussenliggende gebied heeft de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000- gebieden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten woningbouwontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.9.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling van 1 grondgebonden woning in het betreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

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 in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

Bij de totstandkoming van het vastgestelde bestemmingsplan “Almelo Noord Oost” is uitgebreid onderzoek verricht naar de de gevolgen voor de waterhuishouding.

Hetgeen omtrent deze aspecten in toelichting op het bestemmingsplan “Almelo Noord Oost” is vermeld, is onverminderd van kracht. In dit bestemmingsplan wordt dan ook specifiek bondig ingegaan voor wat betreft van toepassing is op specifiek deze kavel. Voor een uitgebreide uiteenzetting wordt verwezen naar de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan “Almelo Noord Oost”.

Oppervlaktewater

Bij de ontwikkeling van de wijk is een oppervlaktewaterstructuur ontwikkeld welke voor een belangrijk deel is gelegen in het naastgelegen park. In de regels is bij de doeleindenomschrijving de bepaling opgenomen dat voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn toegestaan.

Hemelwater

In het omliggende gebied, binnen de bestemming Groen/Water (bestemmingsplan Almelo Noord Oost), zijn infiltratievoorzieningen aangelegd. Uitgangspunt bij deze voorzieningen, zoals wadi's, voor de berging van hemelwater is dat er 40 mm berging wordt gerealiseerd.

Grondwater

Bij het uitzetten van de kavels zal getract worden rekening te houden met een minimum bouwpeil dat 20 cm boven de door het Waterschap geadviseerde maaiveldhoogte ligt.

Afvalwater en riolering

Afgesproken is dat het afvalwater gescheiden van het hemelwater zal worden ingezameld en dat het afvalwater via het gemengde stelsel zal worden getransporteerd naar het RWZI Almelo Vissedijk.

Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten

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

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Mooie Vrouwenweg 53 bestaat uit een verbeelding (plankaart), planregels en deze plantoelichting. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische deel van het bestemmingsplan. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden en bebouwing. In de regels worden de mogelijkheden in artikelen vastgelegd. Op de verbeelding worden de bestemmingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie aangeduid. Het bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

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

6.2 Juridische systematiek

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

Planregels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

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

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

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

- Begrippen;
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2: "**Bestemmingsregels**", bevat de bestemmingen, die per artikel (indien van toepassing) het volgende stramien hebben:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

- Antidubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;

- Algemene procedureregels.

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

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

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

Verbeelding

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

Flexibiliteit binnen het bestemmingsplan

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

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

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

6.3 Beschrijving per bestemming

6.3.1 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent één bestemming, te weten Wonen. Hierna volgt een korte beschrijving van deze bestemming.

Wonen

Gronden met een bestemming **Wonen** zijn bestemd voor de handhaving en eventuele herontwikkeling van grondgebonden woningen.

De hoofdbebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de regels zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent de maximale bouwhoogte, de maximaal aaneen te bouwen woningen en de afstand tussen hoofdgebouwen. Ook is een bepaling opgenomen voor het maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen.

Binnen de woonbestemming is bij recht een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit toegestaan. Het betreft hier een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hier zijn echter wel regels aan verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten.

6.3.2 Overige regels

Inleidende regels / begrippen

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

Inleidende regels / wijze van meten

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

Anti-dubbelregel

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

Algemene gebruiksregel

Voor de redactie van de gebruiksregel is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de doeleindenomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

Algemene afwijkingsregel

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

Algemene procedureregels

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

De gronden binnen het plangebied waren eigendom van de gemeente en zijn onderdeel van een gemeentelijke grondexploitatie met een gedekt resultaat. De bouwgrond is verkocht aan een derde. De kosten zijn via de gronduitgifte verhaald op de koper en derhalve is het verhalen van de kosten anderszins verzekerd. Daarnaast worden geen nadere eisen of regels gesteld. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg

Inspraak

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

Vooroverleg

Inspectie Leefomgeving en Transport

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met de inspectie Leefomgeving en Transport.

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. Met betrekking tot plannen voor woningbouw in het stedelijk gebied is geen vooroverleg noodzakelijk 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 de toevoeging van één woning, dit is in lijn 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.

Waterschap Regge en Dinkel

Naar aanleiding van het gestelde in hoofdstuk 5 Waterparagraaf is vooroverleg met het waterschap Regge en Dinkel is niet noodzakelijk.

