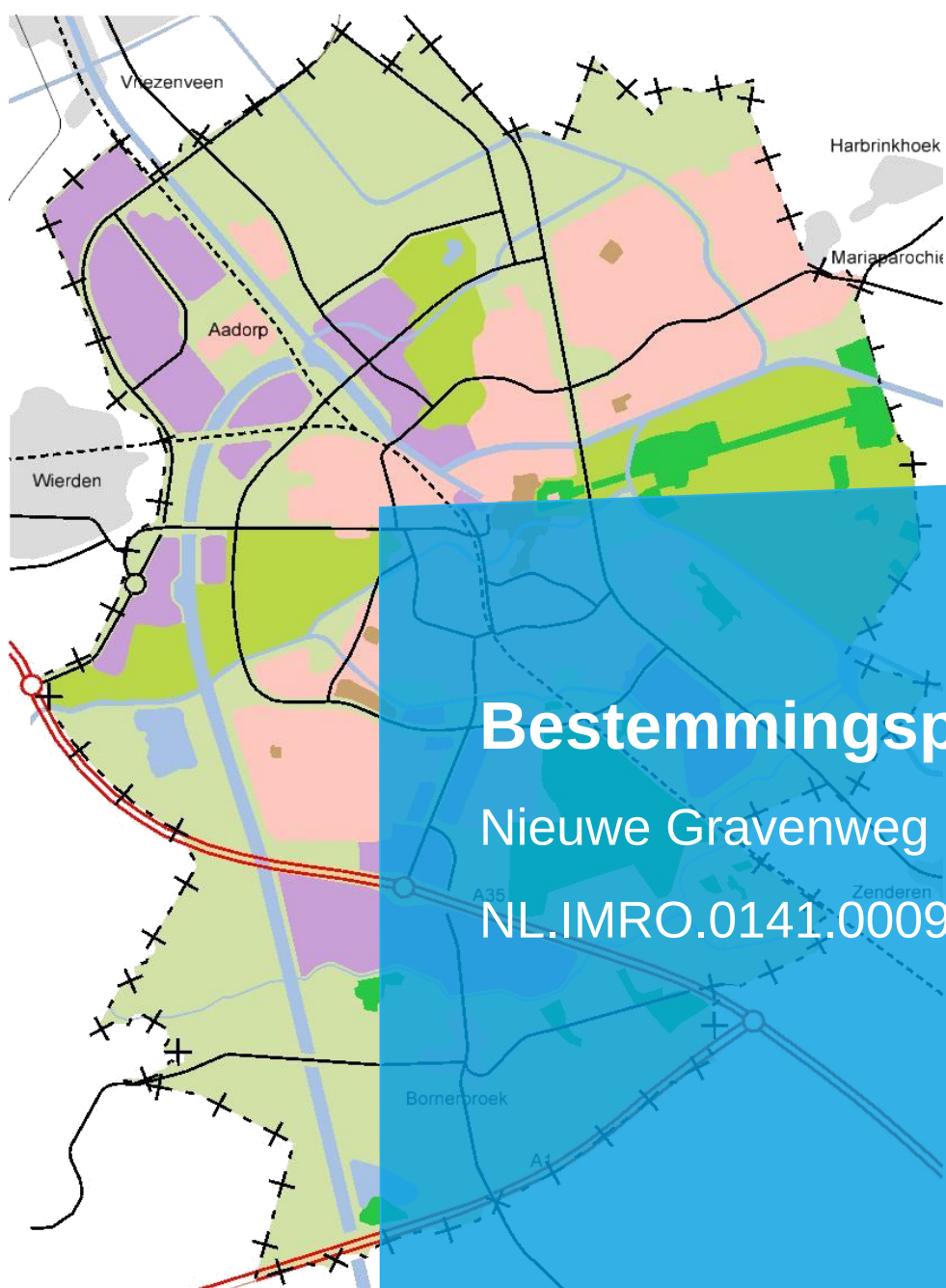




Bestemmingsplan

Nieuwe Gravenweg 1b

NL.IMRO.0141.00092

Toelichting

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>4</u>
<u>Hoofdstuk 2 De huidige situatie</u>	<u>8</u>
<u>Hoofdstuk 3 Planbeschrijving</u>	<u>11</u>
<u>Hoofdstuk 4 Beleidskader</u>	<u>12</u>
<u>Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten</u>	<u>22</u>
<u>Hoofdstuk 6 Waterparagraaf</u>	<u>27</u>
<u>Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten</u>	<u>29</u>
<u>Paragraaf 8 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>30</u>
<u>Hoofdstuk 8 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze</u>	<u>32</u>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

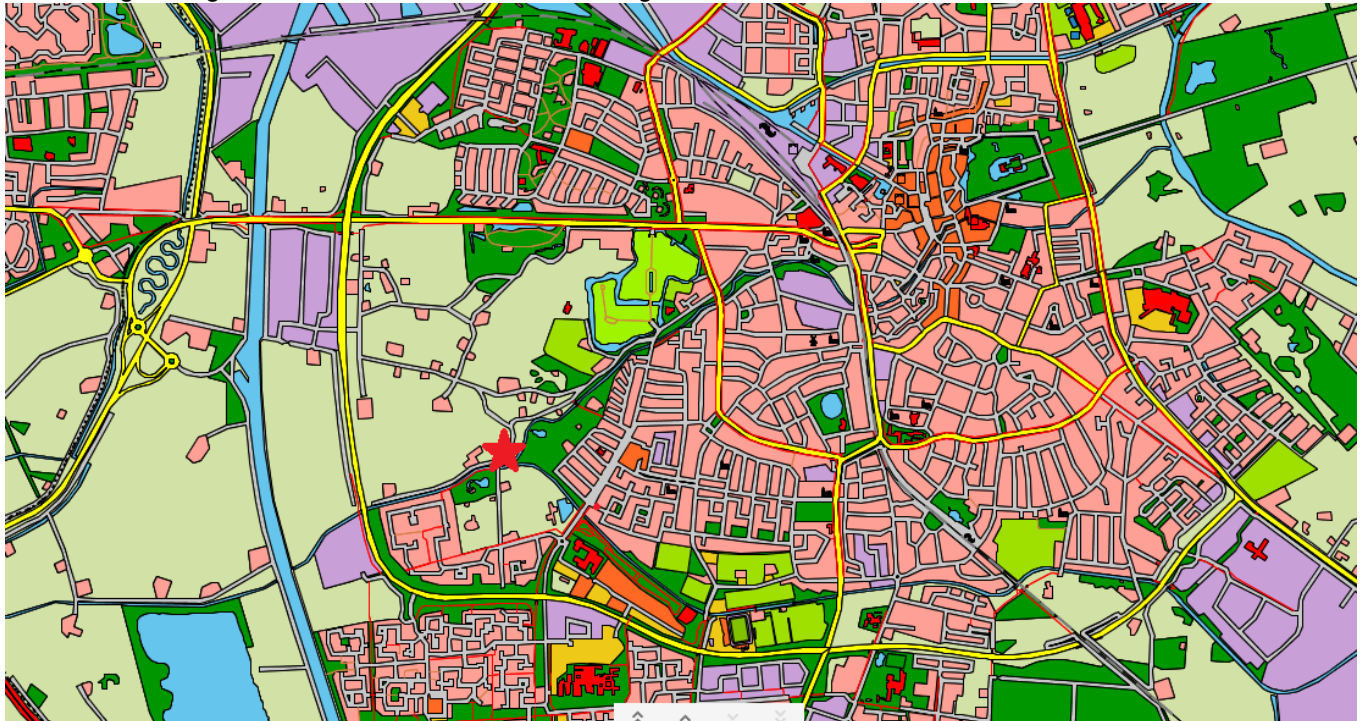
Bij Collegebesluit van 13 april 2017 is besloten tot de aankoop van de Nieuwe Gravenweg 1b te Almelo. Dit is een uitvloeisel van de door het ministerie van Economische Zaken aangeboden uitkoopregeling hoogspanningsverbinding.

Het perceel is onderdeel van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Westelijke Groene Long', vastgesteld op 20 juni 2013 en heeft hierin een bestemming 'Wonen-Stadsrand'. De huidige functie als woning kan niet worden gehandhaafd. Er is onderzoek gedaan naar een passende functie voor de Nieuwe Gravenweg 1b. Daarnaast is een koper gevonden voor het perceel.

De koper is voornemens om het pand en de bestaande bebouwing te gebruiken voor maatschappelijke dienstverlening, kantoor en recreatief gebruik. Dit is gebruik dat qua ruimtelijke ordening past en leegstand voorkomt. Conform de uitkoopregeling dient uiterlijk 15 mei 2022 de woonbestemming van het pand opgeheven en omgezet te zijn. Omdat het voornemen niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en toont aan dat het gewenste plan voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwe Gravenweg 1b te Almelo. De locatie bevindt zich in de westelijke groene long, een stadsrandgebied tussen Wierden en Almelo gekenmerkt door de groene omgeving. In afbeelding 1.1 & 1.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving aangegeven. De locatie van het plangebied is aangegeven met de rode contour. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van Almelo (plangebied aangegeven door een rode ster)



Afbeelding 1.2: Begrenzing plangebied

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Nieuwe Gravenweg 1b" bestaat uit de volgende stukken:

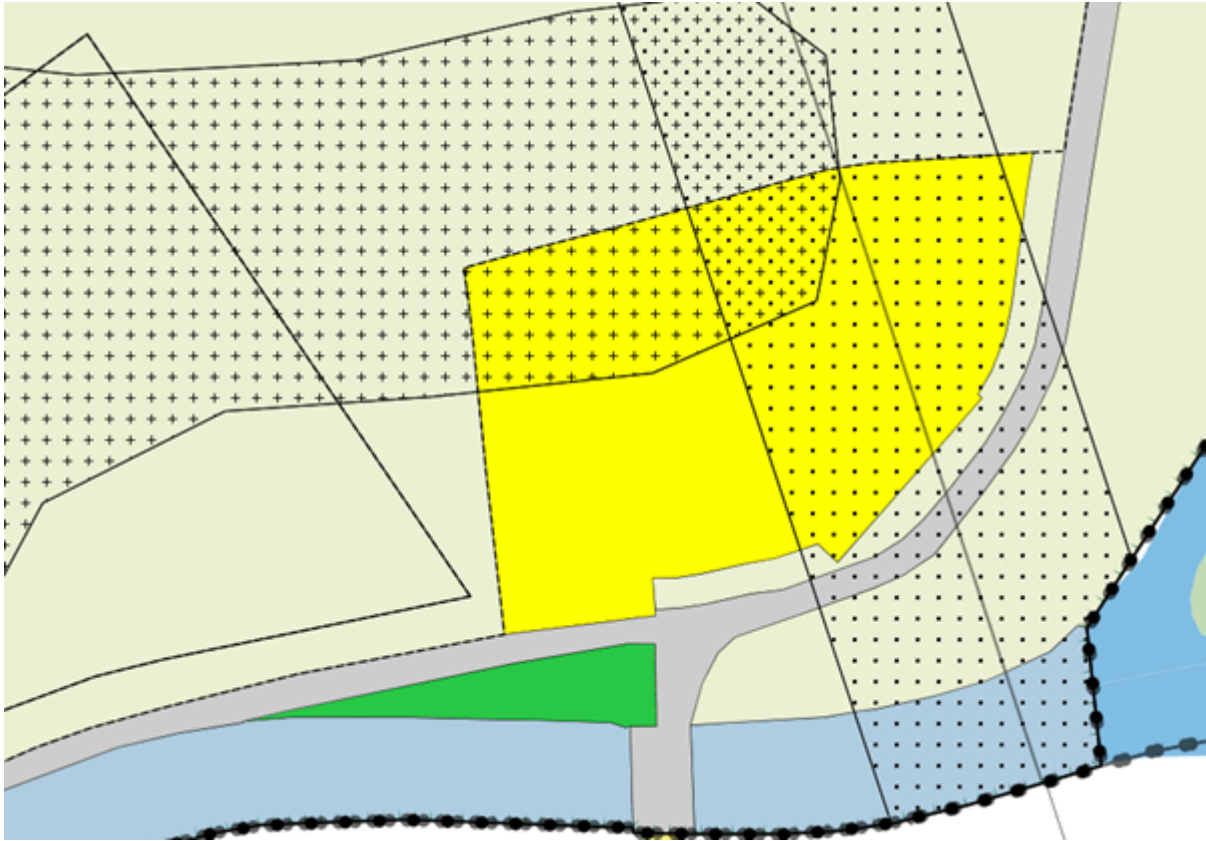
1. toelichting;
2. regels;
3. verbeelding.

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.

1.4 Huidige planologische situatie

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Westelijke Groene Long'. Het bestemmingsplan 'Westelijke Groene Long' is door de gemeenteraad van Almelo (gewijzigd) vastgesteld op 20 juni 2013. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van het bestemmingsplan 'Westelijke Groene Long' met daarin weergegeven het plangebied.



Afbeelding 1.3: Uitsnede geldende bestemmingplannen (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving (dubbel)bestemming(en)

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen – Stadsrand' en (deels) de dubbelbestemmingen 'Leiding – Hoogspanningsverbinding 1' en 'Waarde – Archeologische verwachting hoog'. Tevens is het plangebied en omgeving voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwervingsgebied'. De tot 'Wonen – Stadsrand' bestemde gronden zijn aangewezen voor:

- a. wonen, met dien verstande dat:
 - 1. dit gecombineerd mag worden met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - 2. inwoning binnen de bestaande woning is toegestaan;
 - b. bed & breakfast;
 - c. een moestuinwoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - moestuinwoning';
 - d. maximaal één paardenbak;
 - e. tuinen en erven;
 - f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde groenvoorzieningen, verhardingen en andere bijbehorende voorzieningen.

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, instandhouding en bescherming van een bovengrondse hoogspanningsverbinding (110 kV) ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

1.4.3 Strijdigheid

Binnen het geldende bestemmingsplan bestaat geen mogelijkheid om binnen de huidige bestemming 'Wonen – Stadsrand' gebruik in overeenstemming met de bestemming 'Maatschappelijk' toe te staan.

1.5 Leeswijzer

De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

[Hoofdstuk 1 Inleiding](#)

[Hoofdstuk 2 De huidige situatie](#)

[Hoofdstuk 3 Planbeschrijving](#)

[Hoofdstuk 4 Beleidskader](#)

[Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten](#)

[Hoofdstuk 6 Waterparagraaf](#)

[Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten](#)

[Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid](#)

[Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen](#)

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de onderdelen waaruit dit bestemmingsplan bestaat, de ligging en begrenzing van het plangebied en het op dit moment geldende bestemmingsplan. Hieruit blijkt het kader waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het gebied beschreven (functionele, stedenbouwkundige en verkeersstructuur). Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Almelo beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de milieusituatie, inclusief het aspect fysieke veiligheid, besproken. Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. In hoofdstuk 7 staat hoe deze uitgangspunten zijn vertaald in de juridisch bindende plantekst en verbeelding. In hoofdstuk 8 staat de financiële verantwoording van het plan en hoofdstuk 9 geeft de wijze van en resultaten omtrent de inspraak.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de ruimtelijke-functionele structuur van de directe omgeving van het plangebied en op de huidige situatie van het plangebied.

2.1 Ruimtelijk-functionele structuur

2.1.1 Westelijke Groene Long

Het plangebied is gelegen in de Westelijke Groene Long; een groene omgeving tussen Wierden en Almelo. Rond de Nieuwe Gravenweg 1b liggen agrarische gronden en groen. De Westelijke Groene Long vormt de groene entree tot de stad. Belangrijke structurerende elementen in het plangebied zijn onder andere landgoed Het Bellinckhof, een aantal fraaie boerderijen, begraafplaats 't Groenedael, het crematorium, de Leemslagenplas en de vele aanwezige waardevolle landschapselementen. Grofweg kan de Westelijke Groene Long opgedeeld worden in een meer stedelijk/ parkachtig deel en een meer landelijk deel. Het stedelijk/ parkachtige deel omvat onder andere begraafplaats 't Groenedael, het crematorium, de sportvelden en randbebouwing van de stad Almelo. Het meer landelijke deel omvat de (voormalige) agrarische bedrijven met bijbehorende landbouwgronden en het Landgoed Bellinckhof.

2.1.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Nieuwe Gravenweg 1b te Almelo. De ruimtelijke structuurdragers in de omgeving van het plangebied zijn het Twentekanaal, de Wierdensestraat (N35) en de N36. De functionele structuur bestaat voornamelijk uit stedelijke functies zoals infrastructuur (N35 en de N36), water (Twentekanaal), diverse bedrijven, sport (sportcomplex Wendelgoor) en woningen.

Ten oosten van het plangebied stroomt de Almeloose Aa en ten zuiden de Nieuwe graven. Langs deze stromen loopt de Nieuwe Gravenweg, die het plangebied omsluit. Het westelijke en oostelijke deel van het plangebied wordt omsloten door agrarische gronden. Op de naastgelegen Nieuwe Gravenweg 1c bevindt zich een agrarisch bedrijf. Andere omliggende bedrijven en woningen liggen op meer dan 100m afstand.

Het perceel Nieuwe Gravenweg 1b werd gebruikt als woning met daarbij enkele schuren, een paardenbak en grasland. Afbeeldingen 2.1 t/m 2.5 bevatten enkele luchtfoto's van het plangebied en de omgeving.







Afbeeldingen 2.1 t/m 2.5: Luchtfoto's plangebied en omgeving

2.2 Verkeersstructuur

2.2.1 Onsluitingsstructuur

De locatie is aan twee kanten ontsloten door de Nieuwe Gravenweg.

2.2.2 Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de structuur, kenmerken van de directe omgeving en de huidige situatie ter plaatse van het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de gewenste ontwikkeling ingegaan.

3.1 Verkeer en parkeren

3.1.1 Verkeer

Het plangebied blijft ontsloten op de Nieuwe Gravenweg. De bestaande in- en uitrit blijft gehandhaafd. Hier is reeds sprake van een overzichtelijke en verkeersveilige in-en uitrit. De ontwikkeling blijft beperkt tot de bestaande bebouwing en is daarmee kleinschalig. De ontwikkeling zal daarmee niet tot een grote en/of onaanvaardbare toename van verkeersbewegingen leiden.

3.1.2 Parkeren

De ontwikkeling blijft beperkt tot de bestaande bebouwing en is daarmee kleinschalig. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat er meer dan voldoende ruimte beschikbaar is om te parkeren op eigen terrein.

3.2 Ruimtelijke ontwikkeling

3.2.1 Ontwikkeling

Het plangebied ligt onder een hoogspanningsverbinding. Het Ministerie van Economische Zaken heeft de Uitkoopregeling woningen onder een hoogspanningsverbinding vastgesteld en daarvan is gebruik gemaakt binnen het plangebied. Dit betekent dat de bestemming wonen uiterlijk 15 mei 2022 wegbestemd moet zijn. Uit jurisprudentie over gebruik onder hoogspanningsverbindingen blijkt dat langdurig verblijf aldaar in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het gaat dan om verblijf van meer dan 14 uur per dag gedurende meer dan een jaar.

De gemeente Almelo heeft een koper voor het perceel gevonden. Het toekomstig gebruik ligt in de sfeer van maatschappelijke doeleinden, kantoor en recreatie en bed&breakfast. De verblijfsmogelijkheid voor gebruikers en personeel van de maatschappelijke dienstverlening is uitgesloten. De activiteiten die worden toegestaan vinden plaats in de bestaande gebouwen.

3.2.2 Ruimtelijke onderbouwing

In deze paragraaf wordt de passendheid van de ruimtelijke ontwikkeling besproken. Hierbij wordt rekening gehouden met de mogelijke belemmeringen van de ontwikkeling op de omgeving.

De ontwikkeling voorkomt leegstand van het perceel. Het voorkomen van leegstand zorgt voor behoud van de vitaliteit van de Westelijke Groene Long.

Met maatschappelijke dienstverlening, kantoor en recreatief gebruik behoudt de Westelijke Groene Long haar identiteit als groen uitloophed voor Almelo en vindt hier geen verdergaande verstedelijking plaats. Hiermee treedt geen onevenredige aantasting van waarden in de omgeving op.

Geconcludeerd kan worden dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan een kleinschalige maatschappelijke voorziening met kantoor en recreatief gebruik.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwateren rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) NNN, 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.

4.1.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Natuur Netwerk Nederland erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motieveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale

benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motieveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

4.1.1.5 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kunnen 'Ladderplichtig' zijn. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien erin het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014 (201310814/1/R1): *"12.6. Het betoog van (...) en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden."*

In een meer recente overzichtsuitspraak van de Raad van State d.d. 28 juni 2017 (201608869/1/R3) is aangegeven dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m2 deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Ook wanneer een bestemmingsplan voorziet in stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m2, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- er slechts sprake is van een functiewijziging;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. De verordening is inmiddels meerdere keren op onderdelen herzien.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke

leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit; veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

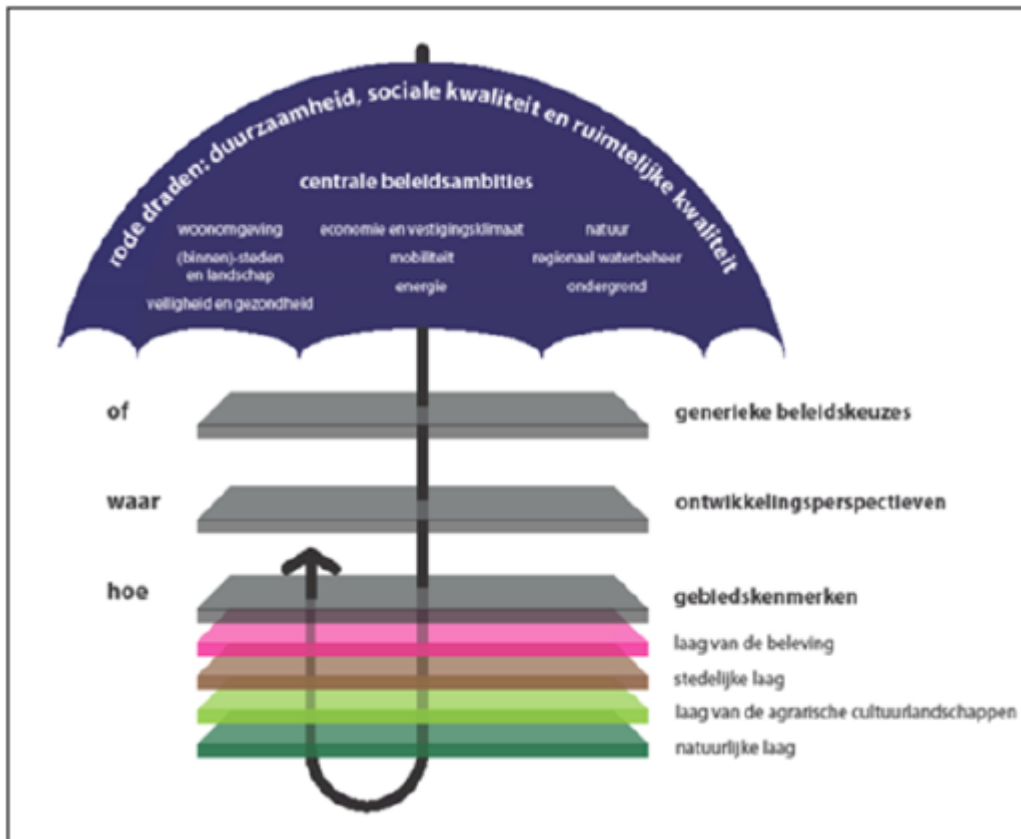
Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

1. Of —generieke beleidskeuzes
2. Waar—ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe —gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 4.1 is het uitvoeringsmodel weergegeven.



Abbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de Omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de Omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken

spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld:

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

In voorliggend geval maakt het plangebied geen onderdeel uit van bebouwd gebied, De bepalingen voor de groene omgeving zijn van toepassing. Hieronder wordt daarom ingegaan op de artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

Als gevolg van de ontwikkeling vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. De ontwikkeling vindt immers plaats binnen de begrenzing van het bestaande woonperceel en in de bestaande bebouwing, waarmee sprake is van herbenutting van bestaande bebouwing. Onderhavig initiatief sluit hiermee goed aan bij het principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'.

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder en in paragraaf 4.2.4.2 wordt uitgebreid op dit aspect ingegaan.

Gezien vorenstaande kan worden geconcludeerd dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit, leden 1,2,3 en 5)

lid 1:

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

lid 2:

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

lid 3:

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd

lid 5:

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

Artikel. 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (lid 1)**lid 1:**

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de artikelen 2.1.5. en 2.1.6 van de Omgevingsverordening

Bij de ontwikkeling is geen sprake van extra ruimtebeslag. De huidige bebouwing zal een ander gebruik krijgen; de woonfunctie verandert in een maatschappelijke functie. De passendheid en impact van de nieuwe functie binnen de omgeving zal blijken uit hoofdstuk 5.

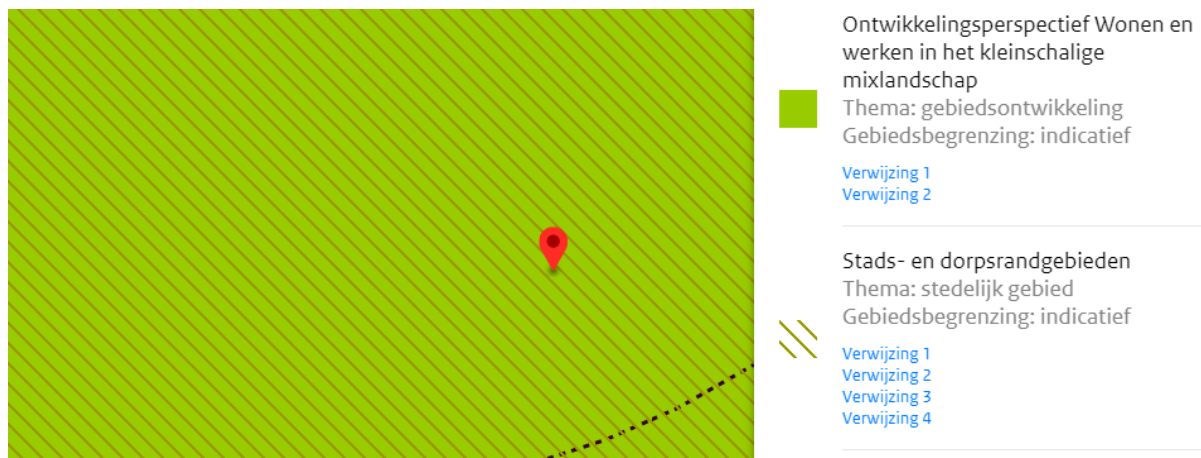
Door de ontwikkeling wordt leegstand voorkomen. Het voorkomen van leegstand komt de vitaliteit en de sociaaleconomische kwaliteit van het buitengebied ten goede. Het is dus gewenst een passende vervolgfunctie te vestigen op het vrijgekomen perceel. Behoud van de bebouwing en met name het nieuwe gebruik zorgt voor een extra impuls binnen de groene omgeving.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied, aangeduid met de rode pijl, behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' zoals weergegeven in afbeelding 4.2. Daarnaast kent het de aanduiding stads- en dorpsrandgebieden.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel). Toelichting: rode pijltje geeft het midden van het perceel weer, de stippellijn is de rivier die buiten de plangrens loopt.

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant

melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief

Er is sprake functiewijziging van wonen naar maatschappelijk, kantoor en recreatie in bestaande bebouwing op een bestaand vrijgekomen erf. Dit sluit aan bij de ambities voor het mixlandschap; het gebruik op het perceel ondersteunt de groene omgeving door behoud van gebouwen en omliggende tuin.

Binnen het plangebied geldt tevens het ontwikkelingsperspectief “stads-/ dorpsrandgebieden” en duidt de overgang aan tussen het bebouwd gebied en de groene omgeving. Het gebied is zowel de entree tot de stad als de verbinding met het buitengebied. In deze gebieden wordt het hergebruik van bestaande vrijgekomen erven en daarop wenselijk geacht. Het toestaan van de nieuwe gebruiksvormen ondersteunt de samenleving en past binnen het behoud van het landschap. In hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling geen belemmeringen met zich meebrengt ten aanzien van nabijgelegen functies en relevante omgevingsaspecten.

4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Natuurlijke laag' - Oude Hoevenlandschap wordt niet beïnvloed door de nieuwe ontwikkeling, de bestaande bebouwing blijft in tact en er wordt niet nieuwgebouwd op het erf. De impact op de omgeving volgt verder uit hoofdstuk 5. Voor wat betreft de laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving zijn voor deze locatie tevens geen bijzondere eigenschappen van toepassing. De gebiedskenmerken kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Conclusies toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Masterplan Almelo

4.3.1.1 Algemeen

Het Masterplan geeft de ontwikkeling van Almelo aan tot het jaar 2030. Almelo wil met het Masterplan onder meer jongeren, hoger opgeleiden en gezinnen aan de stad binden. Daarnaast heeft het plan als doel de regionale positie van Almelo als centrumstad te versterken en de voorzieningen in de stad te verbeteren. Deze ambities krijgen de komende jaren concreet vorm in de verschillende projecten en plannen die voortkomen uit het Masterplan. Een vernieuwing van de binnenstad levert meer sfeer en gezelligheid op en een toename van het winkelbezoek. Met het creëren van verschillende nieuwe woonmilieus wil Almelo tegemoet komen aan de verschillende wensen op de woningmarkt. Het aanpassen van de wegenstructuur zorgt ervoor dat Almelo beter en makkelijker toegankelijk wordt. Het Masterplan bestaat uit vijf opgaven. Deze opgaven zijn per stadsdeel en per thema verder uitgewerkt. Daarnaast zijn elf kernprojecten benoemd. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van 'Plandeel West' opgenomen. Daarnaast is in voorliggend geval de thema 'Werken' van toepassing. Op beide aspecten wordt hiernavolgend nader ingegaan.

B.3.5 Plandeel West

Plandeel West

- 1 De Aa
- 2 Wierdensestraat
- 3 Buitenhaven aan de N36
- 4 Buitenhaven aan het Twentekanaal



Afbeelding 4.3: Uitsnede kaart Masterplan (Bron: gemeente Almelo)

4.3.1.2 Plandeel West

De westelijke entree is en blijft de groene entree van de stad, ook al neemt het belang van deze weg voor ontsluiting van de binnenstad alleen maar toe als de N36 de komende jaren wordt doorgetrokken. Deze entree moet Almelo van zijn landschappelijke kant laten zien. Plandeel West hangt aan twee belangrijke lijnen: de Wierdensestraat en de Aa-zone. De Wierdensestraat is vooral bedoeld voor het autoverkeer en openbaar vervoer, de Aa-zone is vooral bedoeld als recreatieve route. Beide lijnen omvatten de westelijke groene long alsmede het hart van het westelijk plandeel, en reiken tot ver in het centrum.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het Masterplan Almelo

Het Masterplan gaat niet specifiek in op kleinschalige planologische ontwikkelingen zoals dit in voorliggend bestemmingsplan aan de orde is. Wel wordt opgemerkt dat in voorliggend geval sprake is van herbenutting van bestaande bebouwing ten behoeve van een kleinschalige maatschappelijke-, kantoor en recreatieve functie waarmee en waardoor sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, versterking van de vitaliteit en sociale structuur van de stadsrand. De planologisch in te passen functies worden als functioneel aanvaardbaar geacht op deze locatie in de entree van Almelo / stadsrandgebied. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling uitstekend past binnen de beleidskaders zoals opgenomen in het Masterplan Almelo.

4.3.2 Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo (2020-2040)

4.3.2.1 Algemeen

De Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040 (hierna: Omgevingsvisie) is op 29 september 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingsvisie is de ontwikkelingsvisie voor geheel Almelo en beschrijft in grote lijnen wat de raad belangrijk vindt voor de toekomst van onze omgeving. De in de Omgevingsvisie beschreven toekomstvisie is vastgelegd in een bij de Omgevingsvisie behorende kaart. De gemeente Almelo is in de Omgevingsvisie ingedeeld in vier gebieden, te weten buitengebied, wijken en dorpen, bedrijventerreinen en binnenstad. Daarnaast zijn er onderwerpen die in alle gebieden spelen.



Afbeelding 4.4: Uitsnede Omgevingsvisie

Voor deze ontwikkeling is slechts het thema "Buitenaf wonen, verhuren en verblijven" van toepassing. Aan zowel de algemene onderwerpen als de overige locatiespecifiek kenmerken wordt niet bijgedragen, maar de ontwikkeling staat ook niet aan deze onderwerpen in de weg. De ontwikkeling draagt bij aan kleinschalige economische activiteiten in leegstaande gebouwen.

4.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie

De locatie bevindt zich in het stadsrandgebied, waar kansen liggen voor recreatiemogelijkheden, nieuwe landgoederen en eventueel stedelijke uitbreiding volgens gebiedskenmerken, bijvoorbeeld woonwerklandschappen. De voorgenomen ontwikkeling op het perceel aan de Nieuwe Gravenweg 1b sluit hierbij aan. Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsvisie zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten

5.1 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).

5.1.1 Wijze van beoordelen

De invloed van de aanwezige bedrijven en de mogelijke potentiële milieubelasting van toegestane bedrijven op het plangebied zijn beoordeeld. Hierbij zijn de milieuvergunningen en daaruit voortkomende rechten, de normstellingen uit AMvB's en de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (versie 2009) als leidraad gehanteerd. Vervolgens is gekeken naar de milieuhygiënische effecten van deze bedrijvigheid op het plan. De bevindingen staan in de volgende paragrafen.

5.1.2 Externe zonering, invloed op de omgeving

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is gebruikt bij de zonering rond bedrijven. De publicatie deelt bedrijven onder in categorieën op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per milieucategorie gelden richtafstanden tot de woonwijken.

Milieucategorie	Aan te houden afstand tot woonwijken (zone)
1	0 tot 10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1000 meter
6	1500 meter

5.1.3 Beschrijving activiteit

Op het perceel Nieuwe Gravenweg 1b wordt het gebruik voor maatschappelijke doeleinden, kantoor en recreatie toegestaan. De richtafstand tot omliggende milieugevoelige objecten dient 10 meter te bedragen. Relevant is het om hierbij uit te gaan tot de maximale planologische grenzen. Dat wil zeggen tot de grenzen van de bouwkavels waar de toestemming voor geldt. Binnen deze richtafstand zijn geen milieugevoelige objecten gelegen die hinder kunnen ondervinden van dit initiatief. Naastgelegen agrarisch bedrijf / paardenhouderij is gelegen op korte afstand maar wordt niet beschouwd als een milieugevoelig object.

5.1.4 Invloed omliggende bedrijfsmatige activiteiten op het plan

De aanwezige huidige bedrijvigheid rond dit plangebied is geïnventariseerd. Rond het plangebied zijn binnen de richtafstanden zoals gesteld in de tabel geen bedrijven uit deze categorieën aanwezig die een milieuvloed hebben op dit initiatief. Dit met uitzondering van de naastgelegen paardenhouderij.

Paardenhouderij Nieuwe gravenweg 1c

Voor geurgevoelige objecten in het buitengebied geldt een minimale afstand tussen een geurgevoelig object en de stallen waarin vee wordt gehouden van 50 meter. Daarvan kan gemotiveerd van worden

afgeweken tot een minimale afstand van 25 meter. De huidige afstand tussen de geur emitterende gebouwen van deze paardenhouderij en de bedrijfsgebouwen van dit initiatief is ca. 65 meter. De planologische afstand tussen de bouwvlakken bedraagt ca 10 meter.

Hiervoor geldt dat de nieuwe bestemming 'Gemengd' niet beperkend werkt ten opzichte van de afstandseisen die voor de huidige bestemming 'Wonen' gelden. Dit brengt met zich mee dat er met voorliggend bestemmingsplan voor wat betreft afstandseisen geen veranderende invloed op omliggende bedrijfsmatige activiteiten plaatsvindt.

Gesteld kan worden dat er van uit milieuhygiëne geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen planontwikkeling

5.2 Externe veiligheid

5.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van de externe veiligheidsparagraaf is uitgegaan van de huidige wet en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. De gemeente Almelo heeft het Externe Veiligheidsbeleid Gemeente Almelo 2014-2018 vastgesteld. Dit is bij raadsbesluit van 15 oktober 2019 verlengd tot en met 2021. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de in dit veiligheidsbeleid vastgestelde uitgangspunten

De risicobronnen binnen, maar ook in de nabijheid, van het plangebied zijn geïnventariseerd. Beoordeelde risicobronnen kunnen bedrijven zijn maar ook transportroutes over de weg, rail of vaarwater en leidingroutes voor brandstoffen zoals gasleidingen.

Beoordeeld is of kan worden voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en of voldaan kan worden aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (BEVI), de regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) en de handreiking verantwoording groepsrisico zijn bij deze beoordeling o.a. toegepast. Bedrijven zoals geregistreerd in het "Risico Register Gevaarlijke Stoffen", het RRGs, zijn in de beoordeling van het plaatsgebonden en groepsrisico voor zover aanwezig ook meegenomen. Voor het beoordelen van transportrisico's is gebruik gemaakt van de circulaire "risico normering vervoer gevaarlijke stoffen" het RRGs en het basisnet. Voor het beoordelen van de risico's van gasleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) gebruikt.

Getracht wordt de risicocontouren zoveel mogelijk op het terrein van de risico-inrichting/bron zelf te projecteren. Dit teneinde beperking van het gebruik van terrein van derden zoveel mogelijk te voorkomen. Daar waar veiligheidscontouren zich uitstrekken tot terreinen van derden kan dit beperkingen opleveren voor het gebruik van deze terreinen. Dit plangebied bestaat in de huidige situatie uit een woongebied. De mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe risicobedrijven is en wordt in dit plan dan ook uitgesloten.

5.2.2 Risicobronnen in het plangebied

Inrichtingen

Er zijn geen inrichtingen in het plangebied

Transportassen

Door het plangebied lopen geen transportassen.

5.2.3 Risicobronnen in de omgeving

Er kunnen risicobronnen buiten het plangebied liggen, die wel invloed hebben op het plangebied.

Inrichtingen

Dit wordt behandeld onder 5.3.

Transport

Dit wordt behandeld onder 5.3.

5.3 Groepsrisico

5.3.1 Algemeen

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontvinding, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Transport over water

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van transport over water vormen geen aandachtspunt voor de planvorming.

Transport over de weg

Voor het plangebied is de rijksweg A35 relevant. Deze ligt op een afstand van meer dan 1 kilometer van het plangebied. Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Gezien de ruimtelijke scheiding vormt het plaatsgebonden risico van deze weg geen aandachtspunt voor planvorming.

Transport over spoor

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien de ruimtelijke scheiding is het PAG en het plaatsgebonden risico van de spoorweg geen aandachtspunt voor de planvorming. Het projectgebied is gelegen binnen het invloedsgebied van toxische stoffen.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen de 1% lethaliteitsafstand van een buisleiding. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Het bestemmingsplan is voor wat betreft externe veiligheid uitvoerbaar.

5.4 Hoogspanningsleiding

Het plangebied is gelegen onder en direct nabij een hoogspanningsleiding. De afgelopen jaren is meer aandacht voor de invloed van hoogspanningsleidingen op nabijgelegen grondgebruik. Dit komt doordat er statistische aanwijzingen zijn dat de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk van invloed zijn op de gezondheid van kinderen. Het is niet aangetoond dat de hoogspanningslijnen echt de oorzaak zijn.

Bij het mogelijk maken van een ontwikkeling nabij bovengrondse hoogspanningslijnen moet daarom rekening worden gehouden met de magneetvelden langs de hoogspanningslijnen. Er is een advies van het rijk uit 2005 en een toelichtende brief uit 2008 over bovengrondse hoogspanningslijnen. Hierin staat dat het niet wenselijk is dat kinderen langdurig verblijven binnen de magneetveldzone. In de brieven van 2005 en 2008 is toegelicht dat bestemmingen waar kinderen (tot 15 jaar) langdurig kunnen verblijven worden aangemerkt als gevoelig. Het gaat hierbij om woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

Het bestemmingsplan houdt rekening met de magneetveldzone. Dit is ook de directe aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan waarin de gevoelige bestemming 'Wonen' vervalt. Dit betekent ook dat binnen de nieuwe bestemming 'Gemengd' het gebruik van gronden voor verblijf door gebruikers en personeel van de maatschappelijke dienstverlening, niet wordt toegestaan en verder dat het gebruik van de gronden voor scholen, crèches en kinderopvangplaatsen niet is toegestaan.

5.5 Luchtkwaliteit

Bij elk ruimtelijk plan moet de luchtkwaliteit in acht worden genomen. In dit geval zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan beperkt en is er sprake van wijziging van niet in betekenende mate NIBM zoals genoemd in de wet. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is om die redenen dan ook niet nodig.

Omdat ook de jaarlijkse rapportage in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit 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.

Het planinitiatief leidt niet of slecht zeer beperkt tot stikstofemissies. Deze toename is zo beperkt dat deze op voor verzuring gevoelige natura2000 gebieden niet zal leiden tot een depositie.

5.6 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Dit initiatief is niet geluidsgevoelig zoals gedefinieerd in de wet. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en/of industrie lawaai is niet noodzakelijk.

5.7 Bodemkwaliteit

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Er is vanuit de historie geen bedreiging voor de bodemkwaliteit ter plaatse bekend. De bodemkwaliteit is planologisch geschikt voor wonen en daarmee ook voor de maatschappelijke voorzieningen, kantoor en de recreatie die voorliggend plan mogelijk maakt.

5.8 Flora en fauna

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming, in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. Het plangebied is bebouwd en verhard. Het plan gaat er niet vanuit dat hierin verandering plaatsvinden in de sfeer van sloop of bouw.

Gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NatuurnetwerkNederland (NN). De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NN, de Nee-tenzij toets is derhalve niet aan de orde. Het projectgebied betreft tevens geen weidevogelgebied of een ander gebied dat is beschermd overeenkomstig het provinciale natuurbeleid. Dergelijk beschermd gebied zal derhalve niet verloren gaan of aangetast worden.

Soorten

Het plangebied is niet gelegen nabij een Natura2000-gebied. Direct negatieve effecten op de soorten die specifiek voor omliggende Natura2000-gebieden zijn aangewezen zijn derhalve niet te verwachten. Er worden in het kader van de voorgenomen ingrepen geen bomen gekapt. Derhalve is het onderdeel 'houtopstanden' van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

Vanwege het onderhoud en de bewerking van de gronden zijn er geen beschermde planten, jaarrond beschermde nesten van vogels of beschermde verblijfplaatsen van Habitatrichtlijnsoorten of niet vrijgestelde soorten in het gebied aanwezig. Het plangebied betreft hiermee ook geen significant foerageergebied voor vleermuizen of vogels.

Op basis van hiervan kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen.

- Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;

- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

Voorliggend bestemmingsplan maakt het in pandig anders gebruiken van bestaande bebouwing mogelijk en is hiermee voor wat betreft flora en fauna uitvoerbaar.

5.9 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Voorliggend bestemmingsplan maakt het in pandig anders gebruiken van bestaande bebouwing mogelijk. Er vinden geen ingrepen in de bodem plaats. Het bestemmingsplan is hiermee voor wat betreft archeologie uitvoerbaar.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Rijksbeleid

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

6.1.2 Provinciaal beleid

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

6.1.3 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.1.4 Beleid gemeente Almelo

6.1.4.1 Waterplan Almelo

De gidsprincipes voor het waterplan Almelo en de visie zijn gebaseerd op principes uit de Vierde Nota waterhuishouding en de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21-ste eeuw, waarbij aanpak van de bron prevaleert boven 'end-of-pipe'-maatregelen en de afwenteling van lokale problemen op (boven)regionale systemen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het vasthouden van water verdient de voorkeur. Wanneer dit niet meer mogelijk is, wordt zoveel mogelijk water geborgen. Daarbij speelt de waterkwaliteit een belangrijke rol. Water van verschillende kwaliteit wordt zoveel mogelijk gescheiden. Wanneer ook berging niet meer mogelijk is, wordt het water ten slotte afgevoerd. In stedelijke in- of uitbreidingsgebieden dient zoveel mogelijk verhard oppervlak niet aangesloten te worden op de riolering.

Een duurzame inrichting van het terrein moet zorgen voor het bewaken van de kwaliteit. Kortom, problemen met waterkwaliteit en –kwantiteit mogen niet worden afgewenteld en de ontwikkelingen mogen geen negatieve beïnvloeding van waterkwaliteit en –kwantiteit met zich meebrengen. Bij nieuwbouw dient grondwaterneutraal gebouwd te worden.

6.1.4.2 Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2016-2020

functioneren en de kwaliteitstoestand van de voorzieningen waarmee de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor het afval-, hemel- en grondwater, en de bekostiging hiervan. Daarnaast

heeft de gemeente Almelo ook nadrukkelijk oppervlaktewater als onderdeel van het beheer van het stedelijk water gemaakt.

Het vGRP beschrijft de beleidskaders en de bekostiging voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afval-, hemel- en grondwater en het beheer van het oppervlaktewater in de gemeente Almelo voor de periode 2016 t/m 2020, en geeft de visie op de gemeentelijke watertaken voor de lange termijn.

Om een strategie voor de komende planperiode op te kunnen stellen is een visie voor de lange termijn van belang. Eén van de belangrijkste voorwaarden is dat ook de gemeente Almelo moet anticiperen op de financiële omstandigheden en heeft te maken met bezuinigingsdoelstellingen.

Eén van de opgaven komt voort uit het Bestuursakkoord Water, dit betreft de opgave te komen tot minder meerkosten en zodoende minder stijging van de rioolheffing. Deze opgave voert de gemeente deels samen uit met Twents waternet en de conclusie is dat Almelo op koers ligt. Het kwaliteitskader voor de gemeentelijke watertaken bestaat uit vier onderdelen (stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater). Deze onderdelen corresponderen met de drie zorgplichten van de gemeente, het vierde onderdeel 'oppervlaktewater' ziet de gemeente Almelo als integraal onderdeel van het stedelijk water. De gemeente is voor een groot gedeelte vrij op welke wijze en in welk tempo zij invulling wil geven aan haar zorgplichten.

Speerpunten voor de planperiode

De gekozen ambities voor het totale watersysteem (afval-, hemel- grond- en oppervlaktewater) kunnen in hoofdlijn worden samengevat in de volgende speerpunten:

- Samen op met burgers en bedrijven.
- Toekomstgericht en klimaatbestendig.
- Een doelmatige aanpak.
- De organisatie en de middelen op orde.
- Een functionerend watersysteem.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het plan betreft de functiewijziging van wonen naar een maatschappelijke functie ten behoeve van de opvang van personen met een afstand tot de arbeidsmarkt om hen hier naartoe te begeleiden. De bebouwde oppervlakte neemt niet toe en heeft daarom geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg.

Hoofdstuk 7 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.

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogten, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor welke werken of werkzaamheden al dan niet een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

- Specifieke gebruiksregels: regels ten aanzien van strijdig gebruik en de voorwaardelijke verplichtingen.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene afwijkingsregels
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels
In de algemene wijzigingsregels zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
- Algemene procedureregels
In de artikel staat beschreven welke procedureregels in acht moeten worden genomen, wanneer er nadere eisen zijn gesteld die onderdeel uitmaken van de regels in dit bestemmingsplan.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Artikel 3 Gemengd

Gronden met de bestemming Gemengd zijn bestemd voor verschillende functies. De gronden bestemd voor maatschappelijke dienstverlening en kantoor- en recreatieve voorziening en een paardenbak. Verblijf in relatie tot de maatschappelijke dienstverlening en school, kinderopvang en crèche zijn niet toegestaan en worden beschouwd als gebruik in strijd met de bestemming.

Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Deze dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van de (hoofd)leidingen en de hoogspanningsverbinding. De dubbelbestemming schort de werking van de onderliggende (basis)bestemming in eerste instantie op. Een afwijkingsregeling maakt het echter mogelijk om toch binnen deze dubbelbestemming te bouwen ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming. De omgevingsvergunning om af te wijken kan alleen worden verleend, mits het functioneren van de leiding of verbinding niet in het geding komt.

Paragraaf 8 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel

is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten beperken zich tot de ambtelijke kosten welke verbonden zijn aan het voeren van de planologisch procedure en worden zijn voldaan in de vorm van de rijksbijdrage. Eventuele planschade wordt afgewenteld middels een planschadeovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a geen exploitatieplan nodig.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze

8.1 Vooroverleg

8.1.1 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 bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Overijssel

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg naar de provincie gestuurd.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt er, gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt na ter inzage leggin van het ontwerpbestemmingsplan ingevuld.

Regels

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>4</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>5</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>9</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>10</u>
<u>Artikel 3 Gemengd</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting hoog</u>	<u>15</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>	<u>17</u>
<u>Artikel 6 Anti-dubbeltelregel</u>	<u>18</u>
<u>Artikel 7 Algemene gebruiksregels</u>	<u>19</u>
<u>Artikel 8 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 9 Algemene procedureregels</u>	<u>21</u>
<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>	<u>22</u>
<u>Artikel 10 Overgangsrecht</u>	<u>23</u>
<u>Artikel 11 Slotregel</u>	<u>24</u>

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nieuwe Gravenweg 1b met identificatienummer NL.IMRO.0141.00092-BP31 van de gemeente Almelo;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden;

1.8 bed & breakfast:

Het bieden van de mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.9 beperkt kwetsbaar object:

een object ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van 27 mei 2004, staatsblad 2004, nr 250;

1.10 besluit externe veiligheid inrichtingen:

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen zoals deze luidde op 27 mei 2004, staatsblad 2004, nr. 250;

1.11 bestaand(e) (bebouwing en gebruik):

- legale bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.22 bruto-vloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, zowel op de begane grond als op de verdieping;

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, onder te verdelen in maatschappelijke, openbare, persoonlijke en zakelijke dienstverlening, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, detailhandel, een seksinrichting en (kinder)opvang;

1.25 erf:

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;

1.26 extensieve dagrecreatie:

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;

1.27 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.28 geluidsgevoelige functies:

bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.29 hoekperceel:

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen c.q. het openbaar gebied;

1.30 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.31 huishouden

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;

1.32 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden;

1.33 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.34 kwetsbaar object:

een object ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van 27 mei 2004, staatsblad 2004, nr. 250;

1.35 landschappelijke waarde:

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin;

1.36 maatschappelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten in de medische, sociale en culturele sfeer, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting, scholen, crèches, (kinder)opvang en detailhandel;

1.37 maatvoeringsvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak dat binnen een bestemmingsvlak de grens aangeeft tussen bijvoorbeeld gebruik, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage, maximum aantal wooneenheden, etc.;

1.38 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van planten en dieren die zichzelf onder invloed van klimaat, geomorfologie, bodemkundige en waterhuishoudkundige gesteldheid en al dan niet beïnvloed door menselijke aanwezigheid, in stand houden;

1.39 nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken, of, indien voorgaande niet van toepassing is, het hoogste punt van het dak;

1.40 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.41 overnachten

de nacht doorbrengen;

1.42 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.43 veiligheidszone:

de zone welke niet mag worden overschreden door de grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico c.q. door een plaatsgebonden risico-afstand welke geldt voor aanwezige of te vestigen risicobedrijven;

1.44 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan (onder tek.nr. NL.IMRO.0141.00092-BP31) conform het gestelde in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

1.45 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op de begane grond;

1.46 voorerf:

gedeelte van het erf dat voor de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;

1.47 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.48 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.49 wonen

het woonachtig zijn in een woning;

1.50 woning

een complex van ruimten, dat door de indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor een woning is de aanwezigheid van een eigen toegangsdeur/voordeur en alleen door het betreffende huishouden te gebruiken voorzieningen zoals kook- en wasgelegenheid en sanitair;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden, indien een bouwvlak bestaat uit meerdere bouwpercelen, geldt het bebouwingspercentage per bouwperceel;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 peil:

- voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- voor andere gebouwen en overige bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. kantoor;
- c. recreatieve voorzieningen
- d. bed&breakfast;
- e. maximaal één paardenbak;
- f. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- g. straatmeubilair zoalsabri's, reclame- en informatieobjecten, kunstwerken, vlaggenmasten en dergelijke;
- h. tuin;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

met de daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken, overige bouwwerken, verhardingen en groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen hebben een maximale inhoud van 750m³;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 5 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter;
- d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd mits gebouwd met vergunning of in overeenstemming met het hiervoor geldende bestemmingsplan.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de maximale [goothoogte](#) bedraagt 3,30 meter, waarbij de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- b. de maximale [bouwhoogte](#) bedraagt maximaal 6,60 meter, waarbij de nok van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 2 meter onder de nok van het hoofdgebouw blijft;
- c. bijbehorende bouwwerken worden minstens 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel minstens de afstand van de bestaande bijbehorende bouwwerken tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw indien deze minder bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 150 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer dan 150 m² bedraagt;
- e. indien de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken meer dan 150 m² bedraagt mag bij vervangende nieuwbouw de maximale oppervlakte niet meer dan het bestaande oppervlakte bedragen tot een maximum bebouwd oppervlakte van 250 m²;
- f. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot het hoofdgebouw bedraagt maximaal 25 meter;

3.2.3 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte voor (het verlende van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte bedraagt in de overige gevallen maximaal 2 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Vermindering afstand tot de voorgevel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder c voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 1 meter, met dien verstande dat:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen en gebruikers van omliggende gronden;
- c. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

3.4.2 Afwijken met betrekking tot bijbehorende bouwwerken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder b tot verhoging van de bouwhoogte tot maximaal 3 meter, met dien verstande dat:

- a. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
- c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

3.5 specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor:

- a. wonen;
- b. kinderopvang;
- c. crèche;
- d. school;
- e. overnachten door gebruikers en personeel van de maatschappelijke dienstverlening.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.5](#), indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, instandhouding en bescherming van een bovengrondse hoogspanningsverbinding (110 kV) ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met de daarbijbehorende gebouwen en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd.

4.2.2 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van hoogspanningsmasten bedraagt maximaal 45 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder en de lokale brandweer.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 3.1 bedoelde gronden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplanting of bebossing;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 meter;
- c. het opslaan van materialen of stoffen die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen, egaliseren, verlagen of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld of weghoogte.

4.4.2 Uitzondering op het verbod

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

4.4.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer

of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

4.4.4 Advies

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting hoog

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Overige bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen overige bouwwerken worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.2](#) ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b. Een omgevingsvergunning, zoals in lid a bedoeld, is niet vereist, indien:
 1. Op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
 2. Het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 3. Het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2500 m² en minder diep steekt dan 0,40 meter.
- c. Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter en met een oppervlakte groter dan 2500 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het aanleggen van straten, parkeerplaatsen en overige infrastructuur alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.

- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

5.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod, zoals in [5.4.1](#) bedoeld, is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- c. de werken en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 - 3. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van of het laten gebruiken van:

- a. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming;
- b. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken ten behoeve van prostitutie;
- d. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- e. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken ten behoeve van horeca;
- f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- g. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- h. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuin van geringe hoeveelheden die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen;
- i. het opslaan of opgeslagen houden van puin, vuil, of andere vaste of vloeibare afvalstoffen op onbebouwde gronden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene ondergeschikte afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen voor het bestemmingsplan:

- a. voor afwijkingen ten aanzien van de in het bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken geen grotere hoogte dan 3,5 meter hebben en geen grotere inhoud hebben dan 60 m³;
- c. het plaatsen van mobiele verkooppunten;
- d. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde gegevens, met dien verstande dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast, dat belangen van derden niet in redelijkheid worden geschaad en de vergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het bestemmingsplan;
- e. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van ([hoofd](#))gebouwen binnen het [bouwvlak](#) en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak en/of [bestemmingsvlak](#) worden overschreden door erkers over maximaal tweederde gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden en er vóór de uitbreiding tenminste 3,5 meter resteert van het [vooreft](#);
- f. voor het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van telecommunicatiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 meter voor antennes voor privégebruik en maximaal 40 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.

Artikel 9 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen die onderdeel uitmaken van de regels van dit bestemmingsplan worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende zes weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven tevoren kennis van de terinzagelegging in een of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit, gedurende de hiervoor onder a. genoemde termijn;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen kenbaar zijn gemaakt, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een [bouwwerk](#) dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid [10.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid [10.1](#) met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid [10.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid [10.4](#) te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid [10.4](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid [10.4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Nieuwe Gravenweg 1b NL.IMRO.0141.00092-BP31 van de gemeente Almelo.

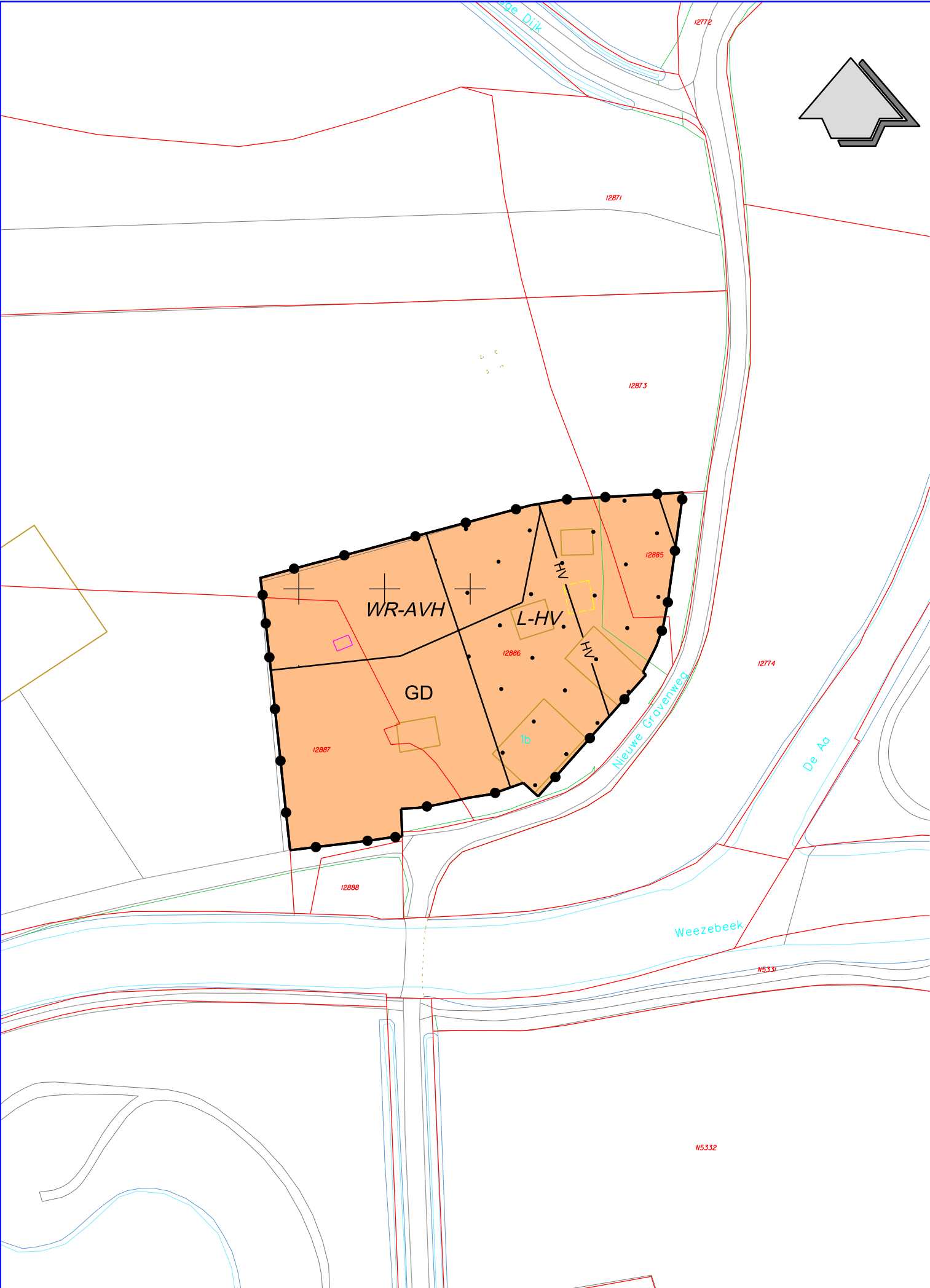
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier,

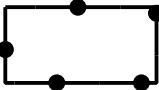
De voorzitter,

.....

.....



Plangebied



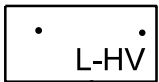
Plangebiedgrens

Bestemmingen



Gemengd

Dubbelbestemmingen



Leiding - Hoogspanningsverbinding



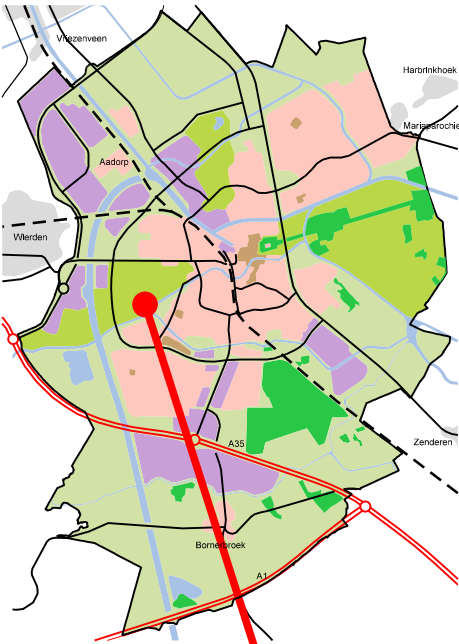
Waarde - Archeologische verwachting hoog

Figuren



hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding

Ligging plangebied



Ligging plangebied

Ruimtelijk plan		Blad van Blad 1/1		
NL.IMRO.0141.BP00092-BP31				
Nieuwe Gravenweg 1b				
Vastgesteld door Gemeenteraad / B&W d.d.				
Datum	2020-10-14	Modelnaam	A3-verb 1-1000	
Schaal	1:1000	Status	VASTGESTELD	
Formaat	A3	Getekend	G.J. Seinen	
Bestandsnaam	G:\ApplData\Roplan3\Plan\909B6EB8-9265-4AAA-93BD-F4F1CF65EEAC\IDgn\NL.IMRO.0141.00092-BP31.dgn			