

# Ruimtelijke onderbouwing

## Thorbeckelaan te Almelo

Status: Ontwerp

Plantype: Omgevingsvergunning

Kenmerk: 02 Intern\27455\1

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning

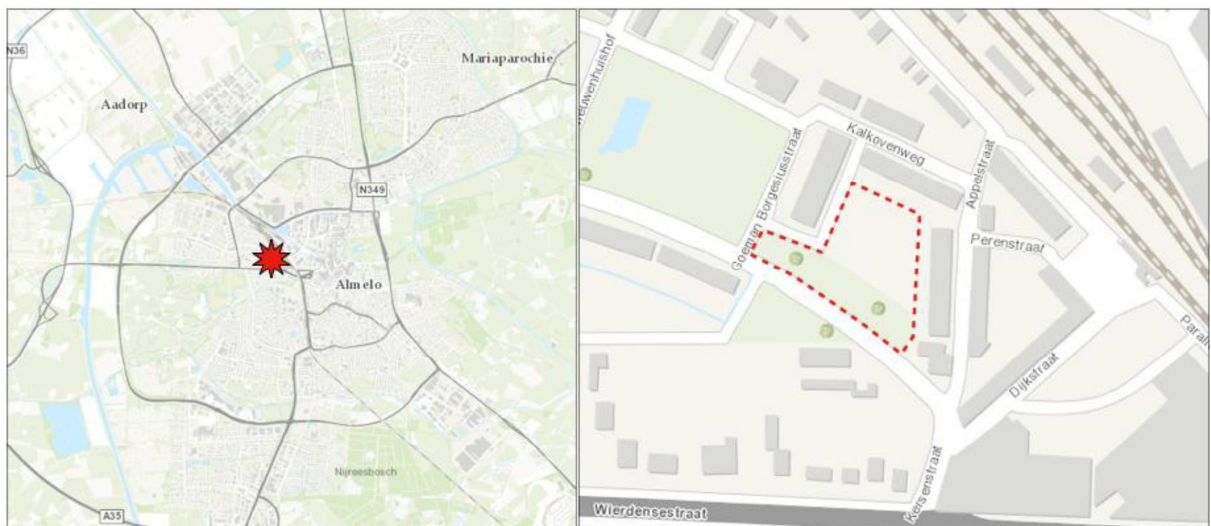
Beter Wonen uit Almelo is voornemens een nieuw woongebouw te realiseren op een onbebouwd perceel aan de Thorbeckelaan in Almelo. Hiervoor heeft de gemeenteraad van Almelo op 19 november 2013 het bestemmingsplan “Thorbeckelaan” vastgesteld. Vervolgens is op 16 april 2014, verzonden op 23 april 2014, een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 24 zorgappartementen.

Beter Wonen is nu van plan om aanvullend hierop nog een tweetal zorgappartementen te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan staat maximaal 24 zorgappartementen toe. Er kan slechts medewerking worden verleend middels een bestemmingsplanherziening of middels het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid onder a, sub 3.

In voorliggend geval wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat de bouw van twee bergingen en afscheidingen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de stad Almelo aan het oostelijk uiteinde van de Thorbeckelaan. Afbeelding 1 geeft de ligging van het plangebied in de stad Almelo en de ligging van het plangebied aan de Thorbeckelaan weer.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

### 1.3 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan ‘Thorbeckelaan’. Dit bestemmingsplan is op 19 november 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Almelo.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Wonen-Gestapeld wonen”. De realisatie van een tweetal extra zorgappartementen past niet de regels van het bestemmingsplan omdat deze maximaal 24 zorgappartementen toestaat. Middels een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan om zodoende het plan mogelijk te maken.

#### *1.4 Afwijken van het bestemmingsplan*

Voor de gevallen, waarbij buitenplans afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1° of 2° Wabo niet mogelijk is, biedt artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken bij omgevingsvergunning indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing, zoals vervat in het bij de invoering van de Wabo ingetrokken artikel 5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Bro van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggend project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

#### *1.5 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing*

Zoals reeds gesteld verklaart artikel 5.20 Bor een aantal artikelen van toepassingen voor wat betreft de inhoud van een ruimtelijke onderbouwing. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

## **HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING**

In de zorg is de laatste tijd de wet- en regelgeving gewijzigd en aangescherpt. Ook de zorginstelling RIBW (Regionale Instellingen voor Beschermd en Begeleid Wonen), de zorginstelling in het woongebouw van Beter Wonen, heeft hiermee te maken.

De wijzigingen hebben o.a. ook consequenties voor het project aan de Thorbeckelaan. Dit houdt onder andere in dat zorginstellingen geen woningen gaan exploiteren, hun cliënten huren rechtstreeks van Beter Wonen waarbij zij zorg inkopen van de zorginstelling.

Dit houdt ook in dat de oorspronkelijk geplande gemeenschappelijke ruimten niet meer worden afgenomen. In het plan aan de Thorbeckelaan is hierom het voornemen om de grote gemeenschappelijke ruimte om te bouwen naar 2 extra zorgappartementen. Er worden dus 2 zorgappartementen extra verhuurd. In totaal dus 26 eenheden in dit project. In de exploitatie is dit tevens een haalbaarder en aantrekkelijker oplossing.

Er blijft nu nog een kleine berging/stalling over in het plan als gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van stalling van fietsen voor personeel en enkele scootmobielen voor de huurders.



*Afbeelding 2 Bestaande situatie*

In afbeelding 2 is de bestaande situatie weergegeven met 24 zorgappartementen, 24 bergingen en 14 parkeerplaatsen.



Afbeelding 3 Nieuwe situatie

In afbeelding 3 is de nieuwe situatie weergegeven met 26 zorgappartementen, 26 bergingen en 16 parkeerplaatsen (26X0,6= 16 parkeerplaatsen). Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per zorgappartement.

### HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Zoals reeds in hoofdstuk 1 is vermeld, is het bestemmingsplan 'Thorbeckelaan' van zeer recente datum. Er is hierbij sprake van een actueel bestemmingsplan/ planologisch regime. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft door tijdsverloop dan ook weinig aan actualiteit ingeboet. In verband hiermee en vanwege de geringe impact van het plan hoeft niet nader in worden gegaan op het beleidskader. Het beleidskader is nog actueel.

## HOOFDSTUK 4 MILIEU-ASPECTEN

### 4.1 Algemeen

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing 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. In deze paragraaf worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven.

### 4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen aan de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie "Wonen-gestapeld wonen" is aan te merken als een geluidsgevoelig functie. Op basis van de wet dient bij deze planologische een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de geven van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen een wettelijke voorgeschreven geluidszone ligt.

#### Normen en grenswaarden

Het Almelose gebiedsgerichte geluidbeleid geeft voor het gebied met de bestemming "Wonen" de ambitiewaarde en bovengrens die in tabel 1 staan.

bron:	ambitiewaarde, in dB "redelijk rustig"	bovengrens, in dB "onrustig"	te waarborgen binnenniveau, in dB
wegverkeergeluid Thorbekelaan	48	53	33

Tabel 1

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

bron:	bronmaatregelen	overdrachtsmaatregelen
wegverkeergeluid	<ul style="list-style-type: none"><li>• minder verkeer</li><li>• lagere rijsnelheid</li><li>• geluidarm asfalt</li><li>• enzovoort</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• vergroot de afstand.</li><li>• afscherming: door schermen, vliesgevels,</li><li>• geluidongevoelige bestemmingen, verdiepte ligging.</li><li>• enzovoort</li></ul>

Tabel 2

Uiteindelijk maakt het college een afweging tussen de maatregelen op basis van een kosten-batenanalyse, een goede ruimtelijke ordening en het beleid om voor een goed leefklimaat te zorgen. Als de geluidbelasting toch boven de voorkeursgrenswaarde blijft moet het college hogere grenswaarden vaststellen en het wettelijk vereiste binnenniveau waarborgen.

#### *Geluidbelastingen weg- en railverkeergeluid*

Het adviesbureau Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing heeft op 17 juni 2013 het "Akoestisch onderzoek woningen bestemmingsplan Thorbeckelaan te Almelo" afgerond. Het onderzoek geeft een maximale geluidbelasting van 53 dB op de gevels van de appartementen. Het onderzoek meldt ook dat het railverkeersgeluid de voorkeurgrenswaarde niet overschrijdt. Het onderzoek is vorig jaar gebruikt bij de Hogere grenswaarde procedure voor 24 appartementen. Bij die procedure is geconstateerd dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet haalbaar zijn.

#### *Nieuwe situatie*

Beter Wonen wil graag 2 appartementen toevoegen aan het gebouw, in plaats van de oorspronkelijk geplande gemeenschappelijke ruimten. Dat is een nieuwe situatie waarvoor een nieuwe planologische procedure en een hogere waarde procedure nodig zijn. Het akoestische onderzoek is nog actueel en wordt nu opnieuw gebruikt voor de hogere grenswaarde procedure voor de 2 extra appartementen binnen het geplande gebouw.

Voor de twee nieuwe appartementen geldt dat de geluidbelasting vanwege de Thorbeckelaan maximaal 53 dB is. De geluidbelasting ligt lager dan de bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid. Omdat de geluidbelasting de voorkeurgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, is een hogere grenswaarde procedure gevolgd.

#### *4.3 Bodem*

Het betreft een in pandige wijziging in het gebruik. Het aspect bodem kan buiten beschouwing gelaten worden.

#### *4.4 Luchtkwaliteit*

Gezien het gegeven dat in totaal twee zorgappartementen (extra) worden gerealiseerd is er sprake van een zeer kleinschalige ontwikkeling. Er kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het betreffende project.

#### *4.5 Externe veiligheid*

Het plan met 24 zorgappartementen is in overeenstemming is met wet- en regelgeving terzake van externe veiligheid. Het plan met een toename van 2 extra zorgappartementen brengt daar geen verandering in.

#### *4.6 Flora & fauna, archeologie en cultuurhistorie*

Het betreft een in pandige wijziging in het gebruik. Er vinden slechts in pandige bouwwerkzaamheden plaats. Er zijn geen belemmeringen voor wat betreft de aspecten ecologie, archeologie en cultuurhistorie.

### **HOOFDSTUK 5 WATERPARAGRAAF**

Het betreft een in pandige wijziging in het gebruik. Er vinden slechts in pandige bouwwerkzaamheden plaats. Er zijn geen belemmeringen voor wat betreft het aspect water.

## HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke verbonden zijn aan het voeren van de planologische procedure. Deze kosten worden verhaald middels de legesverordening. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a geen exploitatieplan nodig.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Vooroverleg ex artikel 6.18 Bor

##### 6.2.1.1 Algemeen

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo, is in artikel 6.18 van het Bor artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit artikel regelt het verplichte vooroverleg met betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

##### 6.2.1.2 Partners

###### 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 bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

###### Provincie

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 woondoelinden 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 een toename van een tweetal extra zorgappartementen. De woningbouwontwikkeling gaan niet ten koste van de woningbouwcontingenten voor nieuwbouw en is 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.



### Waterschap Vechtstromen

Het betreft een inpassende wijziging in het gebruik. Vooroverleg met het waterschap kan zodoende achterwege blijven.

#### *6.2.2 Zienswijzen*

P.M.