

# Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk  
22c Pniëlkerk

NL.IMRO.0141.TAM00004-

# Toelichting

**Inhoudsopgave**

**Toelichting**

**4**

## Toelichting

**Ruimtelijke motivering  
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk  
22c Pniëlkerk**

**Status: Vastgesteld**

**Maart 2026**

# Ruimtelijke motivering

## TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Pniëlkerk

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Pniëlkerk  
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan  
Bij TAM: NL.IMRO.0141.00004-BP31  
Datum: 25 maart 2026



## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1	AANLEIDING .....	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	4
1.3	HET OMGEVINGSPLAN .....	4
1.4	LEESWIJZER.....	6
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....</b>	<b>7</b>
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING.....</b>	<b>8</b>
3.1	HET VOORNEMEN .....	8
3.2	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE .....	9
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN EN LADDERTOETS 10</b>	
4.1	ALGEMEEN .....	10
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING.....	11
4.3	LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN.....	13
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>BELEIDSKADERS .....</b>	<b>14</b>
5.1	RIJKSBELEID .....	14
5.2	PROVINCIAAL BELEID.....	16
5.3	REGIONAAL BELEID .....	20
5.4	GEMEENTELIJK BELEID .....	22
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>OMGEVINGSVEILIGHEID .....</b>	<b>27</b>
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN .....</b>	<b>29</b>
7.1	VIGEREND BELEID .....	29
7.2	WATERASPECTEN .....	30
7.3	WATERTOETSproces EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED.....	30
7.4	CONCLUSIE.....	31
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU.....</b>	<b>32</b>
8.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN.....	32
8.2	BODEMKWALITEIT .....	33
8.3	LUCHTKWALITEIT .....	34
8.4	GEUR .....	36
8.5	TRILLINGSHINDER .....	37
8.6	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING .....	37
8.7	GEZONDHEID .....	39
8.8	DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE .....	40
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>BESCHERMING VAN DE NATUUR .....</b>	<b>41</b>
9.1	GEBIEDSBESCHERMING .....	41
9.2	SOORTENBESCHERMING.....	42
9.3	CONCLUSIE.....	42
<b>HOOFDSTUK 10</b>	<b>ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE .....</b>	<b>43</b>
10.1	WETTELIJK KADER.....	43
10.2	ARCHEOLOGIE .....	43
10.3	CULTUURHISTORIE .....	43
10.4	CONCLUSIE .....	44
<b>HOOFDSTUK 11</b>	<b>M.E.R.- BEOORDELING.....</b>	<b>45</b>
11.1	ALGEMEEN .....	45

11.2	SITUATIE PLANGEBIED .....	45
11.3	CONCLUSIE .....	45
<b>HOOFDSTUK 12</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>46</b>
12.1	ALGEMEEN .....	46
12.2	KOSTENVERHAAL .....	46
12.3	SITUATIE PLANGEBIED .....	46
<b>HOOFDSTUK 13</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>47</b>
13.1	PARTICIPATIE .....	47
13.2	AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS .....	47
13.3	ZIENSWIJZEN .....	47
<b>HOOFDSTUK 14</b>	<b>JURIDISCHE VERANTWOORDING .....</b>	<b>48</b>
14.1	INLEIDING.....	48
14.2	OPZET VAN DE REGELS .....	48
14.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	49
<b>BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING .....</b>	<b>50</b>	
BIJLAGE 1:	STEDENBOUWKUNDIG PLAN .....	50
BIJLAGE 2:	WATERTOETS RESULTAAT .....	51
BIJLAGE 3:	WATERHUISSHOUDKUNDIG PLAN.....	52
BIJLAGE 4:	AKOESTISCHE ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	53
BIJLAGE 5:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	54
BIJLAGE 6:	NOTITIE KLIMAATADAPTATIE .....	55
BIJLAGE 7:	AERIUS-BEREKENING SLOOPFASE.....	56
BIJLAGE 8:	AERIUS-BEREKENING BOUWFASE EN GEBRUIKSFASE .....	57
BIJLAGE 9:	NATUURWAARDEN ONDERZOEK .....	58
BIJLAGE 10:	NOTITIE CULTUURHISTORIE PNIËLKERK .....	59
BIJLAGE 11:	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R. -BEOORDELING.....	60
BIJLAGE 12:	PARTICIPATIEVERSLAG.....	61

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de gronden aan de Rembrandtlaan 352 in Almelo. Op dit moment bevindt zich hier de Pniëlkerk, een maatschappelijke religieuze functie. Deze kerk is inmiddels opgeheven, waardoor het kerkgebouw leeg is komen te staan. Vanuit het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Almelo is het plangebied aangewezen als maatschappelijke functie. Initiatiefnemer heeft deze locatie aangekocht, ten bate van herontwikkeling. Het voornemen is daarom op deze locatie eenentwintig (21) grondgebonden woningen te realiseren. Het voornemen speelt hiermee in op de plaatselijke kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan dergelijke woningen.

Vanuit het geldende omgevingsplan (maatschappelijke functie) ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden om reguliere woningen binnen het plangebied te realiseren. Het voornemen is daarmee in strijd met het geldende omgevingsplan. Op 5 november 2024 heeft het college een positief principebesluit genomen om de bovenstaande ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Om het voornemen te realiseren, is daarom een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Rembrandtlaan 352 in Almelo. Het betreft het kadastraal perceel AML01-H-8931. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Almelo en de directe omgeving respectievelijk met een rode ster en rode omlijnning aangegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: Openstreetmap.org)

### 1.3 Het omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Almelo. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

- Omgevingsplan gemeente Almelo (laatste wijziging op 22 januari 2024);
- Bestemmingsplan 'Parapluzieken algemene afwijkingen' (vastgesteld 20 december 2022);

- Bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' (vastgesteld 23 april 2020);
- Bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren' (vastgesteld 5 juni 2018);
- Bestemmingsplan 'Ossenkoppelerhoek' (vastgesteld 9 mei 2012).

Voor de duiding van het planologisch regime van het projectgebied is met name het bestemmingsplan 'Ossenkoppelerhoek' van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat. Omdat het bestemmingsplan 'Ossenkoppelerhoek' is opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan wordt nog gesproken over 'bestemmingen' in plaats van 'functies'.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Ossenkoppelerhoek' (Bron: Omgevingsloket – Regels op de kaart)

Vanuit het bestemmingsplan 'Ossenkoppelerhoek' heeft het plangebied de bestemmingen 'Maatschappelijk - 4' en 'Tuin - 1' en 'Groen'.

#### 'Maatschappelijk - 4'

De voor 'Maatschappelijk - 4' aangewezen gronden zijn ter plaatse van het plangebied bestemd voor: religie sociale en culturele voorzieningen (zoals een verenigings- en wijkgebouw), horeca van categorie 7, verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer; voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen.

Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' bedragen de bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer dan op de verbeelding is aangegeven (zie legenda). En ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' bedraagt het bebouwingspercentage niet meer dan op de verbeelding is aangegeven. Bijgebouwen dienen binnen de bouwaanduiding te worden gerealiseerd.

### 'Tuin 1'

De voor 'Tuin 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water. Met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, verhardingen, tuinafscheidingen en overige bijbehorende voorzieningen.

### 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor diverse functies die bijdragen aan een groene, recreatieve en functionele inrichting van het gebied. Deze gronden mogen worden gebruikt voor groenvoorzieningen, tuinen, fiets- en voetpaden, sportvoorzieningen en speelvoorzieningen, evenals bijbehorende openbare verblijfsvoorzieningen. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, vijvers en waterlopen. Alle genoemde functies mogen worden gerealiseerd met de bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en verhardingen.

### **1.3.2 Opheffen strijdigheid**

Het realiseren van de woningen is in strijd met de bouw- en gebruiksmogelijkheden vanuit de maatschappelijke functie die, op grond van het vigerende planologische regime, binnen het plangebied zijn toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in strijd met het omgevingsplan. Deze wijziging van het omgevingsplan (middels TAM-Omgevingsplan) voorziet in het opheffen van deze strijdigheid.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

### **1.4 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 14 ingegaan op de juridische planverantwoording.

## HOOFDSTUK 2      **BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE**

Het projectgebied ligt aan de Rembrandtlaan 352 te Almelo. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van de directe omgeving.

Het projectgebied zelf ligt ingeklemd tussen de Rembrandtlaan, de Andreas Schelfhoutstraat, de Johan Jongkindstraat en de Bernardus Blommersstraat. Binnen het projectgebied bevindt zich een voormalig kerkgebouw, te weten de Pniëlkerk. Het hier zetelende kerkgenootschap is op deze locatie sinds eind 2024 niet meer actief, en heeft het pand daarom verlaten. Een deel van de bijbehorende gebouwen zoals de kosterswoning en de kerktoren zijn thans reeds gesloopt. Het overige terrein is deels verhard ten behoeve van parkeerplaatsen en deels onverhard als tuin of grasland. Om verder verval van de locatie te voorkomen, is het wenselijk deze locatie te herontwikkelen.

Het kerkgebouw heeft daarbij geen beschermde status. Door het Oversticht is de culturele waarde van de kerk wel onderzocht. Een documentatie hiervan is opgenomen in bijlage 10. Hoewel de kerk in potentie mogelijk is aan te merken als gemeentelijk monument, is er gekozen voor sloop met een goede documentatie en een verwijzing naar de kerk. Dit aangezien er geen nieuwe functie voor de bestaande kerk kon worden gevonden, waardoor leegstaand en verloedering een reëel scenario dreigde te worden.

Het projectgebied ligt binnen de wijk Ossenkoppelerhoek. In de directe omgeving van het projectgebied komen diverse functies voor. Deze functies bestaan voornamelijk uit woningen en enkele bedrijven en detailhandel.

In afbeeldingen 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie van het projectgebied en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 2.1    Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Het voornemen

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van eenentwintig (21) grondgebonden woningen. Hiervoor zal het bestaande kerkgebouw aan de Rembrandtlaan 352 worden gesloopt, waarna de nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd. De woningen zijn bestemd voor het midden- en dure segment, waarbij ingezet wordt op koopwoningen en/of huurwoningen, waarbij sociale huurwoningen worden uitgesloten. De realisatie van de woningen zal plaatsvinden in drie woonblokken. Evenwijdig aan de Rembrandtlaan wordt een blok van acht woningen gerealiseerd. Aan beide zijden van dit blok worden twee woonblokken, respectievelijk met zeven en zes woningen, haaks op de Rembrandtlaan gebouwd. Binnen het projectgebied zullen daarnaast groenvoorzieningen en de benodigde parkeervoorzieningen en infrastructuur worden gerealiseerd. Hierbij krijgt het bestemmingsverkeer voor de woningen binnen het plangebied een parkeerplaats. Hierdoor wordt voorkomen dat in de straten en nabije omgeving van het plangebied parkeerproblemen ontstaan. Binnen het plangebied worden 30 parkeerplaatsen gerealiseerd, die worden ontsloten via de Andreas Schelfhoutstraat. Hierdoor wordt er door de initiatiefnemer ruim voorzien in de parkeernorm voor de woningen.

Ter herinnering aan de voormalige kerkgebouw en de reeds gesloopte kerktoren (met daarin de kerkklokken) zal er een verwijzing naar de voormalige kerk worden aangebracht in het nieuwe plangebied. Deze verwijzing wordt aan de noordwestzijde van de woningen, binnen de groenstrook bij de Rembrandtlaan gerealiseerd. De precieze invulling van deze verwijzing zal te zijner tijd worden afgestemd met de gemeente, wel is planologisch vast geborgd in dit plan dat deze verwijzing kan worden gerealiseerd.

Het initiatief zal daarnaast landschappelijk en stedenbouwkundig worden ingepast, passend bij de aard en omvang van de omliggende bebouwing. In afbeelding 3.1 is een overzicht van de toekomstige situatie in het plangebied weergegeven. Een vergroting hiervan is opgenomen in bijlage 1 bij deze motivering.



Afbeelding 3.1 Overzicht toekomstige inrichting plangebied (Bron: 4D Architecten)

## 3.2 Infrastructuur en openbare ruimte

### 3.2.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

### 3.2.2 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Parkeerkcijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' opgesteld. Deze cijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De gemeente Almelo heeft eigen parkeernormen en heeft deze vastgelegd in de 'Beleidsregel parkeernormen Almelo 2025'. In deze beleidsregel worden de uitgangspunten voor de verschillende gebieden in de gemeente Almelo weergegeven. Wat betreft de parkeernormen verwijst deze beleidsregel naar de meest recente versie van het CROW.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: Sterk stedelijk
- Stedelijke zone: Rest bebouwde kom
- Parkeernorm: Minimale kencijfer CROW

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven.

Tabel met uitgangspunten

Functie	Parkeernorm per woning	Verkeersgeneratie per woning
Koop, huis, tussen/hoek	1,25	6,7

#### Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte voor voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning en 0,15 parkeerplaats per woning voor bezoekers. In totaal zijn er dus  $21 \cdot 1,25 = 26,25$ , afgerond 27 parkeerplaatsen benodigd. Binnen het plangebied worden 30 parkeerplaatsen gerealiseerd, deels op eigen terrein bij de woningen en deels in een gemeenschappelijke parkeerkoffer. Hiermee kan ruimschoots worden voorzien aan de parkeernorm voor de 21 woningen.

#### Verkeersgeneratie en ontsluiting

Het realiseren van de 21 woningen gaat gepaard met een verkeersgeneratie van  $21 \cdot 6,7 = 140,7$ , afgerond 141 verkeersbewegingen per dag. Het plangebied wordt ontsloten via de Andreas Schelfhoutstraat. Het verkeer slaat hier dan meestal linksaf en voegt na 35 meter in op de Rembrandtlaan. Door het verdwijnen van de verkeersbewegingen en de voetgangers en fietsers voor de kerk, is er door de realisatie van de woningen geen sprake van significante toename van verkeersbewegingen rondom het plangebied. Daarnaast is gelet op de huidige verkeerssituatie van de Andreas Schelfhoutstraat en de Rembrandtlaan een veilige afhandeling van deze extra verkeersbewegingen mogelijk.

### **3.2.4 Conclusie**

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **HOOFDSTUK 4      LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN EN LADDERTOETS**

### **4.1 Algemeen**

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 10 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten.

## 4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

### 4.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

Stedelijk gebied: Op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen;

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

### 4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 21 grondgebonden woningen. Wanneer een plan voorziet in woningen niet meer dan 11 woningen dan kan dit niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtsuitspraak 'ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921'.

Gelet op vorenstaande is er wel sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Door BJJ.nu is er een laddertoets bij voorgenomen ontwikkeling opgesteld. Deze gaat in op het verzorgingsgebied, de behoefte, en het binnenstedelijke karakter van het voornemen.

#### Wat is het verzorgingsgebied?

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de voorliggende ontwikkeling is primair lokaal. De woningen worden gerealiseerd voor de lokale woonbehoefte. Ten aanzien van het verzorgingsgebied wordt daarom uitgegaan van de gemeente Almelo.

#### Wat is de behoefte?



Om het woningtekort terug te dringen en een gezond evenwicht te bereiken heeft het Rijk in maart 2022, binnen de Nationale woon- en bouwagenda, het programma Woningbouw vastgesteld. Met dit programma wordt landelijk ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Gemeenten, provincies en Rijk maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. De provincie Overijssel zet in op het toevoegen van 42.300 woningen tot 2030. De gemeenten in de regio Twente zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van 14.100 woningen tot en met 2030. Tussen 2025 en 2035 zet de gemeente Almelo in op de realisatie van 320 koopwoningen.

In de 'Woonvisie Almelo 2020-2030' heeft de gemeente Almelo de basis strategie op het gebied van wonen bepaald. De woonvisie beschrijft een kwantitatieve woningbouwopgave van 1.600 woningen, voornamelijk bestaande uit eengezinskoopwoningen. Voor de huursector bestaat een beperkte opgave om meergezinswoningen te realiseren. Uit de geactualiseerde woondeal Twente 2025-2030 (paragraaf 5.3) blijkt er in de gemeente Almelo tot 2030 2360 nieuwe woningen dienen te worden gerealiseerd. In tabel 4.1 is streefaantal van huur- en koopwoningen voor de gemeente Almelo voor de perioden 2018-2025 en 2025-2035.

	2018 - 2025	2025 - 2035
<b>Huur</b>		
Sociale huur (< lib.gr.)	50	-210
Eengezins	-170	-260
Meergezins	220	50
Vrije sector (> lib.gr.)	410	130
Eengezins	10	-20
Meergezins	400	150
Huur totaal	460	-80
<b>Koop</b>		
Eengezins	770	240
Meergezins	180	80
Koop totaal	950	320
<b>Totaal</b>	<b>1.410</b>	<b>240</b>

Figuur 4.1 Behoeftte huur- en koopwoningen gemeente Almelo (Bron: Gemeente Almelo (Socrates 2019 laag))

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er tot 2035 vooral nieuwe koopwoningen noodzakelijk zijn. Voorliggende locatie is onderdeel van de kern Almelo, behorend bij de wijk Ossenkoppelerhoek. Dit is een wijk waar mogelijkheden liggen voor de realisatie van nieuwe woningen vanwege de open plekken in de wijk.

In de 'Woonvisie Almelo 2020-2030' wordt naast de kwantitatieve behoefte ook ingegaan op de kwalitatieve woonbehoefte. De huidige woningvoorraad bestaat voor 55% uit koopwoningen en 45% uit huurwoningen. Van deze huurwoningen is ruim driekwart sociale huur. De verwachting is dat huishoudens met recht op een huurtoeslag zal gaan dalen. Na 2030 zal ook de doelgroep voor sociale huurwoningen afnemen. Wel is er spraken van een stijging van het aantal huishoudens met een middeninkomen en van vergrijzing. Voor deze groepen dienen vooral eensgezinskoopwoningen en levensloopgeschikte woningen te worden gerealiseerd.

In voorliggend plan worden er eenentwintigwoningen gerealiseerd binnen het midden- en dure segment, waarbij wordt ingezet op koopwoningen. Wanneer niet alle woningen verkocht worden kan er gekeken worden naar de mogelijkheid om een deel van de woningen als huurwoning aan te bieden, waarbij sociale huur echter is uitgesloten. Hierdoor wordt bijgedragen aan het verhogen aan het aandeel eensgezinswoningen binnen de gemeente. Daarnaast zorgt dit voor het verhogen van het diversiteit in woningaanbod in de wijk Ossenkoppelerhoek.

Daarnaast is in de woonvisie ook opgenomen dat het bijdragen aan duurzaamheid ook prioriteit heeft. De woningen in voorliggend plan worden gasloos gerealiseerd en dragen daarmee bij aan de energietransitie.

Geconcludeerd wordt dat er een concrete behoefte bestaat aan de voorgenomen ontwikkeling, zowel vanuit de kwantitatieve woonvraag als de kwalitatieve woonvraag.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ontwikkelingen buiten stedelijk gebied en buiten stedelijk groen aan de rand van de bebouwing eisen een extra afweging. Dan moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om in dat stedelijk gebied en stedelijk groen in de behoefte te voorzien.

Het plangebied ligt op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Hierdoor vindt er geen extra ruimtebeslag plaats in de groene omgeving. De woningen sluiten daarbij aan op de omliggende bestaande woningen van de wijk Ossenkoppelerhoek.

#### **4.2.3 Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking**

Met de voorgenomen omgevingsplanwijziging voor de voormalige Pniëlkerk in Almelo wordt er een nieuwe stedelijke ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. Voor een dergelijke ontwikkeling geldt een motiveringsvereiste. In deze notitie 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte, grenzend aan het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en voldoet aan de instructieregel zoals opgenomen in artikel 5.129g van het Bkl.

### **4.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van eenentwintig grondgebonden koopwoningen op de locatie van de voormalige Pniëlkerk aan de Rembrandtlaan 352 in Almelo. Het bestaande kerkgebouw wordt gesloopt om plaats te maken voor drie woonblokken met een eigentijdse uitstraling. De stedenbouwkundige opzet is zorgvuldig afgestemd op de omgeving en sluit aan bij de bestaande structuur van de wijk Ossenkoppelerhoek.

Langs de Rembrandtlaan wordt een blok van acht woningen gerealiseerd, met drie bouwlagen en een plat dak. Haaks hierop worden twee woonblokken gesitueerd, bestaande uit respectievelijk zeven en zes woningen. Deze oriëntatie zorgt voor een open en herkenbare verkaveling die goed aansluit op het omliggende stratenpatroon. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Andreas Schelfhoutstraat, waar ook de benodigde parkeervoorzieningen worden aangelegd. Binnen het plangebied worden tevens groenvoorzieningen gerealiseerd die bijdragen aan een aangenaam en samenhangend straatbeeld.

Bij de inpassing is nadrukkelijk rekening gehouden met het behoud van waardevolle bestaande bomen, voor zover deze ruimtelijk en technisch inpasbaar zijn. Door de toevoeging van nieuw groen en een verzorgde inrichting van het openbaar gebied krijgt het project een vriendelijke en woonwaardige uitstraling die recht doet aan de bestaande kwaliteiten van de wijk.

Een bijzonder element in het plan is de verwijzing naar de voormalige kerk en de reeds eerder gesloopte kerktoren. Mede naar aanleiding van participatie met de buurt wordt aan de noordwestzijde van het plangebied, aan de voorzijde van de groenstrook langs de Rembrandtlaan, een fysieke verwijzing naar het kerkverleden gerealiseerd. Hiermee wordt op zorgvuldige wijze ruimte geboden aan de cultuurhistorische gelaagdheid van de locatie, wat bijdraagt aan de identiteit en het collectief geheugen van de wijk.

De gekozen opzet, architectuur en landschappelijke inrichting zorgen gezamenlijk voor een kwalitatieve, toekomstbestendige invulling van deze inbreidingslocatie, passend bij de schaal en het karakter van de omliggende bebouwing.

## HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 5.1 Rijksbeleid

#### 5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 5.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 5.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

###### 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

###### 2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

###### 3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

###### 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

### 5.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

### 5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- o waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- o beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- o beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- o beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- o het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- o het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- o het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

### 5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 21 grondgebonden woningen. Hiermee wordt bijgedragen aan het voorzien van voldoende woningen. Gelet op de binnenstedelijke herontwikkelingslocatie vindt er geen extra ruimtebeslag van de buiten stedelijke omgeving plaats. Het voornemen is daarmee in lijn met de uitgangspunten van de NOVI.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

## 5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

### 5.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

1. Duurzaamheid;
2. Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### 5.2.2 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 Overijssel. 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.

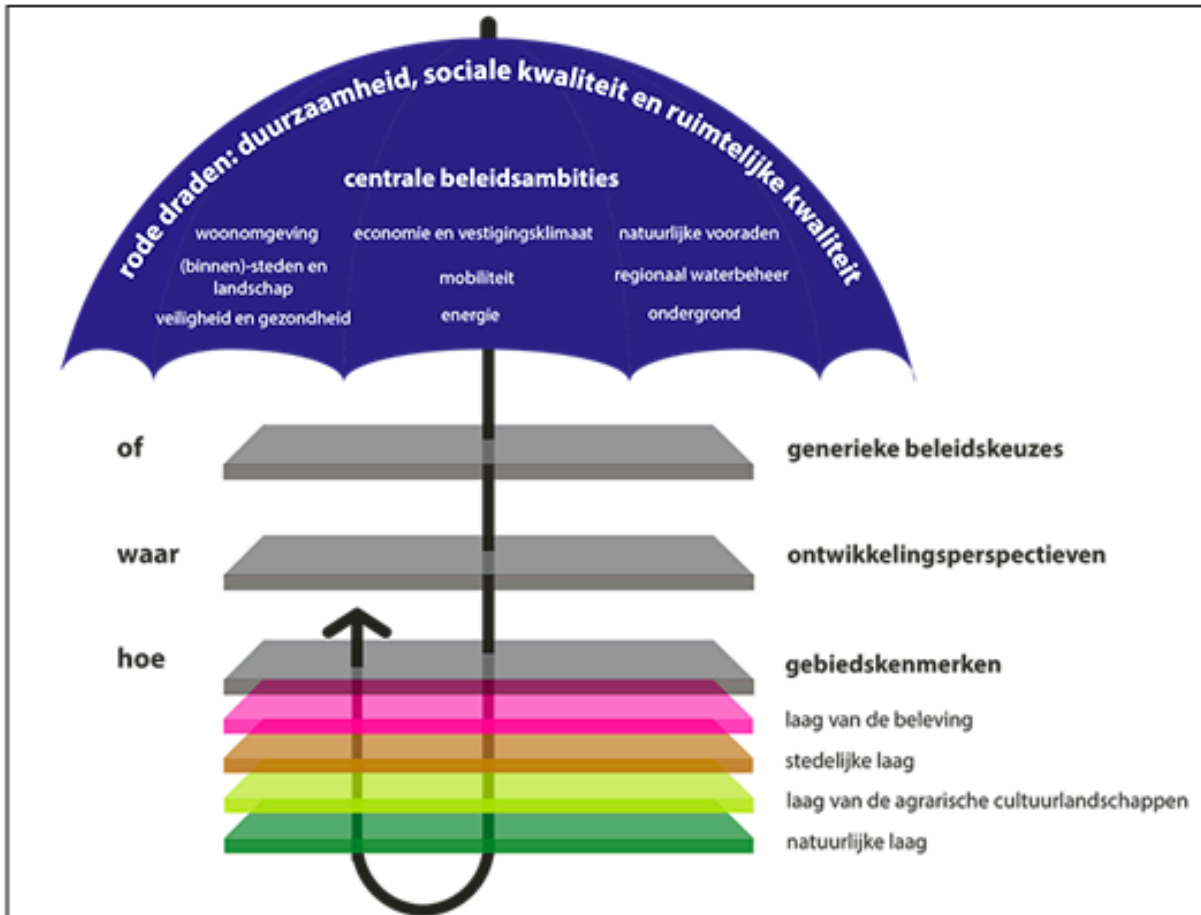
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

### 5.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. 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.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

#### Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons 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.

#### 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 sociaaleconomische 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 Gebiedskkenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast

ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### 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 belang 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 onze 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.

### **5.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel**

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

#### *5.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes*

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.4 (Principe van concentratie) en artikel 4.14 (Woonafspraken) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

#### Artikel 4.4 (principe van concentratie)

1. In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

#### Toetsing van het initiatief aan artikel 4.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 21 grondgebonden woningen binnen de bebouwde kom van de kern Almelo. Deze koopwoningen worden gerealiseerd binnen het middensegment. In paragraaf 4.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking) is aangetoond dat de nieuwe woningen voorzien in een lokale behoefte.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het principe van concentratie zoals bedoeld in artikel 4.4 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### Artikel 4.14 (woonafspraken)

1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.
2. Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

#### Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 4.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking) en 5.3.4 (gemeentelijke woonvisie) is aangetoond dat het voornemen past binnen de regionale en gemeentelijke woonafspraken. De

gemeente Almelo is voornemens om tussen 2025 en 2035 meer dan voldoende passende woningen voor alle doelgroepen te realiseren. Onderhavig plan om 21 grondgebonden woningen, passend voor meerdere doelgroepen, te realiseren past binnen de geldende woonafspraken.

#### 3.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'.

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

#### Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval is sprake van de transformatie van een voormalig, inmiddels leegstaand en gedeeltelijk gesloopt kerkgebouw naar een locatie waar woningen worden gerealiseerd.

Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaande stedelijke gebied woningen toegevoegd. Het voornemen sluit goed aan op de ambities binnen het perspectief en sluit qua ontwerp goed aan op de stedenbouwkundige en functionele structuur van de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

#### 3.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) is van belang dat de locatie ligt in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven, aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het projectgebied. Daarnaast wordt de 'Laag van de beleving' buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het projectgebied of de directe omgeving van toepassing zijn.

#### De 'Stedelijke laag'

De 'Stedelijke laag' is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

#### **Woonwijken 1955-nu**



Het projectgebied heeft volgens de Omgevingsvisie Overijssel de aanduiding: Stedelijke laag: Woonwijken 1955 – nu. De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegenetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Soms zijn herkenbare relictten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen, (zand)wegen of beplantingsstructuren) opgenomen in de wijken. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp. Herstructurering van de wijk borduurt voort op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en het stedenbouwkundig ontwerp en verwijst naar de voormalige natuurlijke laag en die van het agrarisch cultuurlandschap door b.v. nog resterende sloten- en beplantingspatronen te benutten dan wel te herintroduceren.

#### Toetsing van het initiatief aan het 'Stedelijke laag'

De gewenste ontwikkeling zorgt voor een passende toevoeging op een binnenstedelijke locatie waar in de huidige situatie ook al sprake is van een stedelijke functie. Er is rekening gehouden met het vormgeven van de stedenbouwkundige situatie dat het voornemen goed past binnen de structuur van de omliggende bebouwing.

Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en derhalve passend is binnen de 'Stedelijke laag'.

### **5.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

## **5.3 Regionaal beleid**

De wettelijke basis om gezamenlijk besluiten te nemen ligt in artikel 2.2 lid 2 van de Omgevingswet. Het gaat om het gezamenlijk nemen van één besluit. Veel opgaven overstijgen het lokale belang, wat ertoe kan leiden dat er op regionaal niveau beleid wordt vastgesteld. In deze paragraaf wordt ingegaan op het relevante regionale beleid.

### **5.3.1 Regionale Woonagenda Twente**

#### *5.3.1.1 Algemeen*

De Regionale Woonagenda Twente (2021-2025) is een belangrijk beleidsdocument dat de visie op de woningmarkt in de regio Twente beschrijft en richting geeft aan de Woonagenda is opgesteld door de gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie Overijssel. De agenda is een antwoord op de grote druk op de woningmarkt, de woningtekorten en de noodzaak om voor verschillende doelgroepen passende woningen te realiseren. Naast nieuwbouw is er ook aandacht voor de transformatie van gebieden, verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van specifieke doelgroepen.

### 5.3.1.2 Ambitie en visie

De Woonagenda heeft als doel om te voorzien in de behoefte aan woningen, de leefbaarheid te vergroten en de kwaliteit van de regio Twente te versterken. De visie op het wonen in Twente omvat een inclusieve woningmarkt (wonen voor iedereen), een toekomstbestendige leefomgeving (sterke steden en vitale kernen en buitengebied) en een duurzaam en circulair woningbestand.

### 5.3.1.3 Ruimtelijke strategieën

Om richting te geven aan de ontwikkeling, onderscheidt de Woonagenda een drietal ruimtelijke strategieën:

- Buiten wonen: Wonen in het landelijk gebied en kleine kernen, met een sterke verbinding met het landschap.
- Wonen langs de radialen: Wonen in de grotere kernen met een goed voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid.
- Stedelijk wonen: Wonen in de steden Enschede, Hengelo en Almelo, met een diversiteit aan woonmilieus.

### 5.3.1.4 Kwantitatieve woningbouwopgave

De regio Twente ambieert om tot 2030 in totaal circa 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen. Van dit aantal woningen is ruim 15.000 woningen aangemerkt als de lokale behoefte. De extra woningbouwambitie bedraagt circa 5.000 tot 7.000 woningen. Per 1-1-2020 beschikte de regio Twente over een netto harde plancapaciteit van +/- 8.330 woningen en een netto zachte plancapaciteit van +/- 5.800 woningen.

### 5.3.1.5 Relevantie voor de voorgenomen ontwikkeling

De ontwikkeling draagt bij aan de regionale woningbouwopgave door binnenstedelijk 21 woningen te realiseren waardoor er woningen aan de lokale en regionale woningvoorraad worden toegevoegd. Dit sluit aan bij de strategie en vergroot de differentiatie in het woningaanbod.

## 5.3.2 Woondeal Twente 2025-2030

### 5.3.2.1 Algemeen

De geactualiseerde Woondeal Twente 2025-2030 'Wonen met Kwaliteit' is een overeenkomst tussen de regio Twente, de provincie Overijssel en het Rijk. Met deze afspraken zetten de betrokken partijen zich in om de woningbouwopgave van minimaal 19.100 nieuwe woningen tot en met 2030 te realiseren. Daarmee levert Twente een substantiële bijdrage aan de nationale woningbouwdoelstellingen én aan het behouden van de leefbaarheid, vitaliteit en economische kracht van de regio.

In de geactualiseerde Woondeal Twente 2025-2030 levert de gemeente Almelo een belangrijke bijdrage aan de regionale woningbouwopgave. Almelo realiseert in de periode 2024-2030 circa 3.260 woningen, verdeeld over vijf sleutelprojecten. Het gaat daarbij om grootschalige gebiedsontwikkelingen en stedelijke vernieuwing, waaronder de Spoorzone, het Indië-terrein, Aalanderveld, de Binnenstad en de herstructurering van wijken zoals Ossenkoppelerhoek en Sluitersveld.

Twente is een veelzijdige woonregio, met een aantrekkelijke mix van stedelijke centra, dorpen en buitengebied. De regio combineert een hoge kwaliteit van leven met een sterke sociaaleconomische basis, onder andere door het profiel als hightech maakindustrie-hotspot. De Woondeal draagt eraan bij dat Twente zich verder ontwikkelt als een toekomstbestendige en toegankelijke woonregio.

De afspraken in de Woondeal zijn gericht op versnelling en kwaliteit. Dat betekent:

- Voldoende betaalbare woningen, met vastgehouden verdeling volgens het 30-40-30-principe (30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop, 30% vrije sector).
- Wonen voor verschillende doelgroepen, waaronder starters, gezinnen, senioren, aandachtsgroepen en arbeidsmigranten. Voor ouderen zijn specifieke afspraken gemaakt over nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.



- Ruimte voor sleutelprojecten: 63 regionale sleutelprojecten vormen de kern van de programmering en leveren een grote bijdrage aan de woningproductie en de versterking van leefbaarheid.
- Duurzaam en toekomstbestendig bouwen, waarbij klimaatadaptatie, energiezuinigheid en natuurinclusiviteit integraal onderdeel zijn van planvorming en realisatie.

Om deze doelen te bereiken, zetten gemeenten, provincie en Rijk gezamenlijk in op versnelling en samenwerking. Dit gebeurt onder andere door het versterken van plancapaciteit, het wegnemen van knelpunten, het inzetten van flexibele woonoplossingen en het benutten van transformatiekansen in de bestaande voorraad. De provincie ondersteunt gemeenten daarbij vanuit de Overijsselse Woonaanpak en instrumenten zoals de Bouwbrigade en de Brede Bouw Coalitie.

De geactualiseerde Woondeal bevestigt daarmee de gezamenlijke ambitie om niet alleen in kwantiteit, maar juist ook in kwaliteit te bouwen: voldoende, betaalbare en toekomstbestendige woningen, passend bij de diversiteit van de Twentse samenleving.

#### 5.3.2.2 Relevantie voor de voorgenomen ontwikkeling

De toevoeging van 21 grondgebonden woningen in Almelo past binnen de doelstellingen van de Woondeal. Het plan draagt bij aan de woningbouwversnelling, maakt gebruik van zorgvuldig ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied en levert woningen voor verschillende doelgroepen. Daarmee ondersteunt de ontwikkeling zowel de kwantitatieve als kwalitatieve ambities uit de Woondeal Twente.

## 5.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen op het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

### 5.4.1 Omgevingsvisie gemeente Almelo

#### 5.4.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie is vastgesteld op 29 september 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Almelo. In de Omgevingsvisie staat hoe de omgeving binnen de gemeente Almelo zich tot nu toe heeft gevormd en wat de visie is voor de toekomst. Voor de Omgevingsvisie is de gemeente Almelo verdeeld in vier gebieden: het buitengebied, de bedrijventerreinen, de wijken & dorpen en de binnenstad. Daarnaast zijn er onderwerpen die voor alle gebieden hetzelfde zijn, die los van de gebiedsindeling, in algemeenheid zijn beschreven.

#### 5.4.1.2 Ambities

De gemeente Almelo wil een sterke centrumgemeente zijn en blijven, met een regionale functie voor Noordwest-Twente. Om dat op woongebied te realiseren, heeft de gemeente drie grote ambities geformuleerd. We streven naar een woningvoorraad die: *flexibel, evenwichtig & gevarieerd en toekomstbestendig & duurzaam* is.

De gemeente wil wijken creëren met gemengde woonmilieus waar genoeg aanbod is voor elke doelgroep. De bestaande woningvoorraad heeft relatief veel sociale woningbouw en koopwoningen in het hoge(re) segment. Dit wordt meer in balans gebracht door bij herstructurering op woningen in het middensegment in te zetten. Verder wil de gemeente de bestaande woningvoorraad zo slim mogelijk benutten en daarmee aansluiten op de ontwikkeling van de bevolking. Dit betekent dat:

- de benodigde verscheidenheid wordt aangebracht door herstructureren van panden en gebieden;
- de (minimale hoeveelheid) nieuwbouw in bestaande wijken (inbreiding, geen uitbreiding) wordt ontwikkeld.

#### 5.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

De gemeente Almelo zet in op voldoende aanbod van woningen voor de verschillende doelgroepen. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van grondgebonden woningen binnen de kern Almelo. Hierbij worden de woningen ontwikkeld op een binnen stedelijke locatie. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de woningvoorraad binnen de bebouwde kom van Almelo. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met de ambities zoals deze zijn gesteld in de omgevingsvisie van de gemeente Almelo.

### 5.4.2 Programma Water en Riolering Almelo 2022-2026

#### 5.4.2.1 Algemeen

Het Programma Water en Riolering is de opvolger van het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) en geeft inzicht in de omvang, het 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 Programma Water en Riolering 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 2022 t/m 2026, 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.

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:

1. Samen op met burgers en bedrijven.
2. Toekomstgericht en klimaatbestendig.
3. Een doelmatige aanpak.
4. De organisatie en de middelen op orde.
5. Een functionerend watersysteem.

#### 5.4.2.2 Toetsing van het initiatief aan het programma Water en Riolering Almelo 2022-2026

Bij de nieuwe woningen zal de afvoer van afvalwater en hemelwater gescheiden plaatsvinden. Het afvalwater wordt afgevoerd via een aansluiting op het gemeentelijke rioolsysteem. Het hemelwater zal zoveel mogelijk binnen het plangebied worden vastgehouden. De voorgenomen ontwikkeling omvat geen onttrekking van grondwater en heeft geen invloed op het oppervlaktewater. Een detailuitwerking van de waterhuishouding binnen het plangebied is opgenomen in het waterhuishoudkundig plan in bijlage 3.

### 5.4.3 Klimaatadaptatie-strategie Almelo 2021-2025, samen kansen benutten

#### 5.4.3.1 Algemeen

Het veranderende klimaat heeft effect op de stad en dorpen van de gemeente Almelo. In de Almelse Klimaat- adaptatiestrategie is vastgelegd hoe we samen met partijen deze effecten willen aanpakken. Zo wordt ervoor gezorgd dat Almelo een aantrekkelijke, duurzame en leefbare stad blijft. Als er niets wordt gedaan om ons aan te passen aan het veranderende klimaat, dan komt het leefklimaat van Almelo en de gezondheid van haar inwoners in het geding.



Extreme weersomstandigheden zullen in de toekomst met meer regelmaat plaatvinden. Voorbereiding hierop is daarom gewenst. De visie is opgesteld in samenspraak met inwoners en deskundigen. Hierbij is vastgesteld dat het onwenselijk dat door wateroverlast hulpdiensten worden belemmerd of ziekenhuizen onbereikbaar zijn. Daarnaast zijn voor de aspecten wateroverlast, hittestress en droogte verschillende onwenselijke situaties vastgesteld. Binnen de gemeente zijn verschillende locaties geanalyseerd waar onacceptabele of onwenselijke situaties voorkomen. Onacceptabele situaties moeten uiterlijk in 2030 opgelost zijn. Onwenselijke situaties zijn uiterlijk in 2085 opgelost, waarbij ingezet wordt op de combinatie met andere werkzaamheden. Nieuwbouwplannen moeten klimaatbestendig worden ingericht en niet leiden tot nieuwe onwenselijke situaties.

#### 5.4.3.2 Toetsing van het initiatief aan de klimaatadaptatie-strategie Almelo 2021-2025

Met de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met een veranderd klimaat. In paragraaf 8.8 over klimaatadaptatie zijn de concreet aspecten aangegeven waar rekening mee wordt gehouden. Dit betreffen mitigerende maatregelen tegen wateroverlast en hittestress.

### 5.4.4 Woonvisie Almelo 2020-2030

In de woonvisie Almelo 2020 -2030 worden drie ambities geformuleerd. De ambities bestaan uit flexibele woningvoorraad, evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad en toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad. De relevante onderdelen van deze ambities worden hier onder behandeld.

#### 5.4.4.1 Ambities

Ambitie 1: Flexibele woningvoorraad

*De verwachte groei mogelijk maken en voorbereid zijn op de te verwachten krimp*

De gemeente kijkt nauwkeurig wat de precieze woonvraag is, zodat niet gebouwd wordt voor leegstand (op termijn). Met herbestemmen en nieuwbouw wil de gemeente leegstand over 10 of 15 jaar zo veel mogelijk voorkomen. Nieuwe woningbouwprojecten moeten daarom zo goed mogelijk aansluiten op de vraag. De gemeente monitort de bevolkings- en huishoudensontwikkeling scherp en zal tijdig matigen en temporiseren.

De gemeente wenst daarnaast in te zetten op onderscheidende nieuwbouw. Dit is nieuwbouw waar bewoners over vijftig jaar nog steeds blij van worden. Bij nieuwbouw wordt het accent op de wens van doorstromers gelegd, zodat hun woningen beschikbaar worden voor starters en vestigers. Bij het streven naar een flexibele woonprogrammering, zorgt de gemeente voor een tweejaarlijkse monitoring en evaluatie van de situatie op de woningmarkt.

*Inbreiding verkiezen boven uitbreiding*

De gemeente gaat in het algemeen uit van uitbreiding van de woningvoorraad in het bestaande bebouwde gebied. De groei van Almelo en de huidige druk op de woningmarkt maken dat bewuste keuzes gemaakt worden in welke woningen er toegevoegd worden en waar. Hierbij geldt het credo: inbreiding voor uitbreiding.

De gemeente stelt dat er in bijna alle wijken en buurten wel opgaven zijn waarmee stappen gemaakt kunnen worden in samenhang met woningbouw. Waar woningen toegevoegd worden is een kwestie van prioriteren, het toevoegen van woningen gaat hier niet alleen over nieuwbouw maar over transformatie, herstructurering en verduurzaming.

Ambitie 2: Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad

*De stad meer in evenwicht brengen vanuit vraag en aanbod zowel vanuit huur en koopwoningen als typologie van woningen*

De gemeente Almelo heeft te maken met een situatie waarin vraag en aanbod op de woningmarkt niet altijd goed op elkaar aansluit. Soms als gevolg van schaarste, waardoor huur- en kooprijzen oplopen en 'wachtrijen' ontstaan in de sociale huursector. Maar ook als gevolg van veranderende woonwensen van de inwoners en externe factoren, zoals financieringsmogelijkheden.

Ambitie 3: Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad



*Een betaalbare en duurzame energievoorziening bereikbaar maken voor iedereen en bestaande woningen voor 2050 aardgasvrij maken.*

Nieuwbouw wordt enkel aardgasvrij en toekomstbestendig gebouwd. De gemeente heeft de klimaatplannen en doelen vastgelegd in het programma Duurzaamheid.

#### *5.4.4.2 Verwachte ontwikkeling in huishoudens, doelgroepen en inkomen*

Veruit het grootste gedeelte van de koopwoningen in Almelo zijn eengezinswoningen, het aantal dure koopwoningen is beperkt. Zo'n 48% van de koopwoningen in Almelo heeft een prijs onder de € 185.000. De grootste groei in huishoudens wordt verwacht in de categorie van de hoogste inkomensklassen. De verwachting is dat het totale aantal huishoudens binnen de gemeente zal toenemen tot 2030-2035. Daarna loopt het aantal huishoudens terug tot 2050.

#### *5.4.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Almelo 2020-2030*

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 21 toekomstbestendige, grondgebonden woningen in de bebouwde kom van de kern Almelo. Dit betreft een inbreidingslocatie wat aansluit op de woonvisie Almelo 2020-2030. Daarnaast voorziet het voornemen in het verhogen van het aandeel grondgebondenwoningen in de wijk Ossenkoppelerhoek, met het streven om koopwoningen te realiseren. Hierdoor komt de woningvoorraad wat betreft type woningen meer in balans in deze wijk. Ook kunnen nieuwe bewoners door voorgenomen ontwikkeling een plek krijgen in de kern Almelo. De woningen worden duurzaam gerealiseerd, bestaande uit duurzame materialen, aardgasvrij en met zonnepanelen.

### **5.4.5 Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling**

#### *5.4.5.1 Algemeen*

De Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling vormt het handelingskader waarmee de gemeente Almelo richting geeft aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Het document is geen gedetailleerd masterplan, maar een actiegerichte agenda die focus en prioriteit aanbrengt in de manier waarop wijken, gebieden en locaties zich de komende jaren zullen ontwikkelen. De agenda is een ruimtelijke vertaling van de ambities uit de Omgevingsvisie en maakt zichtbaar hoe Almelo wil doorgroeien als centrumstad van Noordwest-Twente.

In de uitvoeringsagenda staat de identiteit van Almelo centraal. De stad ontwikkelt zich vanuit haar kracht als groene en waterrijke stad met een rijk historisch profiel en een sterke sociaal-maatschappelijke basis. Almelo wil een toekomstbestendige leefomgeving realiseren waarin wonen, werken, ontmoeten en bewegen hand in hand gaan. De agenda benadrukt dat ruimtelijke ontwikkeling niet op zichzelf staat, maar altijd bijdraagt aan de bredere sociaal-economische en maatschappelijke opgaven waarvoor de stad staat.

Belangrijke keuzes in de uitvoeringsagenda richten zich op het versterken van de binnenstad, de herontwikkeling van de spoorzone en de aanpak van wijken met leefbaarheidsopgaven. Daarbij zijn met name het Nieuwstraatkwartier, Kerkelanden en Ossenkoppelerhoek prioritaire wijken waar een integrale aanpak nodig is. Hier wordt gewerkt aan meer diversiteit in het woningaanbod, het verbeteren van de leefbaarheid en het verduurzamen van de bestaande voorraad. Tegelijkertijd wordt ook ruimte geboden voor nieuwe stedelijke woon- en werkmilieus, zoals in de spoorzone en bij de transformatie van bedrijventerreinen als Westerdok en Achter de Molen.

De uitvoeringsagenda geeft richting aan waar de gemeente zelf regie neemt en actief stuurt, en waar ruimte is voor initiatieven vanuit markt en samenleving. Daarmee is het niet alleen een instrument voor gemeentelijke keuzes en investeringen, maar ook een uitnodiging aan corporaties, ontwikkelaars, ondernemers en bewoners om gezamenlijk te bouwen aan de stad. Het doel is dat de ontwikkeling van Almelo bijdraagt aan een gezonde, inclusieve en vitale stad, waarin de kwaliteiten van water, groen en stedelijke dynamiek samenkomen en elkaar versterken.

#### *5.4.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling*

De Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling benoemt Ossenkoppelerhoek expliciet als één van de prioritaire wijken met leefbaarheidsopgaven. De wijk kent een relatief eenzijdige woningvoorraad en een kwetsbare sociaaleconomische basis. Hier is een integrale aanpak nodig, waarbij wordt ingezet

op een gevarieerder woningaanbod, versterking van de leefomgeving en verduurzaming van de voorraad.

De realisatie van 21 grondgebonden woningen sluit direct aan bij deze opgave. De toevoeging van nieuwe woningen biedt kansen om de woningvoorraad te diversifiëren en nieuwe doelgroepen aan te trekken, wat kan bijdragen aan een meer gemengde en leefbare wijk. Door in te breiden binnen de wijk wordt bovendien aangesloten bij het uitgangspunt van de uitvoeringsagenda om de bestaande stad te versterken in plaats van verder uit te breiden.

#### **5.4.6 Ruimtelijk-Programmatische Visie Wonen en Werken**

##### *5.4.6.1 Algemeen*

De gemeente Almelo heeft met de Ruimtelijk-Programmatische Visie Wonen en Werken (2022) de hoofdlijnen vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Deze visie bouwt voort op de Omgevingsvisie 2020–2040 en de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling en vormt daarmee het beleidsmatige kader voor toekomstige keuzes in wonen, werken en de kwaliteit van de leefomgeving.

Almelo staat voor een driedelige opgave: een sociale, economische en ruimtelijke. Enerzijds is er een sterke woningbouwbehoefte van circa 3.400 woningen tot 2035, anderzijds bestaat er een forse vraag naar nieuwe en kwalitatieve werklocaties. Deze kwantitatieve opgaven worden ingezet als katalysator voor kwalitatieve stedelijke ontwikkeling: verbetering van de binnenstad, vernieuwing van oudere wijken, verduurzaming van de woningvoorraad en versterking van het groenblauwe netwerk.

De gemeentelijke visie kiest daarbij voor een integrale benadering, gericht op balans tussen wonen en werken. De belangrijkste beleidslijnen zijn:

- Wonen: realisatie van een divers palet aan woonmilieus, variërend van centrumstedelijk wonen in de Spoorzone en aan het kanaal, tot groenstedelijke woonmilieus in de wijken en landschappelijke woonmilieus in de stadsranden. Daarmee wordt voorzien in de vraag van uiteenlopende doelgroepen, waaronder jongeren, starters en gezinnen.
- Werken: versterken van Almelo als werkstad, met focus op de topsectoren innovatieve maakindustrie, logistiek en hightech. Bestaande werklocaties worden vitaal en duurzaam gehouden, terwijl uitbreiding plaatsvindt in de zuidwesthoek van de stad (Businesspark XL-2 en Buitenhaven West) om te voorzien in de regionale vraag naar grootschalige kavels.
- Kwaliteit en identiteit: ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan de profilering van Almelo als groenblauwe stad met herkenbare landschappen, groene longen en een rijk waternetwerk. Deze kwaliteiten worden ingezet om aantrekkelijke en gezonde leefomgevingen te creëren.
- Balans en inclusiviteit: de woningvoorraad wordt meer gedifferentieerd, zodat een evenwichtige bevolkingssamenstelling ontstaat. Tegelijk wordt ingezet op het verbeteren van leefbaarheid, sociale cohesie en bereikbaarheid.

De gemeentelijke visie benadrukt dat woningbouw en werklocaties niet los van elkaar kunnen worden gezien. Nieuwe stedelijke milieus in de binnenstad en Spoorzone combineren wonen, werken en voorzieningen, terwijl de stadsranden ruimte bieden voor grootschalige bedrijvigheid én groene woonmilieus. Op deze wijze groeit Almelo door tot een sterke centrumstad in Twente, met een gezonde balans tussen economische vitaliteit, ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke samenhang.

##### *5.4.6.2 Toetsing van het initiatief aan de Ruimtelijk-Programmatische Visie Wonen en Werken*

Het toevoegen van 21 grondgebonden woningen in de wijk Ossenkoppelerhoek sluit aan bij de bovenstaande uitgangspunten. Met dit initiatief wordt de woningvoorraad in de wijk verrijkt met nieuwe, toekomstbestendige woningen, die bijdragen aan vernieuwing van het woonmilieu. De toevoeging van grondgebonden woningen is passend binnen de wens om gezinnen en jonge huishoudens aan de stad te binden. Daarmee draagt het plan bij aan de balans tussen verschillende doelgroepen en woonvormen in Almelo.

#### **5.4.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.



## HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

### 6.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

### 6.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de Externe Veiligheidskaart van de Atlas Leefomgeving is het mogelijk om de risicobronnen en aandachtsgebieden in of rond het plangebied te identificeren. In afbeelding 6.1 is een uitsnede van de Externe Veiligheidskaart weergegeven, het plangebied is hierop aangegeven met de blauwe ster.



Afbeelding 6.1: Uitsnede externe veiligheidskaart (Bron: Atlastleefomgeving.nl)

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen liggen. Op grotere afstand liggen enkele risicobronnen. Ten zuidwesten van het plangebied ligt een tankstation met een brand- een explosieaandachtsgebied.

Het plangebied ligt buiten deze aandachtsgebieden en op een veilige afstand van het tankstation. Ten westen van het plangebied ligt het treinspoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hiervoor zijn een brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied opgenomen. Het plangebied ligt buiten deze aandachtsgebieden en op veilige afstand van het spoor.

### 6.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd. Het plan is voorgelegd aan de veiligheidsregio welke heeft aangegeven dat er geen belemmeringen zijn en aan de veiligheidseisen wordt voldaan.

## HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

### 7.1 Vigerend beleid

#### 7.1.1 Europees beleid

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.

#### 7.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

#### 7.1.3 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 oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

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, Drents Overijsselse Delta, Vallei en Veluwe, Vechtstromen, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

#### 7.1.4 Beleid Waterschap

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/-programma opgesteld. Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022- 2027' vastgesteld.



Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022- 2027. 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.

## 7.2 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de 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). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

## 7.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het resultaat is opgenomen in bijlage 2 bij deze ruimtelijke motivering. Hieruit kwam de 'normale procedure'. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies en ziet geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Door LVA Ontwikkeling B.V. is een waterhuishoudkundig plan en een waterparagraaf opgesteld. Het waterhuishoudkundig plan is opgenomen in bijlage 3 van deze motivering. Hierna is de waterparagraaf opgenomen.

### Waterbeschermingsgebieden en oppervlaktewater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- of intrekgebied. Verder is er geen sprake van het dempen van bestaande watergangen en/of oppervlaktewater.

### Huishoudelijk afvalwater

Het afvalwater wordt, net als in het overige gebied rondom Rembrandtlaan 352, afgevoerd in een gecombineerd stelsel.

### Hemelwater

De hemelwaterafvoer geschiedt conform het geldende waterschapsbeleid. Schoon hemelwater wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd. Hierbij is rekening gehouden met de reeds op locatie aanwezige verharding en pand, welke afwateren op het gecombineerd stelsel. Zoals gebruikelijk is binnen de gemeente Almelo is deze bestaande verharding gesaldeerd met het nieuw te realiseren plan en is voor het overblijvende deel een passende infiltratievoorziening gedimensioneerd. In voorliggend geval kan het schoon hemelwater afkomstig van de woningen worden afgevoerd via de bestaande gecombineerde riolering die ter plaatse aanwezig is. Het toekomstige (semi) openbaar gebied wordt deels afgevoerd via ditzelfde gecombineerde riool en het overblijvende deel infiltreert binnen het plangebied middels een ondergrondse infiltratievoorziening. Tot slot worden binnen het plangebied geen materialen gebruikt die qua uitloogbaarheid een negatief effect hebben op het grond- en oppervlaktewater.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect 'water' geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### Oppervlaktewatersysteem

Uit het raadplegen van de legger van Waterschap Vechtstromen blijkt dat er binnen het plangebied geen waterlichamen aanwezig zijn. Het dichtstbijzijnde waterlichaam ligt aan de overzijde van de Thorbeckelaan. Er kan dan ook gesteld worden dat de ontwikkeling geen wijzigingen aanbrengt aan het (oppervlakte)watersysteem van de gemeente.

### Waterkeringen

De legger geeft van Waterschap Vechtstromen geeft aan dat er binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen waterkeringen aanwezig zijn.

### Riolering

Het vuilwater van het gebouw wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De riolering wordt, zoals in het gemeentelijke waterbeleid wordt aangegeven, conform het bouwbesluit aangelegd. Deze rioolaansluiting dient aangevraagd te worden bij de gemeente.

### Hemelwaterafvoer

Het plangebied beslaat een globale oppervlakte van 3.850 m<sup>2</sup>. In de bestaande situatie is daarvan circa 2.003 m<sup>2</sup> verhard. In de nieuwe situatie zal dat circa 2.195 m<sup>2</sup> zijn. Dat betekent een toename van verhard oppervlak in het plangebied van ongeveer 10%. Voor het terrein waar de woningen zijn gepland is een waterhuishoudkundig plan opgesteld.

Het waterhuishoudkundig plan is opgesteld door LVA-groep (d.d. 12 oktober 2025), zie bijlage Bijlage 3 Waterhuishoudkundig plan. Het onderzoek biedt inzicht in de grondwaterhuishouding (grondwaterstanden) en bodemopbouw ter plaatse. In het rapport komt aan de orde: het vooronderzoek, geohydrologisch onderzoek, veldwerkzaamheden inclusief gronddoorlatendheid, de geldende regels voor waterhuishouding bij ruimtelijke ontwikkelingen met daaruit volgende conclusies en advies.

### Resultaten rapportage

De planlocatie is dit moment bebouwd met een kerk en bijbehorend parkeerterrein. Alle resterende gebouwen en voorzieningen zullen worden gesloopt en er zullen verscheidene nieuwe woningen worden gerealiseerd. In de nieuwe ontwikkeling wordt met de nieuwe woningen aangesloten het gecombineerde stelsel in het openbaar gebied. De nieuw aangebrachte bestrating in het (semi) openbaar gebied wordt deels voorzien van een ondergrondse infiltratievoorziening die voorziet in de benodigde berging van 55mm volgens de meest recente richtlijn van het waterschap. Deels wordt deze middels salderen afgevoerd naar het gemengde stelsel in het openbaar gebied. Op basis van de toekomstige inrichting van het plangebied is er voldoende ruimte aanwezig om deze te sluiten op de bestaande peilen op aangrenzende percelen.

Op basis van het vorenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor de plannen.

## **7.4 Conclusie**

Met voorliggend wijzigingsbesluit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

## HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Op basis van paragraaf 5.1.4 houdt een omgevingsplan rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur en;
- trillingen.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid' behandeld.

### 8.1 Geluid door activiteiten

#### 8.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

#### *Geluidsgevoelige gebouwen*

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### 8.1.2 Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen, dit zijn geluidsgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluids-aandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluids-aandachtsgebied.

Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

#### *Weg- en railverkeerslawaaï*

In het omgevingsplan zijn nog geen geluids aandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Het plan gebied wordt aan drie zijden omringd door wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u. De Rembrandtlaan heeft een maximumsnelheid van 50 km/u. Het plangebied ligt binnen de geluids aandachtsgebieden van deze wegen. Om inzicht te geven in de ter plaatse zijnde geluidsniveau is door BJJ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgesteld. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij deze ruimtelijke motivering. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies.

Uit het onderzoek blijkt dat geluid door de gemeentewegen hoogstens 62 dB Lden bedraagt. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB Lden uit het Bkl, wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB Lden uit het Bkl. Daarnaast wordt tevens voldaan aan de bovengrens van 63 dB uit het gemeentelijk beleid. Opgemerkt wordt dat de standaardwaarde enkel wordt overschreden op de voor en zijgevels van het meest noordelijke blok. Op de overige woningen en gevels wordt voldaan aan de standaardwaarde.

Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 62 dB. Er is een gevelwering van minimaal  $62 - 33 = 29$  dB benodigd om ter plaatse van alle woningen aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Ten tijde van de toetsing van het voornemen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnen niveau van 33 dB te waarborgen. Ter plaatse van de woningen is tevens sprake van één of meerdere geluidsluwe gevels, waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het plangebied ligt op circa 945 meter vanaf het dichtstbijzijnde spoor. Het plangebied ligt daarmee niet in een geluids aandachtsgebied van spoorwegen.

#### *Industrielawaaï*

Het plangebied ligt niet in de buurt van een geluidsgezoneerd industrieterrein.

#### *Solitaire bedrijvigheid*

In paragraaf 8.6 over milieuzonering wordt nader ingegaan op de mogelijke geluidshinder van omliggende bedrijven.

### **8.1.4 Conclusie**

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aspect geluid.

## **8.2 Bodemkwaliteit**

### **8.2.1 Algemeen**

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.



De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

### 8.2.2 Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in woningen, dit is een bodemgevoelige functie. Om de kwaliteit van de bodem te toetsen is er in opdracht van BJJ.nu door Sigma Geo- & Milieutechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5 bij deze motivering.

Uit dit onderzoek blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater verhoogde gehalten zijn gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde en de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse wonen. Echter overschrijden de gemeten gehalten niet de indicatiewaarde voor nader onderzoek. Vanuit milieu hygiënische overweging is er geen aanleiding tot het instellen van aanvullende onderzoek. De bodemkwaliteit voldoet daarmee aan de kwaliteitseisen voor wonen.

### 8.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 8.3 Luchtkwaliteit

### 8.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.



Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL met de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook komen te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

### 8.3.2 Situatie plangebied

Het voornemen voorziet in de realisatie van 21 grondgebonden woningen. In afbeelding 8.1 is een uitsnede van de NIBM-Tool weergegeven.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024</b>		
Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		141
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,17
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Afbeelding 8.1: NIBM-Tool Pniëlkerk Almelo

Vanuit bovenstaande afbeelding blijkt dat het voornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### 8.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 8.4 Geur

### 8.4.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ov) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

#### *Veehouderijen*

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

### 8.4.2 Situatie plangebied

Woningen zijn geurgevoelige functies. Het plangebied ligt in de stedelijke omgeving van de kern Almelo. De dichtstbijzijnde veehouderij, bestaande uit een paardenhouderij, ligt op forse afstand van circa 880 meter. Gelet op deze afstand is er geen sprake van geurhinder ter plaatse van het plangebied.

In de paragraaf milieuzonering is de eventuele geurhinder van omliggende bedrijven met een geurcontour getoetst.

### 8.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



## 8.5 Trillingshinder

### 8.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van  $V_{max}$  van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

### 8.5.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt op 945 meter vanaf het dichtstbijzijnde spoor. Gelet op de afstand is er ter plaatse van het plangebied geen sprake van enige kans op trillingshinder als gevolg van deze spoorlijn.

### 8.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect trilling is er sprake van een eventwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 8.6 Bedrijven en milieuzonering

### 8.6.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

#### Gebiedstypen



In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

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

In voorliggend geval ligt het plangebied in een gebied waar voornamelijk woonfuncties. Hierdoor wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De richtafstanden worden in onderstaande tabel weergegeven.

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

### 8.6.2 Situatie plangebied

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

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

#### Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van grondgebonden woningen. Woningen zijn geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.



### Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. In de omgeving van het plangebied liggen enkele milieubelastende functies. In onderstaande tabel is dit uiteengezet.

Adres	Functie (milieucategorie)	Grootste richtafstand	Afstand tot plangebied
Vincent van Goghplein 29	Winkelcentrum (max 2)	30 meter	108 meter
Cornelis Trooststraat 1	Bedrijfsloods (max 2)	30 meter	81 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden. Binnen het plangebied is milieuhinder van deze bedrijven uit te sluiten en worden de omliggende bedrijven door het voornemen niet beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden.

### **8.6.3 Conclusie**

Vanuit het aspect milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **8.7 Gezondheid**

### **8.7.1 Algemeen**

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

### **8.7.2 Situatie plangebied**

Met voorgenomen ontwikkeling wordt de woningvoorraad binnen de kern Almelo en de wijk Ossenkoppelerhoek verhoogd, wat inspeelt op de bestaande woonvraag. Daarnaast worden de woningen duurzaam en met omliggende, nieuwe groenstructuren gerealiseerd, zoals eerder beschreven in hoofdstuk 3. Op deze wijze wordt de leefbaarheid verhoogd. Daarnaast is in bovenstaande paragrafen aangetoond dat er geen sprake is van negatieve milieueffecten met de realisatie van het voornemen.

### **8.7.3 Conclusie**

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.



## **8.8 Duurzaamheid en klimaatadaptatie**

### **8.8.1 Algemeen**

Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Het KNMI heeft scenario's opgesteld waarin duidelijk wordt gemaakt hoe deze toename er naar verwachting in de toekomst uit ziet. Een vergrote kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen levert risico's op voor veiligheid, gezondheid en economie. Ruimtelijke aanpassing om deze risico's tegen te gaan noemen we klimaatadaptatie. In bijlage 6 van deze ruimtelijke motivering is een notitie opgesteld die ingaat op het effect van de aspecten hitte, wateroverlast, droogte en overstromingen voor het plangebied.

### **8.8.2 Situatie plangebied**

Uit de notitie in bijlage 6 bij deze ruimtelijke motivering blijkt dat de aspecten hitte, wateroverlast, droogte en overstromingen geen belemmeringen zijn voor het voornemen. Het plan houdt voldoende rekening met bovengenoemde aspecten. Daarnaast is in hoofdstuk 7 van deze ruimtelijke motivering beschreven hoe de waterhuishouding en waterberging binnen het plangebied wordt vormgegeven. Ook worden de woningen duurzaam gerealiseerd, mede door het gebruik van duurzame materialen en het ontbreken van een gasaansluiting.

### **8.8.3 Conclusie**

Vanuit het aspect duurzaamheid en klimaatadaptatie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.



## HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

### 9.1 Gebiedsbescherming

#### 9.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

#### 9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

#### 9.1.3 Situatie plangebied

##### Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt op circa 8,2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Wierdense Veld'. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de sloopfase en voor zowel de bouwfase en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling. Deze berekeningen zijn opgenomen in bijlage 7 en 8 van deze ruimtelijke motivering.

Vanuit de AERIUS-berekening blijkt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.



### NNN-gebieden

Het plangebied ligt op circa 3,1 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde NNN-gebied. Het NNN kent geen externe werking. Voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

## **9.2 Soortenbescherming**

### **9.2.1 Algemeen**

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

### **9.2.2 Situatie plangebied**

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 21 grondgebonden woningen op de locatie van een voormalige kerk. Ten tijde van de sloopaanvraag is er door Natuurbank Overijssel een natuurwaarden onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 9 bij deze ruimtelijke motivering.

Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat het hoofdgebouw van de voormalige kerk geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Om dit nader te onderzoeken is een vervolgonderzoek uitgevoerd. Omdat onderzoek heeft aangetoond dat vleermuizen een verblijfplaats bezetten in de het kerkgebouw, moet een Omgevingsvergunning verkregen worden, voordat het gebouw gesloopt mag worden. Van de aanwezige beplanting binnen het plangebied is alleen de groenstrook aan de westzijde geschikt als leefgebied voor vogels met beschermde nestplaatsen, evenals voor beschermde, niet-vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Deze westelijk gelegen groenstrook bestaat uit een houtsingel die mogelijk geschikt is voor egels. De houtsingel zal echter niet worden aangetast bij de realisatie van de woningen.

Daarnaast geldt de algemene zorgplicht op grond van de Omgevingswet. Dit betekent dat bij werkzaamheden aan groenstructuren maatregelen genomen moeten worden om schade aan beschermde soorten te voorkomen. In de praktijk houdt dit in dat werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen plaatsvinden, of – indien dat niet mogelijk is – voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelscan wordt uitgevoerd om de aanwezigheid van broedende vogels uit te sluiten.

## **9.3 Conclusie**

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

## HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

### 10.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

### 10.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is er geen archeologische verwachtingswaarde bekend. Daarnaast is er voor het plangebied geen archeologische dubbelbestemming opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Almelo. Gelet op bovenstaande kenmerken is er voor het voornemen geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

### 10.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Op basis van de Atlas Leefomgeving liggen er in en rondom het plangebied geen cultuurhistorische elementen. Door het Oversticht is de cultuurhistorische waarde van het kerkgebouw onderzocht. Een documentatie hiervan is opgenomen in bijlage 10. Hoewel de kerk in potentie mogelijk is aan te merken als gemeentelijk monument, is het behoud van het kerkgebouw niet mogelijk. Dit aangezien er geen nieuwe functie voor de bestaande kerk kon worden gevonden, waardoor leegstaand en verloedering een reëel scenario dreigde te worden.

Echter wordt ter herinnering aan het voormalige kerkgebouw en de reeds gesloopte kerktoren een historische verwijzing aangebracht aan de noordwestzijde van de woningen. De precieze invulling

van deze verwijzing zal te zijner tijd worden afgestemd met de gemeente, wel is planologisch geborgd in dit plan dat deze verwijzing kan worden gerealiseerd.

Het voornemen heeft hiermee dan ook geen negatief effect op cultuurhistorische waarden.

#### **10.4 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.



## HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING

### 11.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

### 11.2 Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 21 grondgebonden woningen. Hiermee is er sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject uit de eerste kolom van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het betreft een wijziging van het omgevingsplan dat wordt opgesteld voor een klein gebied op lokaal niveau. Hiervoor is een plan-merbeoordeling aan de orde. In voorliggend geval is een aanmeldnotitie opgesteld. Deze is als bijlage 11 toegevoegd bij deze toelichting. Vanuit deze aanmeldnotitie blijkt dat er geen sprake is van significante negatieve milieueffecten.

### 11.3 Conclusie

De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-MER noodzakelijk maakt.

## HOOFDSTUK 12 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 12.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

### 12.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

### 12.3 Situatie plangebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.



## HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 13.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

Voor het voornemen is een inloopavond georganiseerd, waar de voorgenomen plannen zijn gepresenteerd aan omwonenden. Deze avond vond plaats op woensdag 9 april. Een uitgebreid verslag hiervan is opgenomen in bijlage 12 van deze ruimtelijke motivering. Naar aanleiding van deze inloopavond is benoemd dat er een onveilige verkeerssituatie bestaat bij de T-splitsing van de Andreas Schelfhoutstraat en de Johan Jongkindstraat. Enkele omwonenden waren bezorgd dat de nieuwe woningen voor minder zicht zorgen en daarmee tot meer onveiligheid leiden. Naar aanleiding hiervan is besloten om de woningen aan de Andreas Schelfhoutstraat iets richting de Rembrandtlaan te verplaatsen. Deze aanpassing komt de overzichtelijkheid en de verkeersveiligheid ten goede en werd dan ook positief ontvangen door de omwonenden. De inloopavond heeft duidelijk gemaakt dat het gepresenteerde plan positief is ontvangen door de aanwezige omwonenden.

### 13.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. In dit geval betreffen dit de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. Deze overlegpartners zijn akkoord met het plan en hebben geen opmerkingen.

### 13.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan heeft tussen 10 december 2025 en 20 januari 2026 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn er geen zienswijzen ingediend.

## HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING

### 14.1 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 voorliggend TAM-omgevingsplan: 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.

### 14.2 Opzet van de regels

#### 14.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. Het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies 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:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrechtbepalingen.

#### 14.2.2 Preambule

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:

##### Preambule

*Dit plan beoogt het realiseren van eenentwintig woningen (21) in de wijk Ossenkoppelerhoek in de gemeente Almelo. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Almelo. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.*

- *De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22c van het omgevingsplan van de gemeente Almelo.*
- *In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22c' gelezen worden.*
- *De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22c bij het omgevingsplan van de gemeente Almelo.*

#### 14.2.3 Toepassingsbereik

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, is in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

### Artikel 3 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Pniëlkerk, Almelo, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00004-CO1 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

### **14.2.4 Begripsbepalingen**

Het TAM-omgevingsplan is een regeling opgesteld op grond van de Omgevingswet en maakt onderdeel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (art. 1.1 Omgevingswet) en dus ook op het TAM-omgevingsplan. Begripsbepalingen in dit TAM-omgevingsplan kunnen niet afwijken van begripsbepalingen uit de Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan bevat daarom uitsluitend aanvullende begripsbepalingen.

Tevens zijn de begripsbepalingen uit de AMvB's en Omgevingsregeling van toepassing verklaard. Begripsbepalingen uit de AMvB's en de Omgevingsregeling zijn namelijk niet rechtstreeks van toepassing op het omgevingsplan.

### **14.3 Verantwoording van de regels**

Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

#### Groen (Artikel 4)

De voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor het groenvoorzieningen, tuinen, fiets- en voetpaden, waterhuishoudkundige doeleinden, sportvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Daarnaast is het binnen de aanduiding 'overige zone – herdenkingspunt' mogelijk om een herdenkingspunt naar het voormalige kerkgebouw op te richten. Binnen deze functie mogen enkel gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gebouwd en enkele bouwwerken ten behoeve van de functie. Verder is zoveel mogelijk aangesloten op het tijdelijk deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Ossenkopperhoek'.

#### Verkeer (Artikel 5)

De voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen deze functie mogen enkel gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gebouwd en enkele bouwwerken ten behoeve van de functie. Verder is zoveel mogelijk aangesloten op het tijdelijk deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Ossenkopperhoek'.

#### Wonen (Artikel 6)

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in een woning, tuinen en erven en voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd, waarbij geldt dat het aantal woningen per bouwvlak is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Verder is met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de maximale bouwhoogte van de woningen aangegeven. Verder is zoveel mogelijk aangesloten op het tijdelijk deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Ossenkopperhoek'.



## **BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING**

### **Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan**



## Bijlage 2: Watertoets resultaat



### Bijlage 3: Waterhuishoudkundig plan



## Bijlage 4: Akoestische onderzoek wegverkeerslawaaï



## Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek



## Bijlage 6: Notitie klimaatadaptatie



## Bijlage 7: AERIUS-berekening sloopfase



## Bijlage 8: AERIUS-berekening bouwfase en gebruiksfase



## Bijlage 9: Natuurwaarden onderzoek



## Bijlage 10: Notitie cultuurhistorie Pniëlkerk



## **Bijlage 11: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling**



## Bijlage 12: Participatieverslag

