

Formulierversie
2016.01

Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Aanvraagnummer	2230391
Aanvraagnaam	bouwen van een woning
Uw referentiecode	16089
Ingediend op	16-03-2016
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	het plan betreft de realisatie van een woonhuis op kavel 5-01 op het plan Indie terrein. in fase 1 wordt aangevraagd afwijken van het bestemmingsplan & in fase 2 wordt aangevraagd de bouw van het woonhuis.
Opmerking	-
Gefaseerd	Ja, fase 1
Gerelateerde aanvraag/melding:	2247647
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Almelo
Bezoekadres:	Haven Zuidzijde 30 7607 EW Almelo
Postadres:	Postbus 5100 7600 GC Almelo
Telefoonnummer:	0546-541111
Faxnummer:	0546-541076
E-mailadres algemeen:	gemeente@almelo.nl
Website:	www.almelo.nl
Contactpersoon:	Wabocontactpunt

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Formulierversie
2016.01

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Burgerservicenummer	128516537
Geslacht	<input checked="" type="checkbox"/> Man <input type="checkbox"/> Vrouw <input type="checkbox"/> Niet bekend
Voorletters	L
Voorvoegsels	-
Achternaam	Mendels

2 Verblijfsadres

Postcode	7661RS
Huisnummer	5
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Lageveldsweg
Woonplaats	Vasse

3 Correspondentieadres

Adres	Lageveldsweg 5 7661RS Vasse
-------	--------------------------------

4 Contactgegevens

Telefoonnummer	0654321022
E-mailadres	mendels@wxs.nl

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	06054675
Vestigingsnummer	000016831373
Statutaire naam	Weghorst Ideaal Wonen BV
Handelsnaam	Weghorst Ideaal Wonen BV

2 Contactpersoon

Geslacht	<input checked="" type="checkbox"/> Man <input type="checkbox"/> Vrouw
Voorletters	A.M.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Weghorst
Functie	directeur

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	7642 CX
Huisnummer	6
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Rijssensestraat
Woonplaats	Wierden

4 Correspondentieadres

Adres	Rijssensestraat 6 7642 CX Wierden
-------	--------------------------------------

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	0546 - 573331
Faxnummer	0546 - 574105
E-mailadres	info@weghorstarchitectuur.nl

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Almelo
Kadastrale gemeente	<input checked="" type="checkbox"/> Ambt-Almelo
Kadastrale sectie	K
Kadastraal perceelnummer	3119
Bouwplannaam	bouwen van een woning
Bouwnummer	kavel 5-01
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	<input checked="" type="checkbox"/> U bent eigenaar van het perceel <input type="checkbox"/> U bent erfpachter van het perceel <input type="checkbox"/> U bent huurder van het perceel <input type="checkbox"/> Anders
-----------------------------------	---

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	het betreft een gedeeltelijk perceel
----------------------------------	--------------------------------------

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

bestemming

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

bedrijf

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

wonen/werken

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

geen

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- Ja
- Nee

Formulierversie
2016.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
wijzigingsplan_Kavel5-01- _Indieterrein	wijzigingsplan_Kave- l5-01_Indieterrein.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2016-03-16	In behandeling
Schetsplan_woning_ Fam_Mendels	Schetsplan_woning_ Fam_Mendels.pdf	Anders	2016-03-16	In behandeling

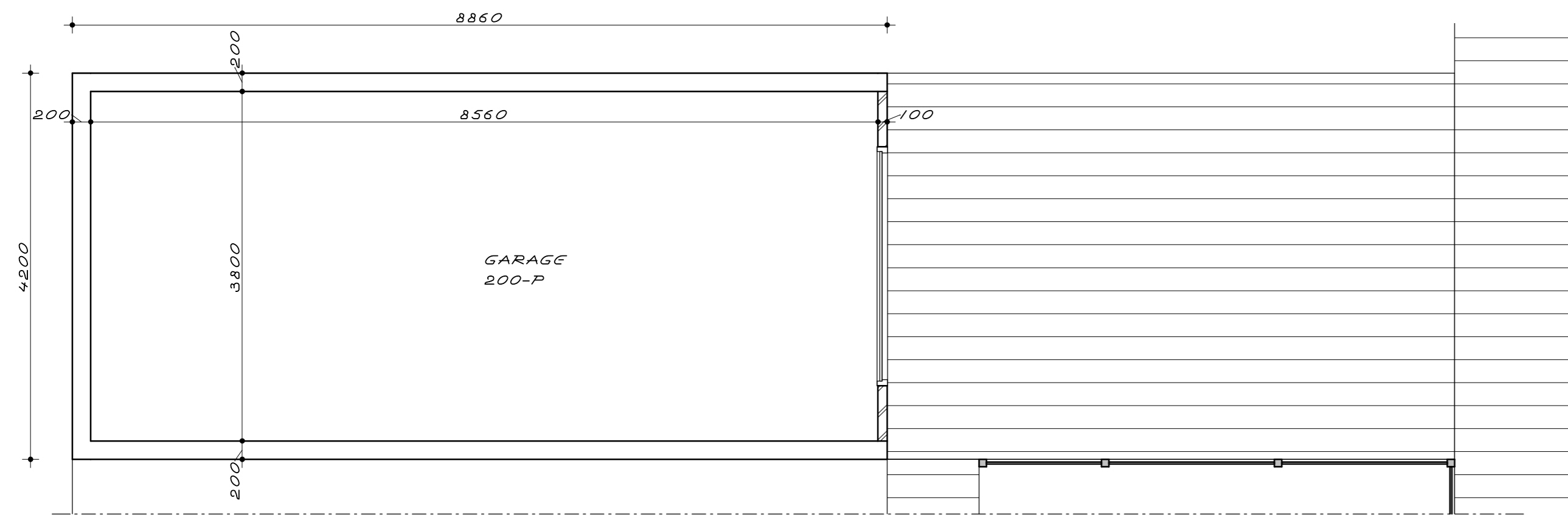


VOORGEVEL

LINKERGEVEL

ACHTERGEVEL

RECHTERGEVEL



ER WORDT GEBOUWD CONFORM BOUWBESLUIT EN AANVULLENDE BEPALINGEN GEMEENTE

D.V.L. = LUCHTVERVERSING D.M.V. MECH. VENTILATIE

WOONKAMER	D315	=	M31W
TUIN	D315	=	M31W
BADKAMER	D315	=	M31W
TOTAAL			M31W

AFSLUITING GESCHIEDT D.M.V. H.V.-UIT VOOR VOLLEDIGE CAPACITEIT.

V.B.L. = VENTILATIEROOSTER TYPE DUCOLITE 12 OF 2022 O.G. CAPACITEIT BESA. 1,40 OF 2,12 D315 PER M² TEGEN ANDERS AANGEGEVEN.

WERING VAN VOCHT VAN BINNEN:
V.L.G.S. BOUWBESLUIT AFD. 3.1 ART. 3.20-3.23 EN CONFORM NEN 277A.

WERING VAN RATTEN EN ANDERZ:
V.L.G.S. BOUWBESLUIT AFD. 3.10 ART. 3.68 EN 3.70

BESCHERMING TEGEN GELUIDSOVERLAST DOOR LUCHTLEIDING:
V.L.G.S. BOUWBESLUIT AFD. 3.2 ART. 3.3

STANDLEIDING VOORZIELEN VAN 40MM STEENWOL OF 20MM GIPS-KARTONPLAAT (GELUIDSBEGRIJPCHEID CA. 25 DB)

ROOKDETECTIE:
ROOKFLEIDER (R.V.) V.L.G.S. NEN 2555 OF BESLUIT GEMEENTE OF GELUIDSDRUK IN SLAAPKAMERS 75 DB(A) OVERIGE RUIPTEN 65 DB(A)

INBRAAKWERENDHEID:
DEUREN, RAMEN, KOZIJNEN EN DAARMEE GELIJK TE STELLEN CONSTRUCTIE ONDERDELEN, HEBBEN EEN VOLGENS NEN 5085 BEPAALDE INBRAAKWERENDHEID DIE VOLDOET AAN DE IN DIE NORM AANGEGEVEN WERKSTAPKLASSE 2, G.E.A. VOLGENS BOUWBESLUIT AFD. 2.15 ART. 2.123 EN 2.130

DETERBILITEIT:
INRICHTING METERRUIMTE VOLGENS NEN 2748 OF BOUWBESLUIT AFD. 4.19

VENTILATIE METERRUIMTE D315 D.M.V. SLEEF OF DOOR DEUR OF ROOSTER AAN DE BUITERZIJDE.

AANSLUITPUNTEN GAS: V.L.G.S. NEN 1078
V.L.G.S. B.B. AFD. 2.3

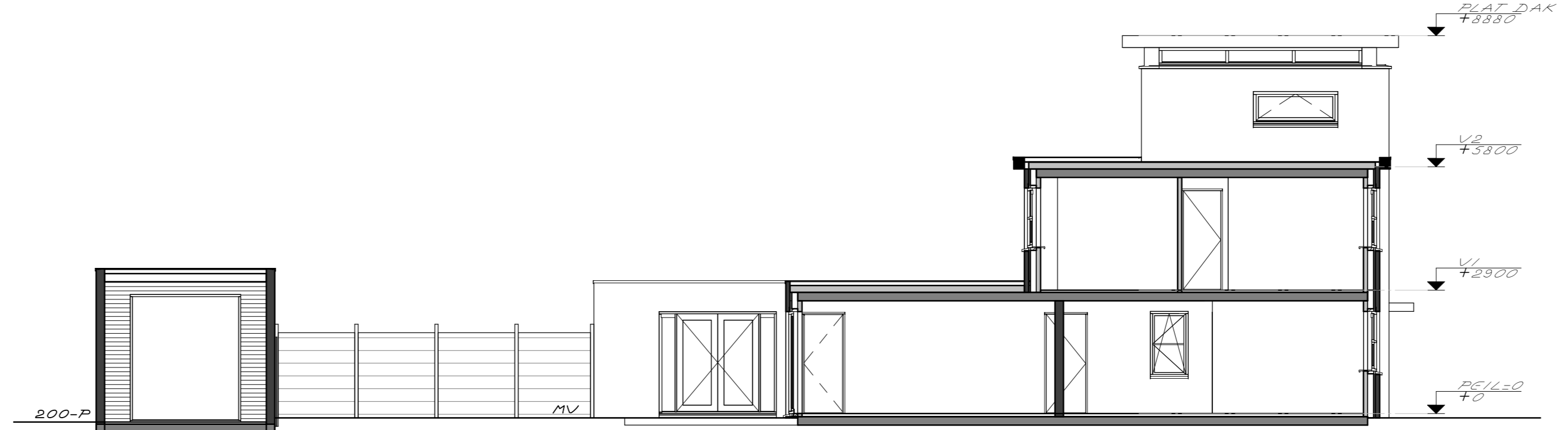
AANSLUITPUNTEN ELEKTRA: V.L.G.S. NEN 1010

AANSLUITPUNTEN WARM- EN KOUDEWATER: V.L.G.S. NEN 1005
V.L.G.S. B.B. AFD. 3.18 EN 3.19

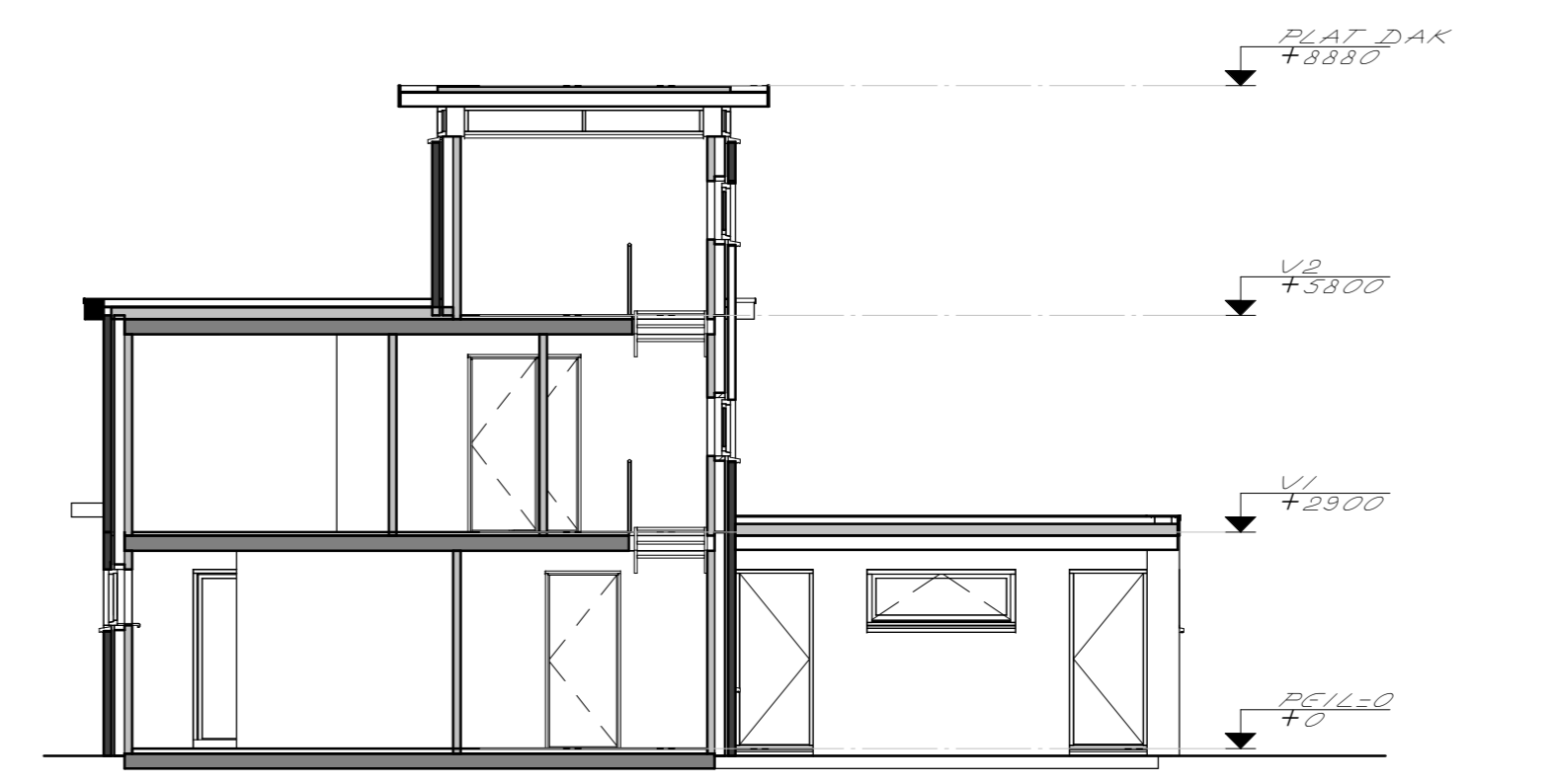
INBRAAKWERENDHEID:
DEUREN, RAMEN, KOZIJNEN EN DAARMEE GELIJK TE STELLEN CONSTRUCTIE ONDERDELEN, HEBBEN EEN VOLGENS NEN 5085 BEPAALDE INBRAAKWERENDHEID DIE VOLDOET AAN DE IN DIE NORM AANGEGEVEN WERKSTAPKLASSE 2, G.E.A. VOLGENS BOUWBESLUIT AFD. 2.15 ART. 2.123 EN 2.130

KLEURENSCHEMA:

GEVELSTENEN	ANTRACIET 1 BRUIT
GEVELSTENEN ACCENT	ANTRACIET WIT RAL 3010
KOZIJNEN	GEBOKEIT WIT RAL 3010
RAMEN EN TOREN	ANTRACIET RAL 7001
DEUREN	GEBOKEIT WIT RAL 3010
VOORDEUR	ACCENTLEUR
BOEIDEN	GEBOKEIT WIT RAL 3010
RAMDORPELSTENEN	BETON GRIS
REKELWATERAFVOEREN	ZIJDE NATUURL.



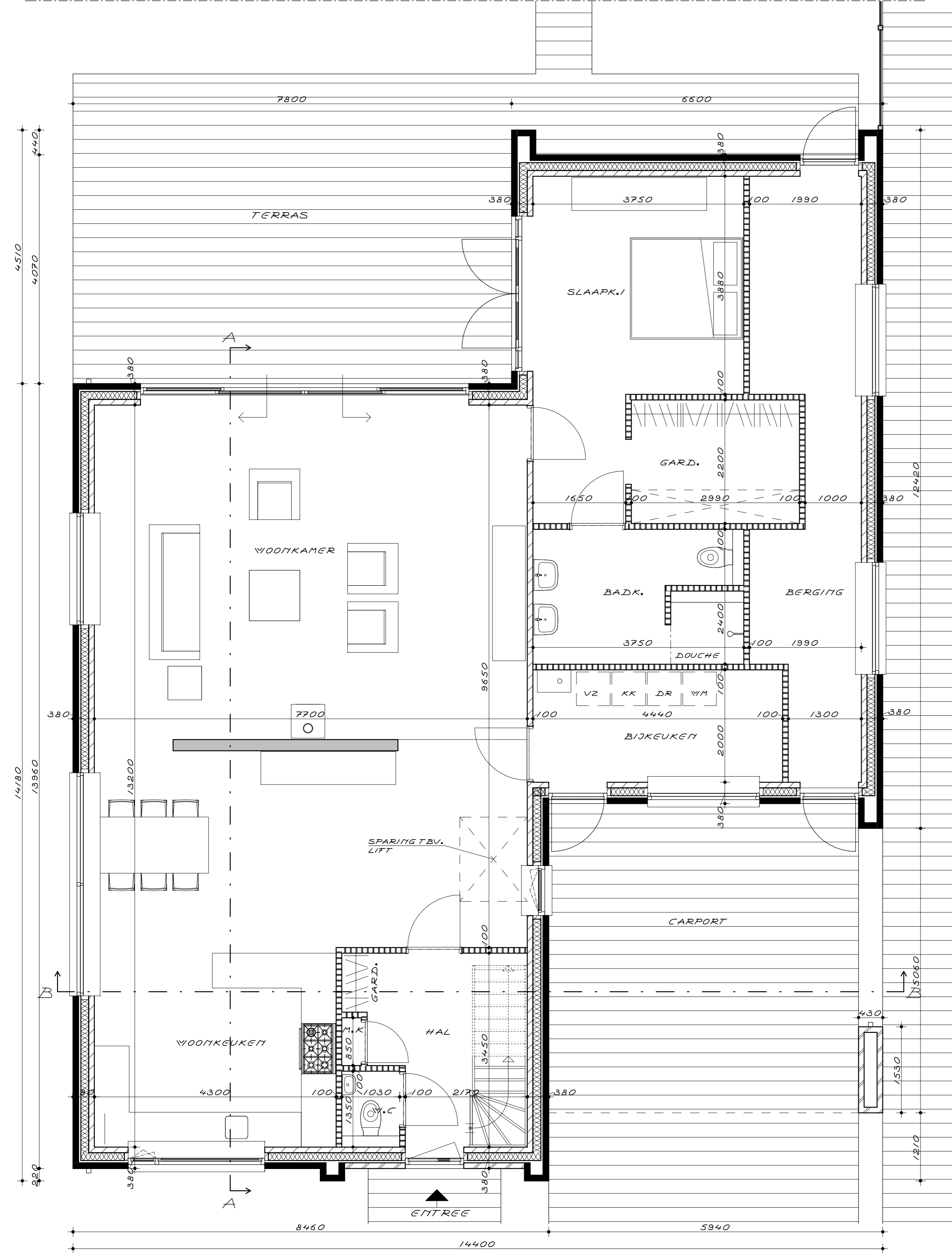
DOORSNEDEN A-A



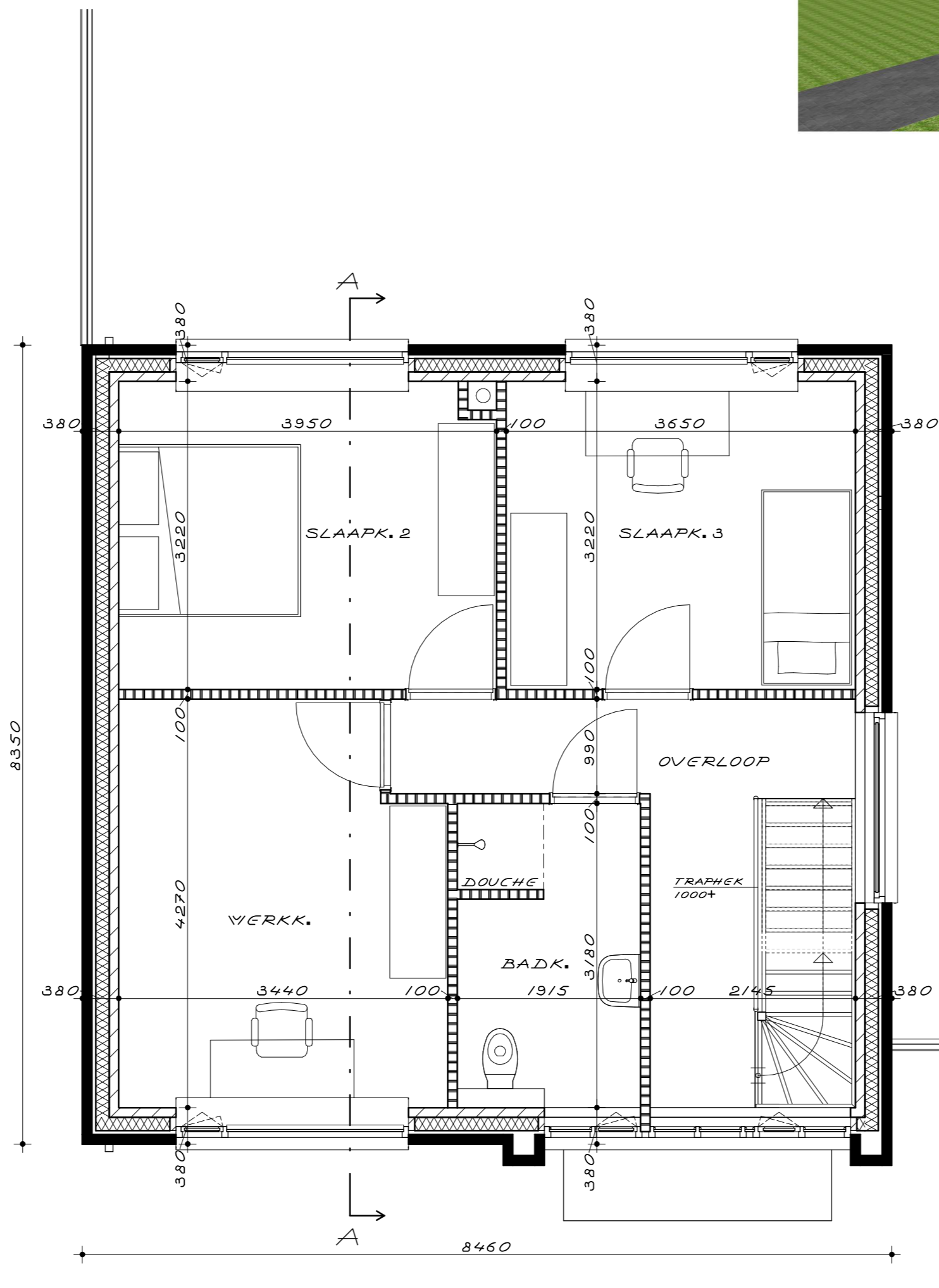
DOORSNEDEN B-B



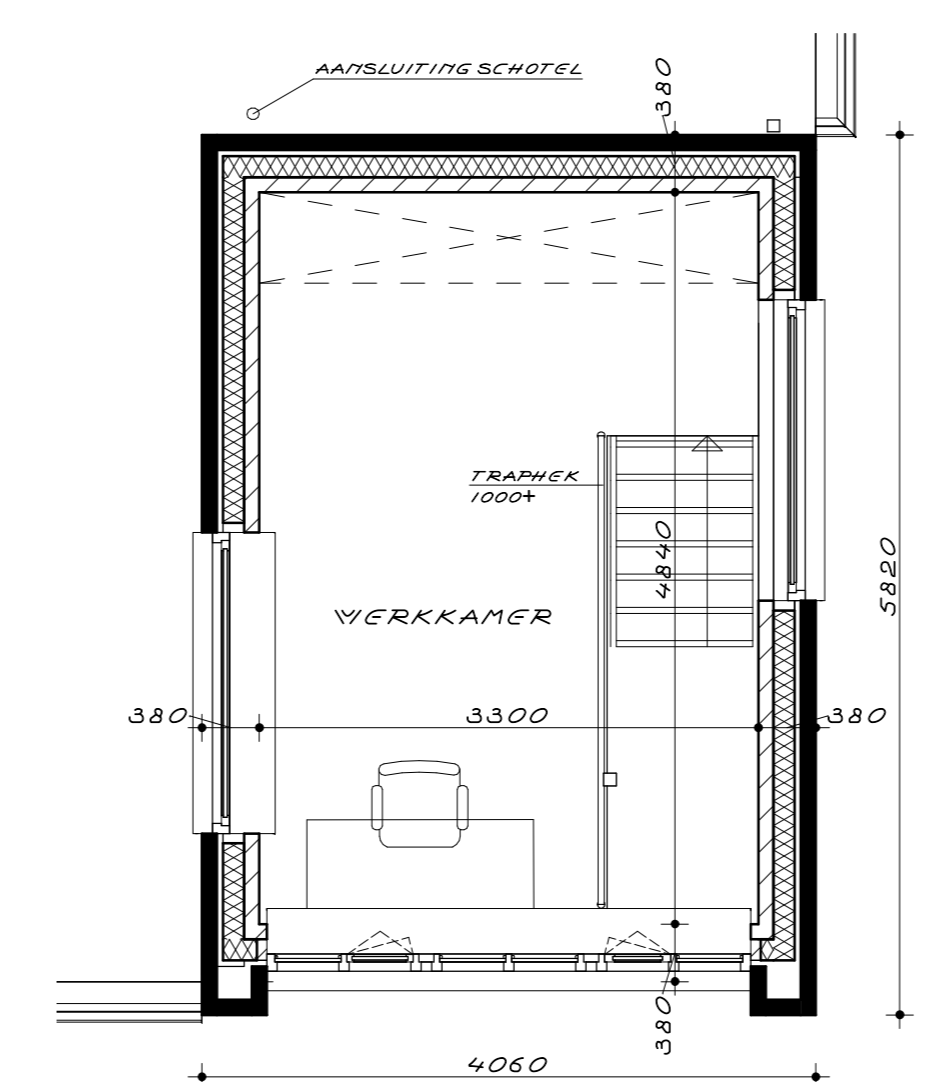
IMPRESSIE



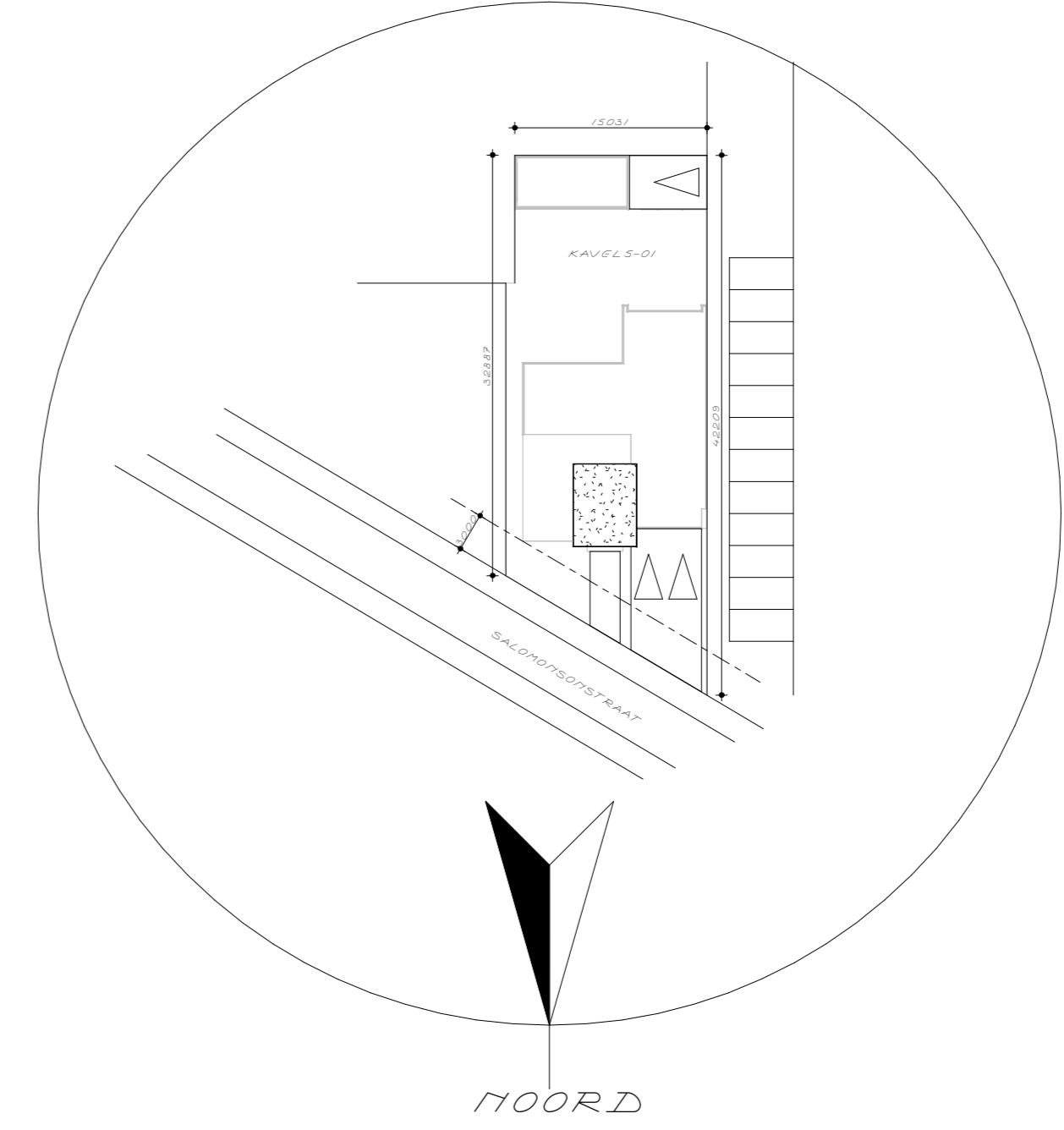
BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



NOORD

SITUATIE: SCHAAL: 1:500
 BOUWPLAAT: IN DE TERREIN KAVEL: 5-01
 PLAATS: ALMELO
 GEANGTIC: ALMELO

PLAAT VOOR HET BOUWEN VAN EEN VRIJSTANDE WONING

OPDRACHTGEVER: D.H.L. METZELS EN HOUT, VAN DER LAAN
 LAGEVELDSEEG 5, 7661 RS VASSE

WERKNA:	SCH.: 1:50; 1:100	16089
BEAD:	GET.: G.H.	
	D.D.: 01-04-2016	
	GEV.: 07-04-2016	/

Weghorst Architectuur
 RIJSESESTRAAT 4 7642CX WERDEN
 TEL: 054-57333 FAX: 054-57105

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ten behoeve van

OMGEVINGSVERGUNNING IN AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3°
van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Kavel 5.01 Indiëterrein te Almelo

22 maart 2016

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
tel: 020 - 625 70 25
website: www.vanriezenpartners.nl

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	1
1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied	1
1.3 Het geldende bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	2
2 PROJECTBESCHRIJVING	3
2.1 Beschrijving huidige situatie	3
2.2 De vergunningaanvraag	3
2.3 De afwijking van het geldende bestemmingsplan	4
3 BELEIDSKADER	5
3.1 Planologische kaders	5
3.2 Rijksbeleid	5
3.3 Provinciaal beleid	5
3.4 Gemeentelijk beleid	7
3.5 Conclusie	7
4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	8
4.1 Milieuonderzoek	8
4.2 Verkeer en parkeren	14
4.3 Waterhuishouding	14
4.4 Flora en fauna	15
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	15
4.6 Kabels en leidingen c.a.	15
4.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	16
5 JURIDISCHE ASPECTEN	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Procedure afwijking op grond van de Wabo	17
6 HAALBAARHEID	18
6.1 Regionale behoefte	18
6.2 Economische haalbaarheid	18
6.3 Maatschappelijke haalbaarheid	19
6.4 Conclusie	20

Bijlagen:

1. Toelichting bestemmingsplan Woongebied Indië – Deel 1 (17 december 2013).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het Indiëterrein, gelegen ten noordwesten van het huidige centrum van Almelo, wordt gefaseerd ontwikkeld. Naast een bedrijventerrein aan de westrand, zal het gebied uiteindelijk uit 620 woningen bestaan. Voor de gefaseerde ontwikkeling zijn en zullen meerdere bestemmingsplannen gemaakt worden. De onderhavige projectlocatie valt binnen het plangebied van het eerste deel van het woondeel van het Indiëterrein. De projectlocatie, Kavel 5.01, is in het bestemmingsplan per abuis als bedrijfskavel bestemd, terwijl het de bedoeling is geweest om hier een menging van wonen en werken mogelijk te maken. Om een woon-werk kavel alsnog mogelijk te maken dient van het geldende bestemmingsplan afgeweken te worden. Artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt hiervoor de mogelijkheid. Het voorliggende document vormt de hiervoor benodigde goede ruimtelijke onderbouw.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

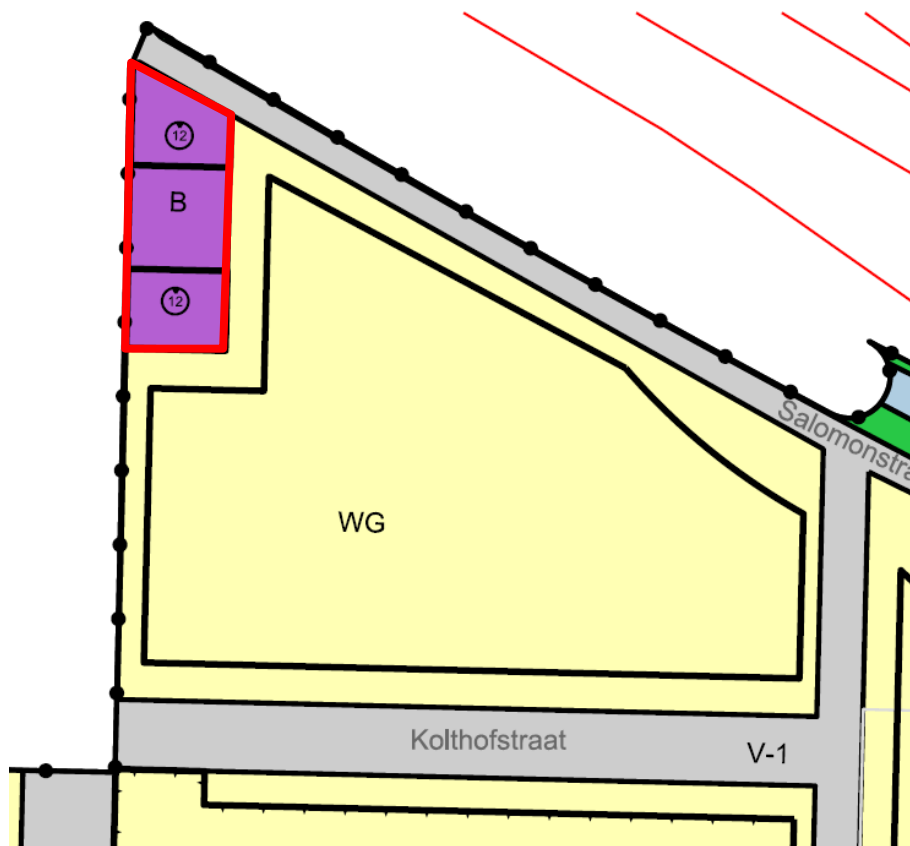
De onderhavige projectlocatie ligt aan de noordrand van het Indiëterrein, bij de toegangsweg van en naar de Brugmeester Schneidersingel. De kavel bevindt zich aan de grens van het woongebied en het bedrijvengebied "De Velden". In de onderstaande afbeelding is de ligging en begrenzing weergegeven.



Afbeelding: Ligging en begrenzing projectlocatie

1.3 Het geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van kavel 5.01 geldt het bestemmingsplan Woongebied Indië – Deel 1, vastgesteld op 17 december 2013. Betreffende gronden zijn hierin aangewezen voor de bestemming "Bedrijf". De begrenzing van de projectlocatie komt op hoofdlijnen overeen met de begrenzing van deze bestemming.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, kavel 5.01 rood omrand

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijven die voorkomen in milieucategorie A, zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel, bergingen en andere nevenruimten, aan de hoofdfunctie ondergeschikte nuts- en vergelijkbare voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven, openbare ruimte, terreinen en parkeervoorzieningen. Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de in het bestemmingsplan aangewezen bouwvlakken. Dit zijn de twee vlakken waarin een maximum bouwhoogte is aangegeven in voorgaande afbeelding. De bouwvlakken mogen volledig bebouwd worden, waarbij de afstand tot de zijdelingse terreingrens en de achterste perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen. De bouwhoogte mag maximaal 12 meter bedragen. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter. Voor terreinafscheidingen is dat 2 meter.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving gegeven van het project. Daarna volgt de uiteenzetting van de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente.

Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende sectorale aspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna en archeologie.

Dan volgt een hoofdstuk met een juridische beschrijving van de aangevraagde omgevingsvergunning. Tenslotte wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid en de procedure, die nodig is.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving huidige situatie

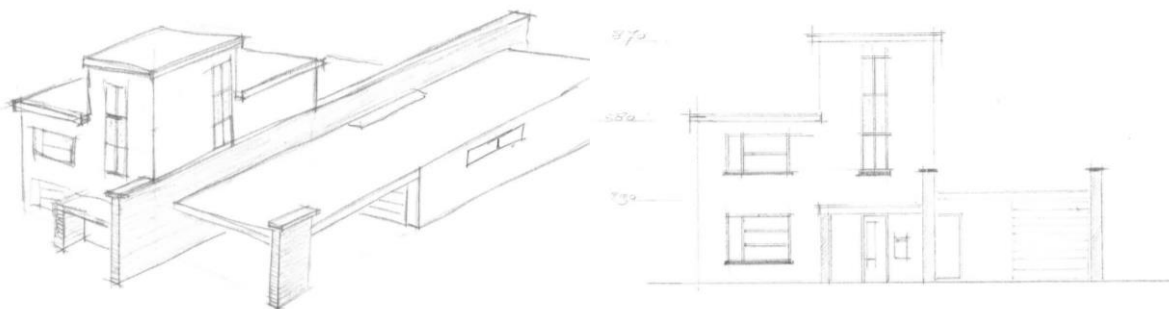
De projectlocatie ligt aan de noordrand van het Indiëterrein aan de grens van het woongebied en het bedrijvengebied 'De Velden'. De locatie is in de huidige situatie onbebouwd en bouwrijp gemaakt. Er bevinden zich geen bomen, struiken of ander groen op de locatie behalve wat gras en modder.



Afbeelding: Huidige situatie projectlocatie

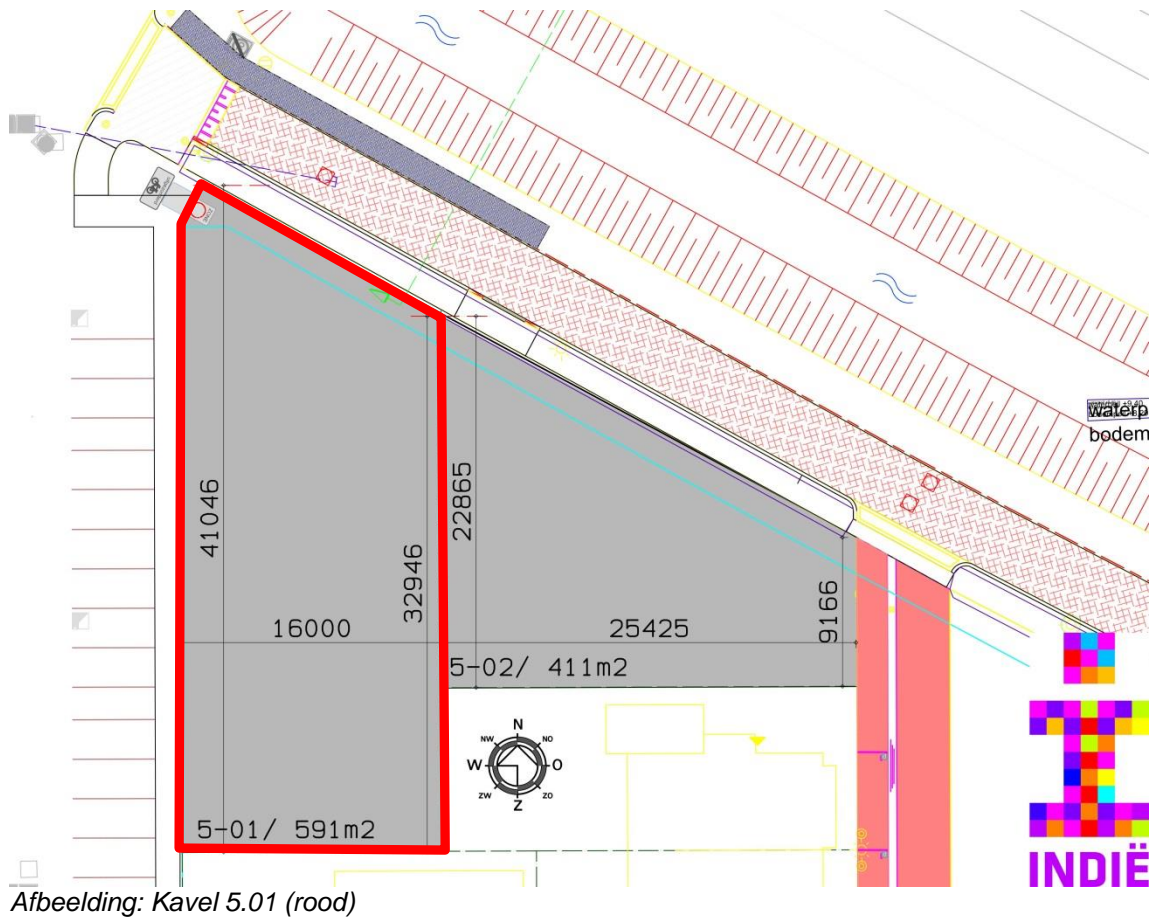
2.2 De vergunningaanvraag

Het bouwplan voorziet in de nieuwbouw van een woon-werk woning in 2 en plaatselijk 3 lagen met een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De voorgevel van het gebouw is naar het noorden gericht. Het gebouw is vervolgens noord-zuid georiënteerd (lange zijde). De inrit van de parkeergarage/carport is aan de westrand van de kavel gesitueerd.



Afbeeldingen: Schets bouwplan

Het bouwperceel heeft een oppervlak van circa 590 m². Het gebouw concentreert zich vooral op het centrale gedeelte van de kavel.



Afbeelding: Kavel 5.01 (rood)

2.3 De afwijking van het geldende bestemmingsplan

Het voornemen wijkt op twee punten af van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de volgende afwijkingen:

1. Een (bedrijfs)woning is niet toegestaan;
2. Het grootste deel van het hoofdgebouw wordt buiten het bouwvlak geprojecteerd.

3 BELEIDSKADER

3.1 Planologische kaders

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Overijssel worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk voor de onderhavige vergunning zullen zijn.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De realisatie van het project binnen bestaand stedelijk gebied raakt geen nationale belangen die zijn genoemd in de Structuurvisie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden en op 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van ondermeer Rijksvaarwegen, hoofdwegen, grote rivieren en de Waddenzee. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het project. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde voor de onderhavige omgevingsvergunning.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

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 de woonvraag.

De omgevingsverordening Overijssel

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. 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.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 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:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- 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. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

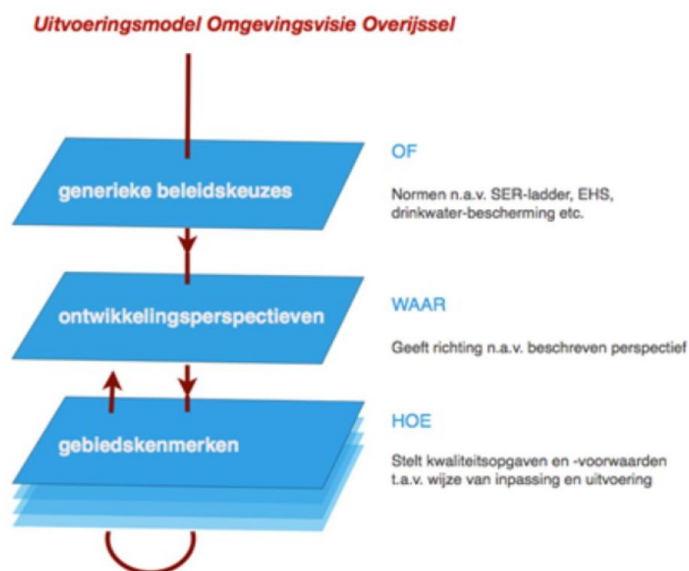
Ontwikkelingsperspectieven

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. Volgende figuur geeft dit schematisch weer.



Figuur Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Een uitvoerige toets in het kader van het geldende bestemmingsplan heeft tot de conclusie geleid, herontwikkeling van het Indiëterrein naar een woongebied (fasen 2 en 3) en de herstructurering van een bedrijventerrein (fase 1) uitvoering geven aan het beleid zoals dat is vastgelegd in de Omgevingsvisie van de provincie. Het onderhavige project maakt in dit kader één extra woning mogelijk. Dat zal geen effect hebben op de locatie en de omgeving en sluit aan bij de Omgevingsvisie. Voor de volledige toetsing van de gehele herontwikkeling van het Indiëterrein aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel verwijzen wij hier naar de toelichting van het bestemmingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

In het geldende bestemmingsplan is de ontwikkeling van het Indië terrein al uitgebreid getoetst aan het Structuurplan Almelo, het Masterplan Almelo en aan de gemeentelijke woonvisie. Zowel wonen als werken past binnen de genoemde kaders. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige project past binnen de kaders van het beleid van de gemeente Almelo.

3.5 Conclusie

De oorspronkelijke ontwikkelplannen voorzagen op de onderhavige locatie al in een woon-werkcombinatie, maar is dat ter plaatse door een omissie niet in de regels van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De beoogde realisatie van een woning in combinatie met bedrijfs-/werkruimte past binnen de geldende beleidslijnen van rijk, provincie en gemeente. Dat is uitvoerig in de toelichting van het geldende bestemmingsplan aangetoond.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Milieuonderzoek

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van de gronden en de bouw mogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvorwaarden waaraan voldaan moet worden.

Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.

De gronden van de onderhavige projectlocatie zijn in het kader van de hele ontwikkeling van het Indiëterrein bouwrijp gemaakt en geschikt voor de woon-werkfunctie. Bodemonderzoek is daarom niet meer nodig.

Milieuozonerings

Vanwege de ligging nabij de binnenstad van Almelo en de woonbebouwing in de omgeving van het industrieterrein Turfkade heeft de gemeente besloten om de milieuzone van het industrieterrein te verkleinen. Dat is door de vaststelling van de Parapluerziening Geluidzone Industrieterreinen Noord op 27 januari 2015 gebeurd. Vooruitlopend op deze herziening is in het eerder vastgestelde bestemmingsplan "De Velden" een verlagings van de daar toegestane milieucategorieën vastgesteld, zodat de toegestane bedrijven minder milieubelastend voor de (woon)omgeving zijn dan de bedrijven die op grond van het hiervoor geldende bestemmingsplan waren toegestaan.

Het project voorziet in één woning in combinatie met werk-/bedrijfsruimte voor bedrijvigheden die passen in een gemengd gebied, zoals dat nu ter plaatse bij de andere kavels in veld 5 al is toegestaan. De aanwezigheid van het wonen maakt tevens dat de werkfunctie op dit kavel niet veel overlast mag geven. Doordat de milieuhinder minimaal is, is de combinatie met de woonfunctie mogelijk.

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof.

Het project voorziet in één woning met bedrijfsruimte ter vervanging van bedrijven. De afwijkingen van het bestemmingsplan zorgen hierbij niet tot een toename van de verkeersproductie, zodat er geen negatieve effecten ten aanzien van de luchtkwaliteit worden verwacht. Er is geen nader onderzoek nodig en de Wet milieubeheer staat verlening van een omgevingsvergunning niet in de weg.

Externe veiligheid

Vanuit het oogpunt van veiligheid en technische infrastructuur is een aantal zaken van belang. Zo gelden er veiligheidszones met betrekking tot bepaalde leidingen en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg of het spoor.

Straalpaden, kabels en leidingen

Het plangebied is volgens de belemmeringenkaart van de provincie gelegen buiten de zone van een straalpad. Er gelden daarom geen maximale bouwhoogtes als gevolg van straalpadverbindingen. In het plangebied zijn geen hoofdgasttransportleidingen aanwezig.

Inrichtingen

Het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen' (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen (waaronder LPG-tankstations), die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. In het BEVI is bepaald dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen met zoneringen externe veiligheid rekening gehouden moet worden.

Het BEVI is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten indien het projectgebied binnen het invloedsgebied van een BEVI-inrichting ligt (art. 2, lid 2a). Het invloedsgebied is het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit houdt in dat onderzocht moet worden of er inrichtingen aanwezig zijn waarvan het invloedsgebied van een ongeval met gevaarlijke stoffen reikt tot in het projectgebied. Indien hiervan sprake is zal vastgesteld moeten worden of voor het project wordt voldaan aan de risiconormen uit het BEVI.

Er bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder de werking van het BEVI binnen de invloedsfeer van dit project. Nader onderzoek is niet nodig.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes kader. De projectlocatie ligt niet binnen de zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek is niet nodig.

Explosieven

Door REASeuro is in januari 2005 een quick-scan verricht naar de eventuele aanwezigheid van Niet Gesprongen Explosieven (NGE) ter plaatse van het Indiëterrein (bijlage 7). Uit de quick-scan blijkt dat het niet te verwachten is dat er tijdens de voorgenomen bouwwerkzaamheden een verhoogd risico is op het aantreffen van een NGE. De werkzaamheden kunnen derhalve op reguliere wijze worden uitgevoerd.

Fysieke veiligheid

Inleiding

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

Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het noodzakelijk dat hulpverleningsdiensten adequaat op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen. Voor het opstellen van het brandweeradvies met betrekking tot de fysieke veiligheid in bestemmingsplan Indië Deel 1 vormen de Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR 2003 (Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding) en artikel 2.5.3 van de gemeentelijke bouwverordening uitgangspunt voor het advies. Hierbij hanteert de brandweer een aantal afwegingsaspecten:

1. Bereikbaarheid
2. Opkomsttijd
3. Bluswatervoorziening
4. Bestrijdbaarheid / zelfredzaamheid
5. Sirenedekking
6. Samenhang veiligheidsketen

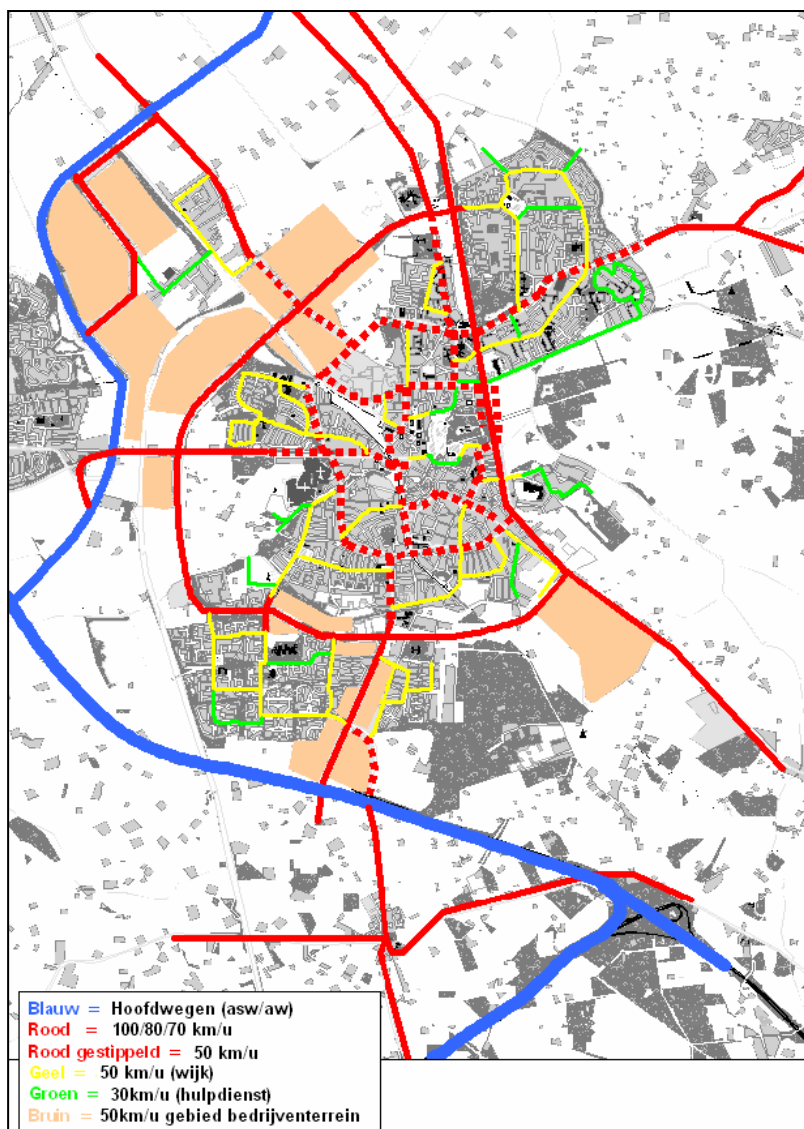
Bereikbaarheid

Het uitgangspunt voor een goede bereikbaarheid is dat een gebied via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk dient te zijn. De vluchtwegen dienen voldoende capaciteit te hebben om de volledige populatie uit het gebied te kunnen evacueren (ook als een vluchtweg is afgesloten) én om hulpverleningsdiensten het gebied in te laten komen. Daarnaast dienen de wegen bestand te zijn tegen de gewichten van de brandweervoertuigen.

De inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening. De inrichting van de ruimte kan bestrijding negatief of positief beïnvloeden. Daarbij gaat het tevens om de opstel mogelijkheden om in de belaste omgeving het materiaal op te stellen. Wanneer (brandweer)toegangen meer dan 40 meter van de openbare weg liggen dient er een opstelplek op eigen terrein gerealiseerd te worden. De volgende afmetingen zijn dan van toepassing:

- breedte 5,5 meter
- lengte 10 meter
- hoogte 4,2 meter
- totaal gewicht 25 ton
- aslast 11,5 ton

Bij objecten waar zich grote groepen mensen bevinden gelden andere afstanden.



Afbeelding: hoofduitrukroutes brandweer Almelo

In 2007 zijn in samenspraak met de hulpdiensten (waaronder de brandweer) de nieuwe uitrukroutes aangewezen. Na het vaststellen van de hulpdienstroutes vormt dit een van de uitgangspunten bij het bepalen van de verkeersstructuur.

De Kolthofsingel en de Haven Noordzijde zijn aangewezen als hoofduitrukroutes voor de brandweer. Om de bereikbaarheid te garanderen zullen er op de Kolthofsingel geen snelheidsremmers worden gerealiseerd. Op de meest oostelijk hulpdiensttroute van het plangebied (Laan van Indië) zullen in eerste instantie zoveel mogelijk brandweervriendelijke snelheidsremmer worden toegepast.

Opkomsttijd

De opkomsttijd heeft invloed op het beperken van het aantal, het overleven en het herstel van slachtoffers. Gebouwen met een hoger brandrisico, minder zelfredzame personen en/of slechte vluchtmogelijkheden moeten sneller kunnen worden bereikt dan preventief goed uitgevoerde gebouwen met zelfredzame personen. In de Leidraad Repressieve Basisbrandweezorg staat op objectsoort beschreven binnen welke tijd de brandweer geacht wordt ter plaatse te zijn. Berekningen, van de brandweer moeten weer geven welke tijd de brandweer nodig heeft om in het gebied ter plaatse te komen. Daarbij zal onderscheid gemaakt worden tussen de dag- en nachtsituatie, omdat in Almelo gedurende kantooruren (dagsituatie) vanaf post Centrum uitrukt en buiten kantooruren (nachtsituatie) vanaf de Posten Noord en Zuid. Tevens zal er rekening gehouden worden met de opkomsttijd van de buurgemeenten.

De door de brandweer nog op te geven theoretische opkomsttijden voor het Indiëterrein een indicatie hoe lang de eerste tankautospuiter er over doet om dit gebied te bereiken. Hierin is nog geen rekening gehouden met de nieuwe Burgemeester Schneidersingel en ook niet met het afsluiten van de Haven Noordzijde. De opkomsttijden zullen naar ontvangst in voorliggende tekst worden verwerkt. Op basis van de door de brandweer voor het bestemmingsplan De Velden aangegeven opkomsttijden kan worden gesteld dat ook in dit aangrenzende plangebied de theoretische opkomsttijden lager zullen zijn dan 18 minuten waardoor er ook hier zal worden voldaan aan de Leidraad Repressieve Basisbrandweezorg.

Bluswatervoorziening

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

- De primaire bluswatervoorziening (brandkranen op het drinkwaterleidingnet);
- De secundaire bluswatervoorziening (open water met beperkte hoeveelheid of geboorde put);
- De tertiaire bluswatervoorziening vijvers en kanalen (onbeperkte hoeveelheid water).

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

Tabel: eisen bluswatervoorziening

Voor gewone woningen is een capaciteit van 30m³/uur toereikend. Voor bedrijven en andere voorzieningen is een capaciteit van 60m³/uur nodig. Binnen 40 meter van een brandweertoegang dient een brandkraan aanwezig te zijn. De onderlinge afstand van brandkranen mag niet meer dan 80 meter zijn. Binnen een afstand van 320 meter dient een open water te liggen, dat geschikt is als secundaire bluswater-voorziening (voor de duur van 4 uur, 90m³/uur). Omdat in het plangebied naast woningen ook andere functies komen, waaronder horeca en een kinderdagverblijf, is het van belang, dat leidingen conform brw-richtlijnen met een capaciteit van 60m³/uur worden aangelegd. Daarnaast moet voorkomen worden dat brandkranen in parkeervakken komen te liggen.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Naast de bereikbaarheid, opkomsttijd, bluswatervoorziening en brandpreventieve voorzieningen 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. Dit speelt onder andere wanneer er een risicovolle bron in de omgeving of in het plangebied is gevestigd. De ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid.

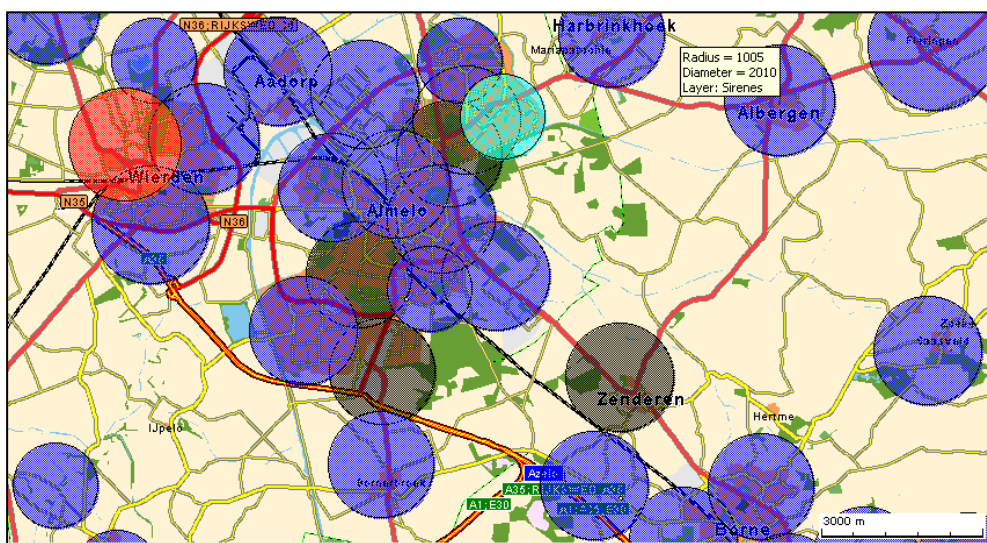
Het plangebied bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van een risicovolle bron.

Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

De Regionale Brandweer Twente heeft conform artikel 3 van de Brandweerwet 1985 de wettelijke 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. Eén van de taken die uit deze verantwoordelijkheden voortvloeit is, in overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (afgekort tot BZK), het inrichten en onderhouden van een optimaal dekkende verdeling van de sirenes van het waarschuwings- en alarmeringssysteem (afgekort tot WAS) in haar verzorgingsgebied.

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 van dit bestemmingsplan ligt binnen het dekkingsgebied van een sirene aan de Brugstraat.



Afbeelding: overzicht sirenedekking

Samenhang veiligheidsketen

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

Pro-actie

De schakel pro-actie betreft onder andere de aspecten bluswatervoorziening, bereikbaarheid en het WAS uitgevoerd.

Preventie

Rekening dient te worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving.

Preparatie

Hulpdienstrelevante objecten worden in de planvorming van de brandweer worden opgenomen. Gedacht kan worden aan bereikbaarheidskaarten of aanvalsplannen.

Repressie

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

Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Het project voorziet met een woning in een geluidsgevoelige functie.

Omdat het bestemmingsplan in de directe omgeving van de projectlocatie reeds in woningen voorzag, is door onderzoeksbureau DPA Cauberg Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit berekeningen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai bleek dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van de Burgemeester Schneidersingel. De geluidbelasting na aftrek van de correctie conform artikel 110g Wgh bedroeg ten hoogste 52 dB. De berekende geluidbelasting vanwege de Burgemeester Schneidersingel was niet hoger dan de bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid. In het kader van het bestemmingsplan is daarom een hogere waarde vastgesteld vanwege de geluidsbelasting van de Burgemeester Schneidersingel. De woning ligt even ver of verder van de Burgemeester Schneidersingel. Daarom is voor de ruimtelijke ordiningsprocedure geen verder onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder nodig. In het kader van de vergunningaanvraag voor het bouwen zal dan een akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden waarin de geluidwering van de gevels bepaald wordt, zodat uitgaande van de werkelijke geluidbelasting van 57 dB een binnenwaarde van maximaal 33 dB gerealiseerd wordt.

Geur

Woongebied Indiëterrein

Ten westen van de projectlocatie, die aan de rand van het woongebied is gelegen, bevindt zich de Rioolwaterzuiveringsinstallatie Vissedijk (RWZI). Bij ontwikkeling van het onderhavige kavel en het Indiëcomplex dient rekening te worden gehouden met de geurhinder van de RWZI.

Sinds 2011 regelt het Activiteitenbesluit de geurbelasting van de RWZI. Voor de RWZI Vissedijk geldt dus sinds 1 januari 2011 dat de geurbelasting ter plaatse van bestaande geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet meer is dan 1,5 odour units per kubieke meter lucht als 98-percentiel (idem als voorheen 3 ge/m³ 98 percentiel).

Op korte afstand van de RWZI bevinden zich reeds woningen. Deze woningen staan op kortere afstand dan de nieuwe woonwijk en de onderhavige projectlocatie. De realisatie van nieuwe woningen in de woonwijk heeft dus geen gevolgen voor de geurruimte van de RWZI. Deze ruimte wordt bepaald door de al aanwezige woningen.

In 2009/2010 is door Witteveen en Bos voor het gehele Indiëterrein een geuronderzoek uitgevoerd. Hierbij is naast een analyse van de NeR normen een "snuffelploegmeting" uitgevoerd. De resultaten van de snuffelploegmetingen zijn verwerkt in het zogenoemde Korte Termijn Model. Uit de modelberekeningen volgt dat bij de eerste meetronde de snuffelafstand waarvoor een geurconcentratie van 1 se/m³ geldt gelijk is aan 290 meter tot de zuivering. Voor de tweede meetronde geldt een geurconcentratie van 1 se/m³ op een afstand van 510 meter tot de zuivering. Dit resulteert in een gemiddelde afstand van 400 meter tot de zuivering waarvoor geldt dat de geurconcentratie gelijk is aan 1 se/m³. De waarnemingen geven aan dat de berekende contouren, zoals vastgelegd in de milieuvergunning, een correct beeld lijken te geven van de ligging in de praktijk.

Naast het hiervoor beschreven onderzoek is in 2009/2010 ook een geuronderzoek uitgevoerd door SGS Environmental Services. SGS heeft de op het Indiëterrein beoogde woningbouw getoetst aan het provinciale geurbeleid. Verder is de hedonische waarde van de RWZI vastgesteld. Uit het onderzoek is gebleken dat de RWZI volgens het provinciale geurbeleid in de categorie "minder hinderlijke" geur valt. Er zijn ten opzichte van de geldende milieuvergunning een aantal extra maatregelen genomen waardoor de geurhinder verder af is genomen.

In januari 2012 heeft door Witteveen en Bos een herberekening van de geurbelasting door de RWZI plaatsgevonden. In eerdere berekeningen is gebruik gemaakt van het zogenoemde Lange Termijn Frequentie Distributie (LTFD) model. Dit model is als onderdeel van het Nationaal Model aanvaard in 1981. Naast het Nationaal Model dat ten grondslag ligt aan het LTFD-model is thans het Nieuw

Nationaal (NNM) beschikbaar. In de activiteitenregeling ("Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer") is in lid 1 opgenomen dat de geurbelasting moet worden bepaald met behulp van het NNM. De met NNM berekende geurconcentratie is in de buurt van de geurbron hoger, maar juist lager op grotere afstand.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente beoordeeld of de nieuwbouw van woningen op het Indiëterrein verantwoord is. Hierover heeft met alle partijen overleg plaatsgevonden. In dit kader is ook een proefwaarneming van de in kaart gebrachte geurniveaus georganiseerd. Bij de proefwaarneming is gebleken dat het verschil tussen een belasting van 1 of 2 geureenheden voor de meeste mensen nauwelijks waarneembaar is. De gemeente heeft in haar advies over de geuremissie van de RWZI op Indië van 31 januari 2012 geconcludeerd, dat de in het plangebied van Indië optredende geurconcentratie voldoet aan de wettelijk gestelde normen en dat deze qua hinderbeleving en ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Aan potentiële kopers zal door de verkopende partij worden gemeld dat de waterzuivering incidenteel waarneembaar zal zijn.

Naar aanleiding van een door het Waterschap ingediende zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan heeft nader overleg plaatsgevonden over de verrichte onderzoeken. Dit heeft ertoe geleid dat de uitgangspunten herijkt zijn en nu akkoord zijn bevonden door het Waterschap. Op basis van de overeengekomen uitgangspunten is opnieuw onderzoek gedaan. Dit heeft hetzelfde beeld opgeleverd op het gebied van de mogelijke hinder.

Voor het woongebied op het Indiëterrein wordt in de huidige en toekomstige situatie voldaan aan de wettelijke normen voor geur. De geplande nieuwbouw van woning heeft geen gevolgen voor de zuivering alsmede eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden daarvan.

De aanwezigheid van de waterzuivering in de nabijheid verstoort het woongebied niet op onaanvaardbare wijze. De zuivering zal incidenteel wel waarneembaar zijn.

Uit alle onderzoeken en het advies van de gemeente is geconcludeerd dat de geurhinder op het woondeel van het Indiëterrein aanvaardbaar is en in principe geen belemmering vormt voor de beoogde woningbouw.

Projectlocatie Kavel 5.01

De afstand van het onderhavige kavel tot de RWZI is gelijk aan de afstand van de woningen binnen het plangebied van het bestemmingsplan, die het dichtst bij de RWZI geprojecteerd zijn. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de conclusies voor de woonbestemming binnen Indië ook van toepassing zijn voor de onderhavige projectlocatie. De geurhinder is dus ook hier aanvaardbaar en geen belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

4.2 Verkeer en parkeren

Het project voorziet in de vervanging van de bedrijfsfunctie met één woning in combinatie met bedrijfs-/werkruimte. Deze verandering zal geen negatief effect hebben op het verkeer en het parkeren. Dit laatste geschiedt op eigen erf.

4.3 Waterhuishouding

Het geldende bestemmingsplan voorziet ter plaatse al in de mogelijkheid om bedrijfsbebouwing te realiseren. De gronden zijn in het kader van de gehele ontwikkeling van het Indiëterrein bouwrijp gemaakt, waarover ook overleg met het waterschap heeft plaatsgevonden. De nu voorziene realisatie van een woning met bedrijfs-/werkruimte heeft geen ander effect op de waterhuishouding dan al is goedgekeurd in het doorlopen bestemmingsplanproces.

4.4 Flora en fauna

De Flora- en faunawet vereist dat onderzocht dient te worden in hoeverre binnen het plangebied beschermde dier- en plantsoorten voorkomen en wat de gevolgen van voorgenomen ontwikkelingen zijn op eventueel aanwezige beschermde dier- en plantsoorten. In de Flora- en faunawet zijn verder verbodsbepalingen opgenomen voor bepaalde activiteiten, zoals het doden, verwonden, vangen of opzettelijk verontrusten van diersoorten. Van de verbodsbepalingen kan in bepaalde gevallen ontheffing worden verleend door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

De projectlocatie is onbebouwd en bouwrijp. Er worden dan ook geen beschermde dieren of planten verwacht. Nader onderzoek is niet nodig.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

In 2005 is voor het gehele Indiëterrein een archeologisch bureauonderzoek verricht. Vervolgens is, om te voorkomen dat door de herontwikkeling van het Indiëterrein eventuele archeologische resten zouden worden vernietigd in januari 2008 door bureau BAAC een archeologisch onderzoek uitgevoerd in het gebied direct ten zuiden van de Kolthofstraat. Met name een mogelijke vroege voorganger van de boerderij 't Kolthof', reeds genoemd in 15de eeuwse historische bronnen, stond centraal in het onderzoek. Bij het archeologisch onderzoek zijn sporen vanaf de Volle Middeleeuwen aangetroffen, die zich met name concentreren ten noordoosten en ten zuidwesten van de Kolthofstraat. Het zwaartepunt van de bewoningsporen, maar vooral het vondstmateriaal, is gedateerd in de Volle Middeleeuwen. In het archeologisch onderzoek is de vindplaats van de boerderij beschreven. Op grond van de verzamelde gegevens en het veldonderzoek heeft 't Oversticht aangegeven dat voldoende is aangetoond dat er verder geen archeologische vindplaatsen meer in het gebied verwacht worden. Op basis van de onderzoeken acht de regio-archeoloog van 't Oversticht een vervolgonderzoek niet noodzakelijk in het plangebied Almelo Indiëterrein. Hiermee is een selectiebesluit tot vrijgave genomen.

Het Indiëterrein is geen onderdeel van een beschermd stadsgezicht. Aan de zuidrand van het Indiëterrein, bevindt zich één monument. Aan de Sluiskade Noordzijde staat de watertoren van de textiel fabriek van Nijverdal Ten Cate, gebouwd in 1924. De fabrieksgebouwen rondom de deels ingebouwde toren zijn grotendeels na de Tweede Wereldoorlog vervangen. Op het Indiëterrein zijn daarnaast enkele objecten als waardevol aangewezen. Zo ook de fabriekshal in blok 14B, waarvoor in 2012 een apart bestemmingsplan ("Kunsthof") is vastgesteld. Deze hal wordt dus behouden en geïntegreerd in de ontwikkelingen. Genoemde objecten hebben geen invloed op de uitvoerbaarheid van het onderhavige project.

4.6 Kabels en leidingen c.a.

Er bevinden zich geen kabels en leidingen in of nabij de locatie die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van dit project.

4.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. 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 MER-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. 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 diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Voor de vraag of in het kader van het project belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht kunnen worden is een korte analyse gemaakt van de verschillen tussen het geldende bestemmingsplan en het project.

De voorliggende omgevingsvergunning heeft betrekking op de realisatie van één woning in combinatie met een bedrijfs-/werkruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Het bestaande planologische kader voorziet ter plaatse van de projectlocatie reeds in de mogelijkheid om bedrijven met een vergelijkbaar volume te realiseren. De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn zeer gering. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (waaronder luchtkwaliteit, flora en fauna, waterhuishouding) worden door de realisatie van het project dan ook niet verwacht.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De omgevingsvergunning, waar de voorliggende ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, kan worden gebruikt als het bestemmingsplan een ontwikkeling of een project niet toestaat en de gemeente de activiteit toch mogelijk wil maken, zonder meteen het bestemmingsplan aan te passen. In deze paragraaf wordt het juridische deel van de omgevingsvergunning nader toegelicht.

5.2 Procedure afwijking op grond van de Wabo

Wettelijk kader

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de verwezenlijking van een project een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Het wettelijk kader wordt in dit geval gevormd door artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op deze omgevingsvergunningaanvraag.

Vereisten op grond van de Wabo

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat bepalingen omtrent een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan. Aangegeven wordt dat de omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor) is geregeld waaraan een goede ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. Voorliggende onderbouwing voldoet aan deze eisen.

De bevoegdheid tot het verlenen van de vergunning ligt bij het college van B en W van de gemeente Almelo. Op de voorbereiding van de vergunningverlening is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing met daarbij vermeld een aantal afwijkende voorwaarden. Het ontwerp van de omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. Na verlening van de vergunning staat dit besluit open voor beroep.

6 HAALBAARHEID

6.1 Regionale behoefte

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. Actuele regionale behoefte;
2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Omdat de projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied zijn alleen de eerste twee treden aan de orde. Er dient daarbij te worden aangetoond dat er een actuele (regionale) behoefte bestaat aan de realisatie van het project en dat hiervoor beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied kunnen worden benut.

Actuele regionale behoefte

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dat voor het Indiëterrein voorziet in woningbouw in combinatie met werk- en bedrijfsruimte, is het behoefte al voldoende aangetoond. Kortheidshalve wordt hier verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan. De nu beoogde afwijking met één woning is zeer gering. Voor kavel 5.01 is er al een koper, zodat de behoefte vast staat.

Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied

De projectlocatie is in het geldend bestemmingsplan reeds aangewezen voor bedrijfsbebouwing en bevindt zich binnen het stedelijk gebied van Almelo. De ontwikkeling is dan ook geen uitbreiding van bestaand stedelijk gebied.

6.2 Economische haalbaarheid

Het bouwplan wordt volledig ontwikkeld en gerealiseerd door de initiatiefnemer. Er wordt geen planschade door deze ontwikkeling verwacht.

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Vooroverleg met instanties

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan aan de volgende instanties toegezonden:

1. Provincie Overijssel;

1.1 Opmerking

De provincie deelt de mening van de gemeente dat de toevoeging van één woning geen negatief effect heeft op de locatie en de omgeving, ook al is de harde plancapaciteit van Almelo momenteel te hoog.

Reactie gemeente

De neemt kennis van deze opmerking.

1.2 Opmerking

Wat betreft de beschrijving van het provinciaal beleid vindt de provincie deze te summier.

Reactie gemeente

De ruimtelijke onderbouwing zal op dit punt aangepast en aangevuld worden.

1.3 Opmerking

De provincie vindt dat het onderwerp externe veiligheid uitgebreider behandeld moet worden.

Reactie gemeente

In de ruimtelijke onderbouwing zijn alle relevante elementen met betrekking tot externe veiligheid behandeld. Conform de wens van de provincie zal betreffende paragraaf tekstueel aangevuld worden.

Zienswijzen

PM

6.4 Conclusie

Het geldend bestemmingsplan voorziet ter plaatse van de projectlocatie reeds in de mogelijkheid om bedrijven te vestigen. In de directe omgeving voorziet het bestemmingsplan in wonen deels ook gemengd met werken. Door een omissie in het bestemmingsplan is het nu niet mogelijk om ter plaatse een combinatie van wonen en werken te realiseren, terwijl dat volgens het ontwikkelplan altijd wél al de bedoeling is geweest. De toevoeging van één woning zal geen negatief effect hebben op de locatie en de omgeving. Tevens past het project binnen het beleid op alle overheidsniveaus. De conclusie is dan ook dat het onderhavige project in aanmerking komt voor vergunningverlening op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).