

Onderbouwing voor de fysieke leefomgeving, te gebruiken bij buitenplanse afwijkingen van het omgevingsplan (BOPA)

Titel: 5.1.2e **Almelo**

BOPA uitbreiding horecafunctie

18-05-2026

Zaaknummer: Z/26/261380

DSO-nummer: 6.230b

Inhoud

Samenvatting.....	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Aanduiding projectgebied.....	5
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en nieuwe situatie	6
2.1 Beschrijving huidige situatie.....	6
2.2 Beschrijving nieuwe situatie.....	6
2.3 Beschrijving strijdigheid	7
2.4 Inpassing in de omgeving	8
Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid.....	8
3.1 Toetsing Rijksbeleid.....	8
3.2 Toetsing Provinciaal beleid.....	9
3.3 Toetsing beleid Waterschap	14
3.4 Toetsing Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten	18
4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	18
4.2 m.e.r.-beoordeling.....	19
4.3 Milieubelastende activiteiten.....	20
4.4 Omgevingsveiligheid.....	22
4.5 Luchtkwaliteit	24
4.6 Geur	25
4.7 Geluid	26
4.8 Bodemkwaliteit	27
4.9 Ecologie	28
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie	31
4.11 Verkeersgeneratie, -afwikkeling &(fiets)parkeren	32
Hoofdstuk 5 Participatie	36
5.1 Bindend Adviesrecht	36
5.2 Participatie omgeving.....	36
5.3 Bestuurlijk vooroverleg	36
Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid	37
Hoofdstuk 7 Conclusie ETFAL	38

Samenvatting

Hoofdstuk 1 - Initiatiefnemer is voornemens de bestaande ondergeschikte horecafunctie binnen het tuincentrum aan de 5.1.2e te Almelo uit te breiden van 335 m² naar 478 m². De uitbreiding vindt volledig inpandig plaats; er wordt geen nieuw bouwwerk opgericht en het bouwvlak wordt niet vergroot.

De uitbreiding is noodzakelijk om bezoekers tijdens piekmomenten beter te kunnen faciliteren en de dienstverlening te verbeteren. Binnen de geldende functie 'Detailhandel' is uitbreiding van ondergeschikte horeca niet toegestaan en ontbreken binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Daarom is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 - In de huidige situatie is ter plaatse een tuincentrum gevestigd binnen de functie 'Detailhandel'. Het perceel is gelegen binnen het omgevingsplan *Omgevingsplan gemeente Almelo* (tijdelijk deel bestemmingsplan 'Aalderinkshoek') inclusief relevante parapluzieningen.

De horecafunctie is ondergeschikt aan het tuincentrum en bedraagt momenteel 335 m². In de nieuwe situatie wordt deze uitgebreid naar 478 m². Het totale vloeroppervlak van het tuincentrum bedraagt circa 13.500 m². Ook na uitbreiding blijft de horeca aantoonbaar ondergeschikt aan de hoofdfunctie detailhandel.

De uitbreiding vindt volledig inpandig plaats. Het straatbeeld, de bouwmassa, de bouwhoogte en de stedenbouwkundige structuur blijven ongewijzigd. Er is geen ruimtelijke uitstraling naar buiten toe.

Hoofdstuk 3 - De ontwikkeling is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Gelet op de beperkte omvang en het inpandige karakter worden geen nationale belangen geraakt. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied.

Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel 2024. De uitbreiding vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, leidt niet tot extra ruimtebeslag en draagt bij aan een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken' wordt niet geschaad. Gebiedskenmerken blijven onaangetast.

De digitale watertoets is uitgevoerd. Het waterschap heeft aangegeven dat de waterbelangen gering zijn en geen bezwaar bestaat tegen het initiatief.

Het initiatief sluit aan bij de Omgevingsvisie Almelo 2020–2040. De uitbreiding versterkt de bestaande functie zonder negatieve effecten op de omgeving en past binnen het vestigingsklimaat van het bedrijventerrein.

Hoofdstuk 4 - De relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht.

- Ladder voor duurzame verstedelijking: geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling; ruimtebeslag neemt niet toe.
- m.e.r.-beoordeling: geen stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van bijlage V Omgevingsbesluit; geen MER-plicht.
- Milieubelastende activiteiten: geen verslechtering woon- en leefklimaat; ondergeschikte functie blijft passend binnen gemengd gebied.
- Omgevingsveiligheid: geen nieuwe kwetsbare objecten; vluchtwegen blijven geborgd.

- Luchtkwaliteit: project draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging.
- Geur: geen nieuwe geurgevoelige functie.
- Geluid: geen geluidgevoelige functie toegevoegd; uitbreiding is inpandig.
- Bodem: geen bodemingrepen; geen nieuw bodemgevoelig gebouw.
- Ecologie: geen effecten op Natura 2000 of NNN; geen werkzaamheden aan gevel of dak.
- Archeologie en cultuurhistorie: geen onderzoeksplicht; geen monumentale waarden aanwezig.
- Verkeer en parkeren: geen relevante toename verkeersgeneratie; horeca is ondersteunend aan bestaande bezoekersstromen. De mogelijke parkeertoename is middels een berekening en weergave van het aantal parkeerplaatsen onderbouwd.

Geconcludeerd wordt dat geen van de onderzochte aspecten een belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 - Het initiatief is besproken aan de intaketafel en omgevingstafel. Gezien de beperkte ruimtelijke impact is geen uitgebreid participatietraject noodzakelijk geacht, maar zijn belanghebbenden door de initiatiefnemer geïnformeerd. Er zijn geen belangen van derden die onevenredig worden geraakt.

Indien participatie op grond van de Participatieverordening verplicht wordt gesteld, wordt de gemeenteraad overeenkomstig artikel 13.1 en 14 betrokken. Het participatieproces is passend bij de aard en omvang van het initiatief.

Hoofdstuk 6 - Het betreft een particulier initiatief. De kosten van de verbouwing komen volledig voor rekening van initiatiefnemer. Kostenverhaal wordt via een overeenkomst met de gemeente geborgd. Eventuele nadeelcompensatie wordt contractueel geregeld. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

Hoofdstuk 7 - De uitbreiding vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, binnen een bestaande detailhandelsfunctie en zonder ruimtelijke uitstraling. Er ontstaan geen negatieve effecten op het woon- en leefklimaat of op omliggende functies.

De ontwikkeling voldoet daarmee aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

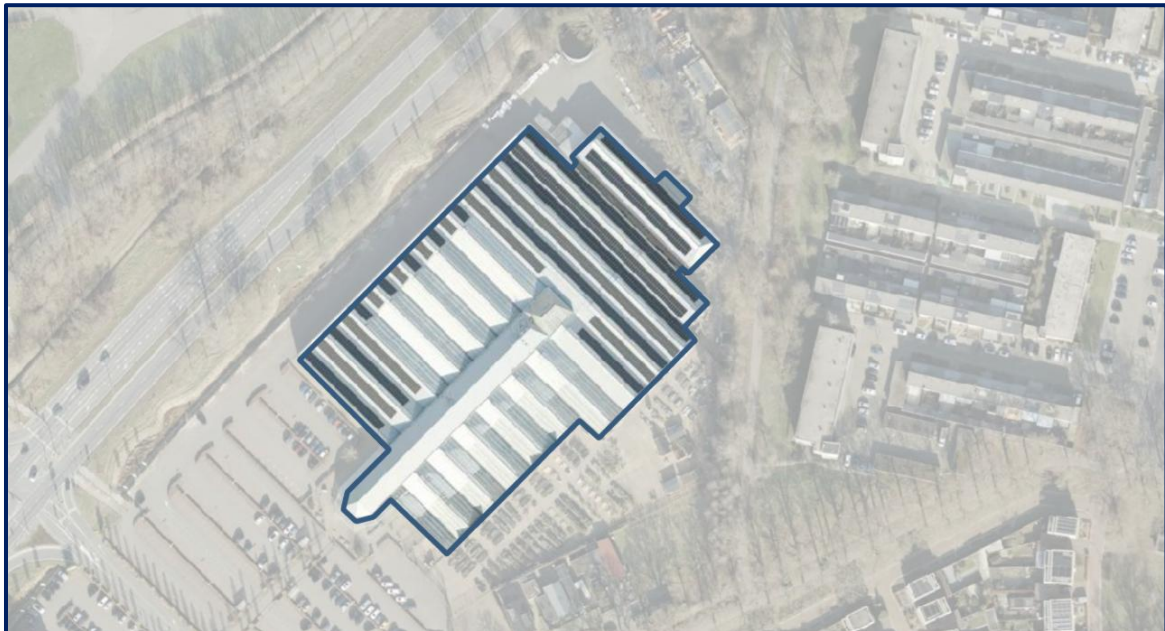
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om aan de 5.1.2e te Almelo de ondergeschikte horecafunctie uit te breiden van 335 m² naar 478 m². De initiatiefnemer is voornemens deze uitbreiding te realiseren met het oog op de betere klantenservice voor bezoekers van het tuincentrum. In de huidige situatie is de ondergeschikte horeca onvoldoende groot voor het bezoekersaantal dat het tuincentrum trekt.

1.2 Aanduiding projectgebied

De beoogde ontwikkeling is het uitbreiden van de ondergeschikte horecafunctie van 335 m² naar 478 m². Deze uitbreiding vindt plaats aan de 5.1.2e te Almelo. De uitbreiding van de horecafunctie zal in pandig plaatsvinden, en er wordt geen nieuw bouwwerk opgericht. De ontwikkeling vindt plaats op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Ambt-Almelo, sectie I, perceelnummers 3550 en 4002.



Figuur 1.1 – Weergave projectgebied (Bron: Omgevingsloket)

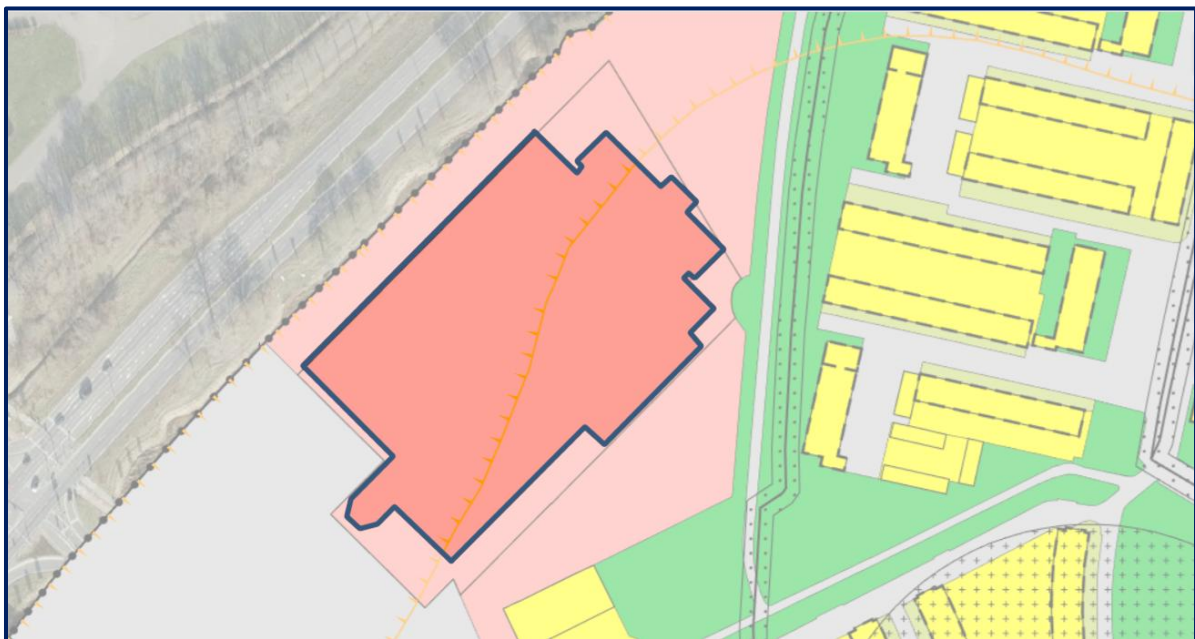
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en nieuwe situatie

2.1 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie is aan de ^{5.1.2e} te Almelo een tuincentrum gevestigd (intratuin). Het plangebied ligt binnen het omgevingsplan 'Omgevingsplan gemeente Almelo', tijdelijk onderdeel bestemmingsplan 'Alderinkshoek'. Daarnaast is tevens de 'Parapluherziening parkeren', 'Parapluherziening Geluidzone Industrieterrein Noord', 'Parapluherziening wonen' en 'Parapluherziening algemene afwijkingen' van toepassing. Binnen het projectgebied ligt de functie 'Detailhandel'. Daarnaast zijn de volgende overige functies en aanduidingen van toepassing:

- Bouwvlak
- Geluidzone

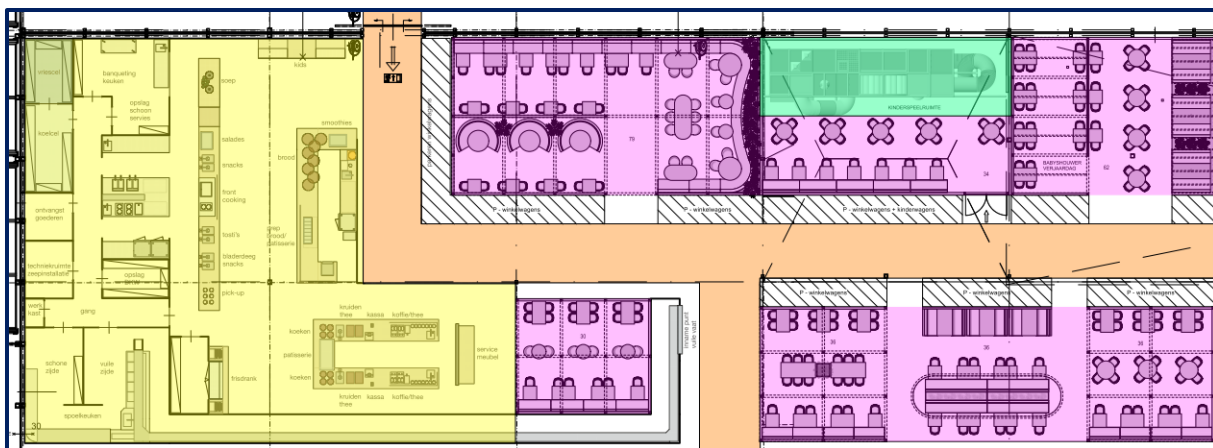
Dit betekent dat de gronden ter hoogte van de functie 'Detailhandel' in hoofdzaak zijn bedoeld voor een tuincentrum. Gebouwen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 10 meter. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone' zijn mede bedoeld voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting. In figuur 2.1 wordt het geldende plan en de bijbehorende onderdelen weergegeven. Het projectgebied wordt met een blauw kader aangegeven.



Figuur 2.1 – Vigerend planologisch regime (Bron: Omgevingsloket)

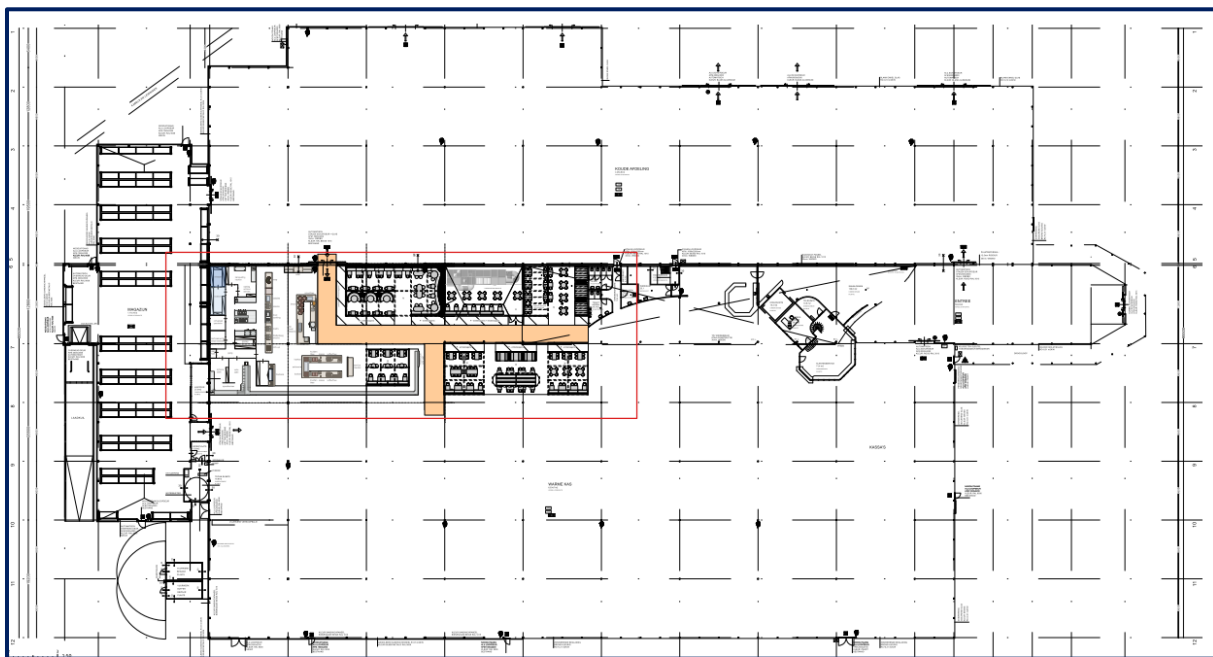
2.2 Beschrijving nieuwe situatie

In de huidige situatie is binnen het tuincentrum een ondergeschikte horecafunctie gevestigd. Deze ondergeschikte horecafunctie is onderdeel van het tuincentrum en bestrijkt een oppervlakte van 335 m². De ondergeschikte horecafunctie die een oppervlakte bestrijkt van 335 m² is reeds vergund. De initiatiefnemer is voornemens om deze ondergeschikte horecafunctie uit te breiden naar 478 m². Deze uitbreiding zal enkel in pandig zijn. Op figuur 2.2 wordt de uitbreiding weergegeven.



Figuur 2.2 – situatieschets ondergeschikte horecafunctie (Bron: Intratuin Almelo)

In figuur 2.3 wordt weergegeven waar de ondergeschikte horecafunctie zich in het geheel van het pand bevindt. Op basis van dit figuur kan ook worden geconcludeerd dat het gaat om een ondergeschikte horecafunctie. In cijfers wordt 478 m² van de circa 13.500 m² gebruikt voor de ondergeschikte horeca-activiteiten.



Figuur 2.3 – Situatieschets ondergeschikte horeca i.r.t. het volledige tuincentrum (Bron: Intratuin Almelo)

2.3 Beschrijving strijdigheid

De initiatiefnemer is voornemens de ondergeschikte horeca uit te breiden van 335 m² naar 478 m². Binnen de functie 'Detailhandel' is het uitbreiden van ondergeschikte horeca niet mogelijk. Tevens zijn er geen binnenplanse mogelijkheden binnen het omgevingsplan opgenomen om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom dient door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden afgeweken van het geldende omgevingsplan.

2.4 Inpassing in de omgeving

Voorliggende ontwikkeling ziet enkel toe op een inpandige uitbreiding van de ondergeschikte horecafunctie van een tuincentrum. Doordat de ontwikkeling enkel inpandig is, zijn er geen aanpassingen die worden gedaan die van invloed zijn op de inpassing in de omgeving. De uitstraling van het gebouw verandert niet.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid

3.1 Toetsing Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

- Combinaties 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 de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toets

De initiatiefnemer is voornemens de ondergeschikte horecafunctie uit te breiden van 335 m² naar 478 m². Gelet op de omvang van het initiatief zijn er geen specifieke aanknopingspunten opgenomen in het nationale beleid.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de gestelde kaders van de Nationale Omgevingsvisie.

3.2 Toetsing Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur aangehaald in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De omgevingsvisie is, onder de Omgevingswet, een verplicht instrument voor het Rijk, provincies en gemeenten.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

Provinciale Omgevingsverordening

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2024 van de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2024 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Ontwikkelingsperspectieven

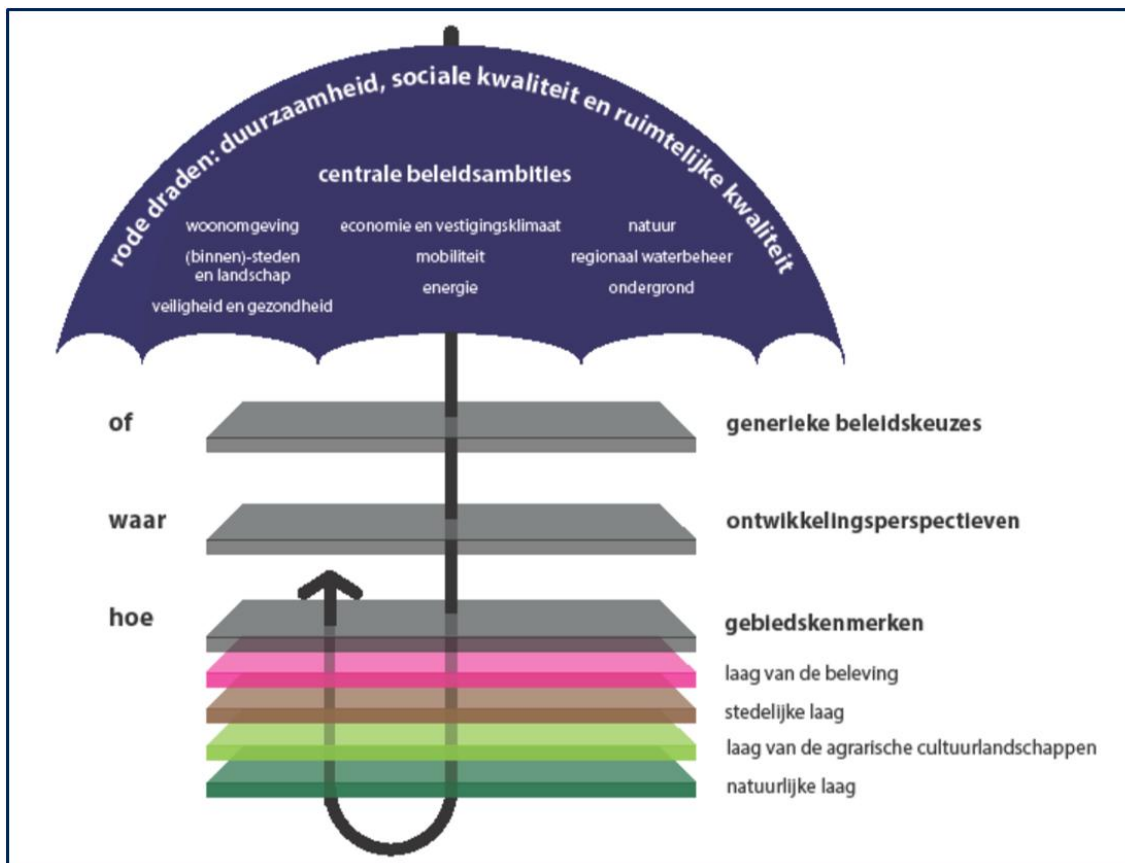
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Figuur 3.1 – Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Onder Afdeling 4.2 (Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking) van de Omgevingsverordening 2024 staan de generieke beleidskeuzes opgenomen. Artikel 4.3 stelt oor de provinciale doelstellingen voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit, aanvullende eisen op de Ladder voor duurzame verstedelijking en is gericht op de concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid.

Artikel 4.6 Toekomstbestendigheid

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:

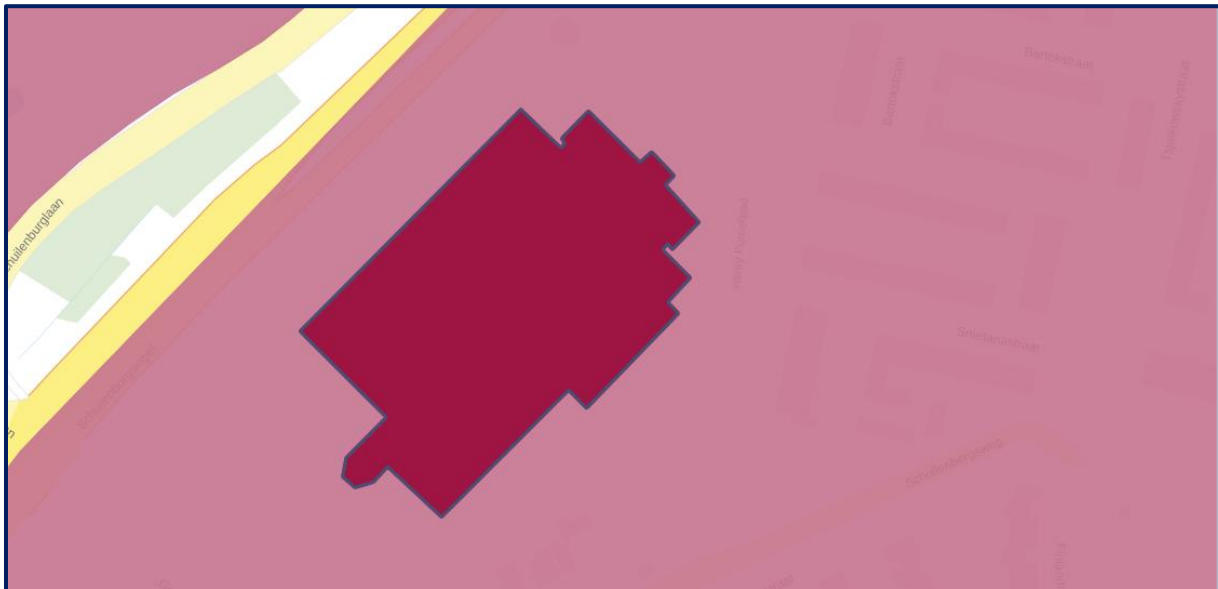
- a. de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
- b. duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden; en
- c. ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Toets

De initiatiefnemer is voornemens de ondergeschikte horecafunctie uit te breiden van 335 m² naar 478 m². Deze uitbreiding is noodzakelijk met het oog op (nog) betere klantenservice voor bezoekers van het tuincentrum. Hiermee sorteert het tuincentrum ook voor op de toekomst en de dienstbaarheid tijdens piekmomenten. Het uitbreiden van de ondergeschikte horecafunctie op dit moment zorgt ervoor dat bezoekers van het tuincentrum langer in het tuincentrum blijven. Wanneer de ondergeschikte horeca niet groot genoeg is, kan dit de tijd dat bezoekers zich in het tuincentrum bevinden verkorten. Dit zorgt ervoor dat op de lange termijn waarde wordt toegevoegd. Hierdoor kan gesteld worden dat er sprake is van een toekomstbestendige ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval is het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken' van belang. In figuur 3.2 is een uitsnede van de kaart van dit ontwikkelingsperspectief behorende bij de Omgevingsvisie Overijssel weergegeven.



Figuur 3.2 – Ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken' projectgebied (Bron: Provincie Overijssel)

De binnensteden leggen de basis van de steden. Behoud en gebruik van het aanwezige historisch erfgoed draagt bij aan versterking van de identiteit en de toeristische aantrekkingskracht van de steden. In de binnensteden binnen de stedelijke netwerken (Enschede, Zwolle, Deventer, Hengelo, Almelo, Kampen, Oldenzaal en Borne) is ruimte voor concentratie en stedelijke voorzieningen (winkels, cultuur, openbaar vervoer). Hier moeten we kansen zien te benutten – bijvoorbeeld bij herbestemming, herstructurering en transformatie – voor het creëren van grootstedelijke multifunctionele woonmilieus die aantrekkelijk zijn voor de 'creatieve klasse'. We sturen op concentratie van detailhandel in kernwinkelgebieden.

Toets

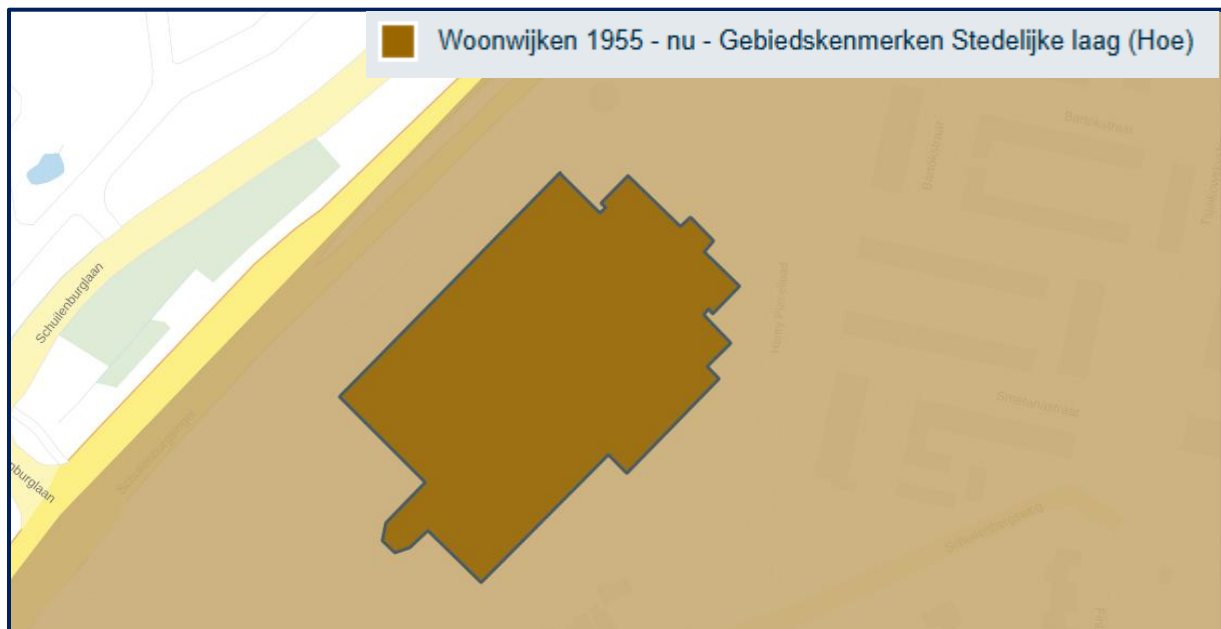
De initiatiefnemer is voornemens de ondergeschikte horecafunctie uit te breiden van 335 m² naar 478 m². De uitbreiding is zodanig van kleine aard en omvang dat het ontwikkelingsperspectief

‘Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken’ niet wordt geschaad. Daarnaast geldt dat een (ondergeschikte) horecafunctie een passende functie is binnen het stedelijk netwerk.

Gebiedskenmerken

Stedelijke laag

De stedelijke laag geeft aan dat het projectgebied het kenmerk ‘Woonwijken 1955 – nu’ heeft. In figuur 3.3 is een weergave opgenomen van de stedelijke laag en het gebiedskenmerk.



Figuur 3.3 - Gebiedskenmerk stedelijke laag projectgebied (Bron: Provincie Overijssel)

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 tijdsgeboden 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 openbare ruimte. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied.

Ambitie

Herstructurering naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. Ook al neemt bij herstructurering het bebouwd oppervlak in de wijken door meer grondgebonden woningen toe, er blijft collectieve ruimte tussen de bouwblokken. Markante gebouwen zoals leegkomende kerken en winkelstrips worden waar mogelijk behouden door ze een nieuwe functie te geven. In de wijken van de jaren '70 en '80 (woonerven) vereisen de kwaliteit van de buitenruimte en de parkeeroplossingen bijzondere aandacht.

Toets

De initiatiefnemer is voornemens de ondergeschikte horecafunctie uit te breiden van 335 m2 naar 478 m2. De uitbreiding is zodanig van kleine aard en omvang dat de stedelijke laag ‘Woonwijken

1955 – nu’ niet wordt geschaad. De uitbreiding vindt in pandig plaats, waardoor de ontwikkeling geen invloed heeft op de kenmerken van de ‘Stedelijke laag’.

Overige gebiedskenmerken

Vanwege de ligging van het projectgebied binnen het stedelijk gebied en op een versteend bedrijventerrein en de aard van de in pandige ontwikkeling, is niet getoetst aan den natuurlijke, laag van het agrarische cultuurlandschap of de laag van de beleving. Deze kunnen verdere buiten beschouwing worden gelaten.

3.3 Toetsing beleid Waterschap

Nederland is een waterrijk land. Bouwen in die gebieden kan niet zomaar. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van het waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Algemeen

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplicht watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet 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).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant Rijksbeleid in de NOVI en het Nationaal Water Programma 2022-2027 (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het Waterschap Vechtstromen heft de beleidskaders van Rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het staat de komende jaren voor grote uitdagingen en blijft werken aan voldoende water (niet te veel, niet te weinig), omgaan met klimaatverandering, voldoen aan de eisen voor waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en daarnaast wordt gewerkt aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watervisie 2050

Het Waterschap Vechtstromen heeft op 14 april 2021 de Watervisie 2050 vastgesteld. In deze Watervisie staat de drie belangrijkste opgaven waaraan Vechtstromen volgens zeven hoofdlijnen wil werken met partners en inwoners. De drie belangrijkste opgaves zijn:

- de toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;

- de waterkwaliteit die onder druk staat;
- de transitie naar duurzame ontwikkeling.

De Watervisie zal worden doorvertaald naar een Waterbeheerprogramma waarin wordt bepaald hoe het Waterschap in periode 2022-2028 gaat werken aan haar opgaves. In het beheerprogramma zal het beleid en de maatregelen worden opgenomen. Totdat het beheerprogramma is uitgewerkt, gelden nog de beleidskaders van Rijk en provincie die nader zijn uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2022-2027.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioolbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden – de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds – en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobuust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen.

Overeenkomstig de Watervisie heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

- Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat het water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.
- Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.
- Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

Weging van het waterbelang in voorliggend project

Paragraaf 5.1.3 van het Bkl bevat instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. Er wordt gesteld dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het

beheer van het watersystemen. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 tot en met 5.49 van het Bkl rijksregels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de watertoets vervangen door de term 'weging van het waterbelang'. Het begrip houdt in dat de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De gemeente is verplicht om de waterbelangen mee te nemen in het omgevingsplan. Dit is een instructieregel van het Rijk die volgt uit artikel 5.37 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bij vaststelling van het omgevingsplan moet de opvattingen van de waterbeheerder betrokken worden bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

- Grondwater;
- Oppervlaktewater;
- Regenwater; en
- Afvalwater.

Toets

Op 13 februari 2026 is via www.hetwateradvies.nl de digitale watertoets uitgevoerd (opgenomen in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing). Uit de watertoets is gebleken dat er mogelijke belangen van het Waterschap worden geraakt. Het advies van het waterschap was een korte procedure. Aangaande deze procedure is contact geweest met het waterschap. In een mail heeft het Waterschap Vechtstromen geuit, dat de ruimtelijk relevante en wateraspecten van het plan gering en/of tijdelijk van aard zijn. Het Waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaren geuit tegen voorliggend project.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling aansluit/past binnen het beleid van het Waterschap Vechtstromen.

3.4 Toetsing Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020 – 2040

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.

De gemeente Almelo heeft een prettig vestigingsklimaat voor bedrijven. Om dit prettige vestigingsklimaat te behouden en te versterken, heeft de gemeente de volgende ambities geformuleerd:

- Werk als deel van het leven;

- Samenwerken aan bereikbaarheid;
- Slimme indeling van bedrijventerreinen;
- Toekomstbestendige motor van onze economie.

Met name de ambitie 'Slimme indeling van bedrijventerreinen' is relevant voor voorliggende ontwikkeling. De functie voor de omgeving en geschiktheid in de omgeving, zijn bij de slimme indeling van bedrijventerrein richtinggevend:

1. Functie voor de omgeving – De gemeente Almelo streeft ernaar dat bedrijven en hun omgeving elkaar versterken. Zoals een woonwijk en de voorzieningen die daar zijn gevestigd. Of een distributiecentrum en distributiebedrijf die op hetzelfde bedrijventerrein zijn gevestigd.
2. Geschiktheid in de omgeving – Bedrijvigheid moet ook passen bij de omgeving. Bij het herbestemmen van agrarisch erfgoed voor bedrijvigheid bijvoorbeeld, is het bewaren van rust in het buitengebied ook van belang.

Toets

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het uitbreiden van de ondergeschikte horecafunctie van 335 m² naar 478 m². De uitbreiding van de ondergeschikte horecafunctie zorgt ervoor dat het bedrijf past binnen de omliggende functies, zoals de woonwijk gelegen in het oosten/zuiden. Ook blijft de geschikte ligging van het tuincentrum gehandhaafd, hieraan wordt verder niks gewijzigd. Dit omdat het enkel gaat om in pandige verbouwingen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling aansluit/past binnen het beleid van de gemeente Almelo.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Voor de ontwikkeling van voorliggend initiatief zijn de volgende milieukundige aspecten onderzocht:

Milieu-invloeden van en op omliggende percelen, fysieke veiligheid en externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, geur, bodemkwaliteit, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als 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. (5.129g, Bkl).

Dit artikel is van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Hier is dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied. Bestaand stedelijk gebied: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een evenwichtige toedeling van functies en locaties door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

4.1.1 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord.

Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat bij stedelijke functies in de vorm van een terrein, de ondergrens voor een stedelijke ontwikkeling in 500 m² bedraagt. Dus met een ruimtebeslag van minder 500 m² is er in beginsel geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een gebouw is de ondergrens in beginsel 500 m² bruto vloeroppervlakte. Dus met een ruimtebeslag van minder 500 m² bruto vloeroppervlakte aan gebouw(en) is er in beginsel geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De initiatiefnemer is voornemens de ondergeschikte horecafunctie uit te breiden van 335 m² naar 478 m². Hierbij wordt enkel inpandig verbouwd. Hiermee zal het ruimtebeslag niet toenemen en is er in beginsel geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

4.1.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat dat voorliggende ontwikkeling niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook wanneer de ladder niet van toepassing is, moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

4.2 m.e.r.-beoordeling

4.2.1 Algemeen

De mer-regelgeving is uitgewerkt in verschillende onderdelen van de Omgevingswet (Ow). Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit (Ob). In bijlage V van het Omgevingsbesluit staan de projecten en de besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure. Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Ob is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. In bijlage V is een tabel opgenomen met vier kolommen, deze kolom moet als volgt worden gelezen:

- Eerst wordt bekeken of het project voldoet aan de omschrijving in kolom 1.
- Als dat zo is, wordt gekeken of het besluit in de laatste kolom staat.
- Daarna wordt gekeken of voor het besluit een mer of een mer-beoordelingsprocedure moet worden gedaan:
 - Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een project-mer-plicht.
 - Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een project-mer-beoordelingsplicht.

Indien sprake is van een project-mer-beoordelingsplicht dan toetst het bevoegd gezag of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. De beoordeling vindt plaats aan hand van de relevante criteria van bijlage III van de mer-richtlijn (artikel 16.43 lid 3 Ow). Er zijn 2 uitkomsten mogelijk:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen mer nodig er hoeft geen MER te worden gemaakt.

4.2.2 Toetsing aan de m.e.r.-beoordeling

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of het project voldoet aan de omschrijving die is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Ob. Een dergelijk project wordt niet expliciet benoemd in kolom 1 van bijlage V van het Ob, de meest logische aansluiting kan worden gevonden onder nummer J11, een *‘Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’*.

Het begrip ‘Stedelijk ontwikkelingsproject’ is niet gedefinieerd, wel zijn er een aantal voorbeelden van bouwprojecten die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. Dit betreft o.a. woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een

combinatie daarvan. Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen functie(wijziging), en;
- de vraag of er sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Wanneer sprake is van een zogenaamde 'kleine wijziging' of voor situaties waarbij het voorgenomen plan of programma betrekking heeft op 'kleine gebieden op lokaal niveau', dan is het toegestaan om eerst een plan-mer-beoordeling uit te voeren. Als uit deze plan-mer-beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben, bestaat er geen verplichting een plan-MER te maken (art. 16.36, lid 3, Ow). Als niet gekozen wordt voor de plan-mer-beoordeling, geldt een plan-mer-plicht.

Wanneer sprake is van een zogenoemde 'kleine wijziging' of voor situaties, waarbij het voorgenomen plan of programma betrekking heeft op 'kleine gebieden op lokaal niveau', dan is het toegestaan eerst een plan-mer-beoordeling uit te voeren. Als uit deze plan-mer-beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben, bestaat er geen verplichting een plan-MER te maken (art. 16.36, lid 3, Ow). Als niet gekozen wordt voor de plan-mer-beoordeling, geldt een plan-mer-plicht.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van een inpandige uitbreiding van een ondergeschikte horecafunctie van een tuincentrum. In voorliggende ontwikkeling wordt uitgebreid van 335 m² naar 478 m² ondergeschikte horeca. De aard en omvang van deze ontwikkeling is gering. Tevens verandert de milieusituatie niet en verandert het straatbeeld ook niet, aangezien het gaat om een inpandige verbouwing.

Gelet op bovengenoemde uitspraken kan onderhavig plan – het vergroten van de ondergeschikte horecafunctie – niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. De omvang is kleinschalig/het ruimtebeslag is beperkt door de aard en omvang van de ontwikkeling.

4.2.3 Conclusie

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen heeft, zodat het milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt (artikel 16.43 jo. artikel 16.53 Ow).

4.3 Milieubelastende activiteiten

4.3.1 Algemeen

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Om dit doel te bewerkstelligen is het ruimtelijk- en milieuspoor verder geïntegreerd.

In de bijlage bij artikel 1.1. van de Ow wordt het begrip Milieubelastende activiteit (Mba) als volgt gedefinieerd: 'activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een

lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een waterotrekkingsactiviteit’.

De VNG-uitgave ‘Activiteiten en milieuzonering’ gaat uit van zones die bij een grotere afstand tot gevoelige functies en locaties (bijvoorbeeld wonen) uitgaat van een oplopende gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf. Daarbij staat het reguleren van gebruiksruimte voor geluid en geur centraal in de nieuwe systematiek voor milieuzonering. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij Besluit kwaliteit leefomgeving waar ‘gebruiksruimte’ een belangrijk begrip is (zie paragraaf 3.3 “Sturen op de verdeling van gebruiksruimte onder de Omgevingswet” van de Nota van toelichting bij het Bkl. De gebruiksruimte van milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) is de milieuruimte die een milieubelastende activiteit op grond van het omgevingsplan mag benutten voor het uitoefenen van de bedrijfsvoering. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven.

Richtafstand	Positie	Zones geluid		Zones geur
Tabel VNG- 2009	Tabel VNG-2024	Rustig woongebied	Gemengd gebied met wonen	
0 of 10 m	FM (functie-menging)	-	-	-
30 m	1	beperkt	basis	basis (> 30 m)
50 m	2	beperkt (> 50 m)	basis	basis (> 50 m)
100 m	3	basis	basis (> 50 m)	verruimd (> 100 m)
200 m	4	verruimd	verruimd (>100 m)	maatwerk (>200 m)
300 m en hoger	IT (industrie-terrein)	-	-	-

Figuur 4.1 – Richtafstanden tabel VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering (Bron: VNG)

4.3.2 Toets aan de milieubelastende activiteiten

De vernieuwde handreiking van het VNG heeft verschillende gebiedstypen opgenomen. Tevens kunnen binnen deze gebiedstypen differentiaties worden aangebracht. Voorliggend initiatief is gelegen nabij een bedrijventerrein. In de nabijheid van het projectgebied zijn de functies ‘Wonen’, ‘Groen’, ‘Agrarisch’ en ‘Bedrijf’ aanwezig. Gesteld kan worden dat het hier gaat om een ‘gemengd gebied’. Om die reden wordt voor het bepalen van de richtafstanden in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘Gemengd gebied met wonen’ zoals aangegeven in figuur 4.1.

Bij het realiseren van een functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd wordt. 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. De initiatiefnemer is voornemens de ondergeschikte horecafunctie uit te breiden van 335 m² naar 478 m². Het gaat hierbij om een inpassende uitbreiding van een functie die ondergeschikt is aan de reeds geldende milieucategorie voor het tuincentrum. Gesteld kan worden dat er voor de omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving of andersom of de nieuwe functie die bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast. Voorliggende ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van een ondergeschikte horecafunctie van 335 m² naar 478 m². Hierbij wordt geen nieuwe gevoelige functie opgericht. Toetsing aan de interne werking in het kader van milieubelastende activiteiten wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Milieubelastende activiteiten' geen belemmering veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Omgevingsveiligheid

4.4.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het (wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de 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.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met

het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat per jaar iemand die onbeschermd en continu op een plek verblijft komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Dit kan zijn: blootstelling aan hitte door brand, overdruk door een explosie of een concentratie giftige stoffen in de lucht. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de kans dat als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen een groep van tien of meer personen overlijdt (het groepsrisico). Bij een beoordeling van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van aandachtsgebieden. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen kunnen worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

4.4.2 Toets aan omgevingsveiligheid

De voorliggende ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van een in pandige uitbreiding van een ondergeschikte horecafunctie van een tuincentrum. In voorliggende ontwikkeling wordt uitgebreid van 335 m² naar 478 m² ondergeschikte horeca. Hiermee wordt geen nieuw kwetsbaar, beperkt kwetsbaar of zeer kwetsbaar gebouw opgericht. Het gaat enkel om een in pandige uitbreiding. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de reeds aanwezige vluchtwegen uit het tuincentrum. Hiermee zal de zelfredzaamheid n.a.v. het veranderen van de lay-out van het tuincentrum niet in het geding komen. Andere situaties m.b.t. de bereikbaarheid van de hulpdiensten veranderen n.a.v. voorliggende ontwikkeling niet.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Omgevingsveiligheid' geen belemmeringen veroorzaakt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid zijn onder paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl instructieregels opgenomen voor de luchtkwaliteit. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in zogeheten aandachtsgebieden, dit zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide of fijnstof. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat in zulke gevallen om activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben (bijvoorbeeld verkeer of bedrijfsemissies). 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 betekende mate bij aan de luchtverontreiniging;

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 NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. In artikel 5.54 staan standaardgevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen valt, is het alsnog mogelijk om via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Een andere manier om aannemelijk te maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt is een kwalitatieve berekening. Met de NIBM-tool kan bekeken worden of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

4.5.2 Toets aan luchtkwaliteit

De initiatiefnemer is voornemens de ondergeschikte horecafunctie uit te breiden van 335 m² naar 478 m². Het gaat hierbij om een in pandige uitbreiding van een functie die ondergeschikt is aan het tuincentrum. De ondergeschikte horecafunctie heeft geen eigen ingang en trekt zelf ook geen publiek. Het gaat om een ondergeschikte horecafunctie die onderdeel is van het tuincentrum. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen, aangezien de horeca voornamelijk gebruikt wordt door bezoekers van het tuincentrum, en wordt de luchtkwaliteit niet aangetast. Gesteld kan worden dat het hier gaat om een project die niet in betekende mate bedraagt aan de luchtverontreiniging.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Luchtkwaliteit' geen belemmeringen veroorzaakt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Geur

4.6.1 Algemeen

In paragraaf 5.1.4.6.1 Bkl zijn de instructieregels opgenomen die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Het gaat hierbij om drie geurbronnen waarvoor regels zijn gesteld, namelijk:

- Zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2)
- Het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3)
- Andere agrarische activiteiten zoals het opslaan van vaste mest, compost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (paragraaf 22.3.6.4 bruidsschat).

In artikel 5.92 Bkl staat vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening gehouden wordt met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat het omgevingsplan erin voorziet dat dit aanvaardbaar is. Hierbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. De specifieke plaatselijke situatie kan mede bepalend zijn voor wat aanvaardbaar is en per geval verschillen. Afhankelijk van de gemeente kan lokaal beleid van toepassing zijn voor het aspect geur. Dit wordt dan vastgelegd in een Geurgebiedsvisie en Geurverordening.

Naast het toetsen van de geurbelasting door activiteiten op geurgevoelige functies, moet bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functies ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Wanneer hier sprake van is moet getoetst worden aan de geldende normen waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als dit er niet toe leidt dat het bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor het bedrijf geldende normen. Dit betekent dat er sprake is van een beperking in de bedrijfsmogelijkheden.

4.6.2 Toets aan geur

De initiatiefnemer is voornemens de ondergeschikte horecafunctie uit te breiden van 335 m² naar 478 m². Er wordt geen nieuwe geurgevoelige functie opgericht, zoals omschreven in het Bkl. Een geuronderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Geur' geen belemmeringen veroorzaakt voor het planvoornemen.

4.7 Geluid

4.7.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

Geluidsgevoelige gebouwen

In artikel 3.21 van het Bkl zijn de geluidsgevoelige gebouwen aangewezen. 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 de woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Onder geluidgevoelige gebouwen wordt verstaan:

- woningen
- onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl gaat over het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw bij wegen, spoorwegen en industrieterreinen alsook het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen gelegen binnen een geluidaandachtsgebied.

Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in artikel 5.78t van het Bkl. Mocht er door een gemeente nog geen geluidaandachtsgebied in het omgevingsplan zijn opgenomen, dan gelden de afstanden uit artikel 17.5 Omgevingsregeling:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 meter;

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

In het Bkl zijn eisen gesteld aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. In figuur 4.2 zijn de standaardwaarden en grenswaarden weergegeven.

Geluidbronsort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}	65 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	70 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den} 40 L _{night}	60 L _{den} 50 L _{night}

Figuur 5.2 – Richtafstanden tabel VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering (Bron: VNG)

4.7.2 Toets aan geluid

De initiatiefnemer is voornemens de ondergeschikte horecafunctie uit te breiden van 335 m² naar 478 m². Met de uitbreiding van de ondergeschikte horecafunctie wordt geen nieuwe geluidgevoelige functie opgericht. Een akoestisch onderzoek om de geluidbelasting op de gevels te bepalen is dan ook niet noodzakelijk. Als gevolg van de ontwikkeling van de uitbreiding van de ondergeschikte horecafunctie zal mogelijk meer geluid worden geproduceerd. Het gaat hier enkel om het produceren van leefgeluiden. De uitbreiding van de ondergeschikte horecafunctie vindt in pandig plaats, waardoor geluid naar buiten toe nauwelijks waarneembaar zal zijn. Geacht wordt dat het woon- en leefklimaat van nabijgelegen woningen niet wordt aangetast, zoals ook omschreven in paragraaf 4.3 (externe werking).

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Geluid' geen belemmeringen veroorzaakt voor het planvoornemen.

4.8 Bodemkwaliteit

4.8.1 Algemeen

Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden m.b.t. de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en/of activiteit. De bodemkwaliteit mag geen gezondheidsrisico opleveren voor gebruikers van de bodem. In deze paragraaf wordt omschreven hoe bij voorliggend project rekening zal worden gehouden met het aspect bodem.

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. De instructieregels zijn mede gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en van het milieu. In het bijzonder van de bodemkwaliteit. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een

bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m2.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermde maatregelen worden getroffen (5.80k Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

4.8.2 Toets aan bodemkwaliteit

De initiatiefnemer is voornemens de ondergeschikte horecafunctie van 335 m2 uit te breiden naar 478 m2. Er zal enkel een in pandige verbouwing plaatsvinden, waarbij geen nieuw bodemgevoelig gebouw en/of bodemgevoelige functie wordt opgericht. Tevens zal met de verbouwing geen sprake zijn van een bodemingreep.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Bodem' geen belemmeringen veroorzaakt voor het planvoornemen.

4.9 Ecologie

4.9.1 Algemeen

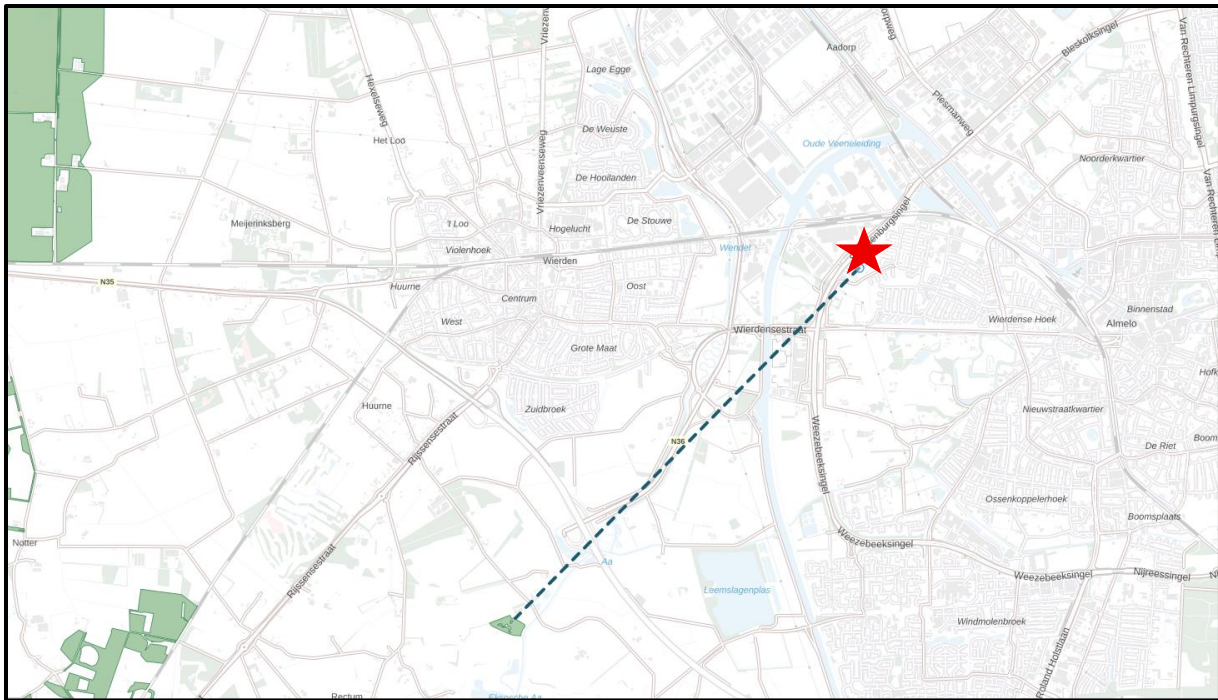
Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN/EHS zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN/EHS vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven.

4.9.1 Toets Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied ligt niet binnen een NNN-gebied. Dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van een NNN-gebied liggen op circa 3,9 kilometer afstand ten zuidwesten van het projectgebied, zoals weergegeven in figuur 4.3. Gezien de lokale aard van voorliggend project, wordt nadere toetsing niet noodzakelijk geacht.



Figuur 4.3 – Ligging projectgebied t.o.v. dichtstbijzijnde NNN-gebied (Bron: AtlasLeefomgeving)

Natura 2000-gebieden

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Omgevingswet heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een Omgevingsvergunning noodzakelijk.

Het Besluit activiteiten leefomgeving regelt in hoofdstuk 11 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

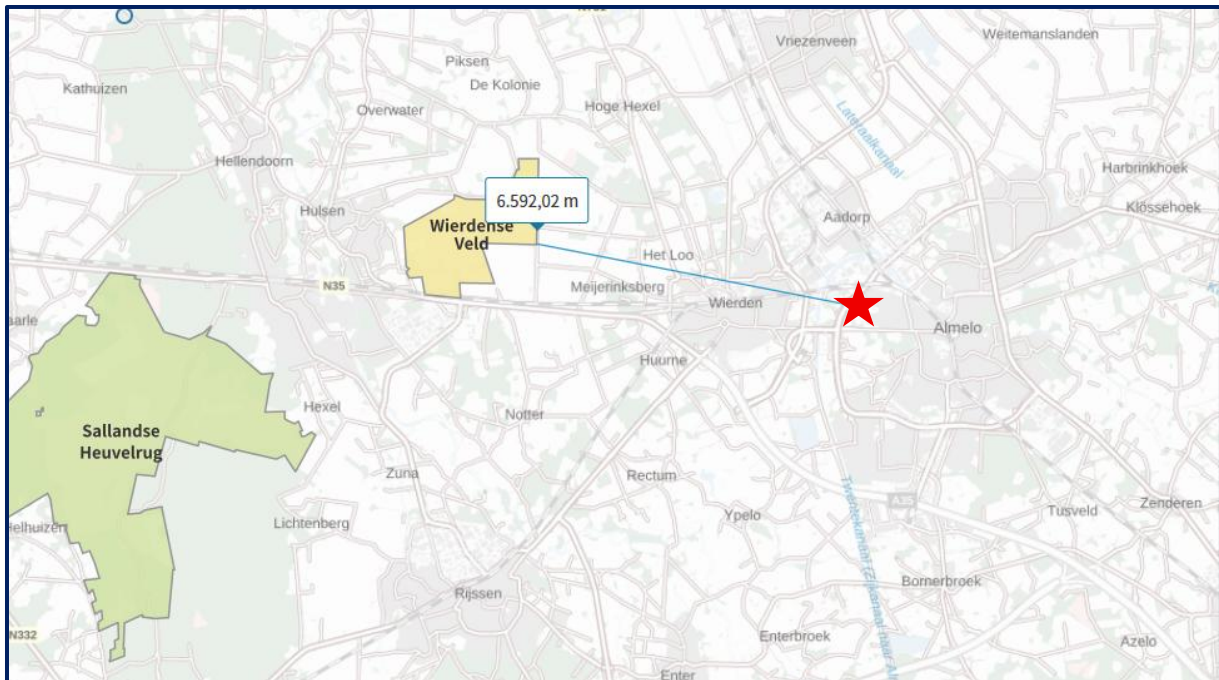
- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten;

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op. In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

4.9.2 Toets Natura 2000-gebieden

Het projectgebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied (zoals weergegeven in figuur 4.4). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 6,6 kilometer afstand ten oosten van het projectgebied. Dit betreft Natura 2000-gebied Wierdense Veld. In tegenstelling tot NNN-gebieden hebben Natura 2000-gebieden wel een externe werking. Hierdoor moeten effecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling voor Natura 2000-gebieden beoordeeld worden. Voorliggende

ontwikkeling voorziet in het in pandig uitbreiden van een ondergeschikte horecafunctie van 130 m². Gezien de planologische aard en afstand tot het Natura 2000-gebied zijn negatieve effecten als gevolg van de uitvoering van fysieke activiteiten uit te sluiten. Omdat deze negatieve effecten zijn uit te sluiten, dient geen AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.



Figuur 4.4 – Ligging projectgebied t.o.v. Natura 2000-gebied Wierdense Veld (Bron: AERIUS Calculator)

Soortenbescherming

In de Omgevingswet (Besluit activiteit leefomgeving) is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Omgevingswet worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

- Soorten Vogelrichtlijn (artikel 11.37 t/m artikel 11.40 Bal);
- Soorten Habitatrichtlijn (artikel 11.46 t/m artikel 11.48 Bal);
- Andere soorten (artikel 11.54 Bal).

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel diersoorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Deze activiteit is vaak het gevolg van een andere activiteit zoals bouwactiviteit. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn beoordelingsregels opgenomen voor omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit en flora- en fauna-activiteit. Artikel 8.74j tot en met 8.74n bevat beoordelingsregels voor flora- en fauna-activiteit.

Tot slot geldt een algemene specifieke zorgplicht. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht

geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

4.9.3 Toets soortenbescherming

De initiatiefnemer is voornemens om de ondergeschikte horecafunctie uit te breiden van 335 m² naar 478 m². De ontwikkeling zal volledig inpandig plaatsvinden. Er vinden geen werkzaamheden plaats aan de gevel en het dak. Omdat de werkzaamheden enkel inpandig zijn en er geen werkzaamheden plaatsvinden aan de gevels en het dak, wordt geacht dat de kans nihil is dat beschermde plant- en/of diersoorten worden verstoord. Tot slot is het zeer onwaarschijnlijk dat beschermde plant- en diersoorten het tuincentrum gebruiken als foerageer-, leef of voortplantingsgebied.

4.9.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Natuurwaarden' geen belemmeringen veroorzaakt voor het planvoornemen.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

4.10.1 Algemeen

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Archeologische resten

Het gemeentelijk beleid voor archeologie en cultuurhistorie staat veelal opgenomen in de archeologische beleidskaart en cultuurhistorische waardenkaart. Dit document schrijft per gebied voor welke onderzoek verplichtingen ter plaatse gelden. Wanneer een plan binnen een archeologisch waardevol gebied ligt wordt hieraan getoetst.

Cultureel erfgoed

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). 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 beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels opgesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Daarnaast zijn in het Bal instructieregels opgenomen aangaande rijksmonumenten (hoofdstuk 13).

4.10.2 Toets Archeologie

Volgens de beleidskaders van de gemeente Almelo geldt voor een gebied met de waarde 'Afgelaten of grootschalig geroerd' (zoals weergegeven in figuur 4.5) geen verplichting tot archeologisch

vooronderzoek bij ingrepen. Archeologisch onderzoek wordt hierom niet noodzakelijk geacht. Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor uitvoering van voorliggend project.



Figuur 4.5 – Weergave projectgebied (rood omkaderd) op archeologische waardenkaart (Bron: Gemeente Almelo)

4.10.3 Toets Cultuurhistorie

Het projectgebied bevat geen rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten. Ook in de nabijheid van het projectgebied zijn deze niet aanwezig. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'Cultuurhistorie'.

4.10.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten 'Archeologie en Cultuurhistorie' geen belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

4.11 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & (fiets)parkeren

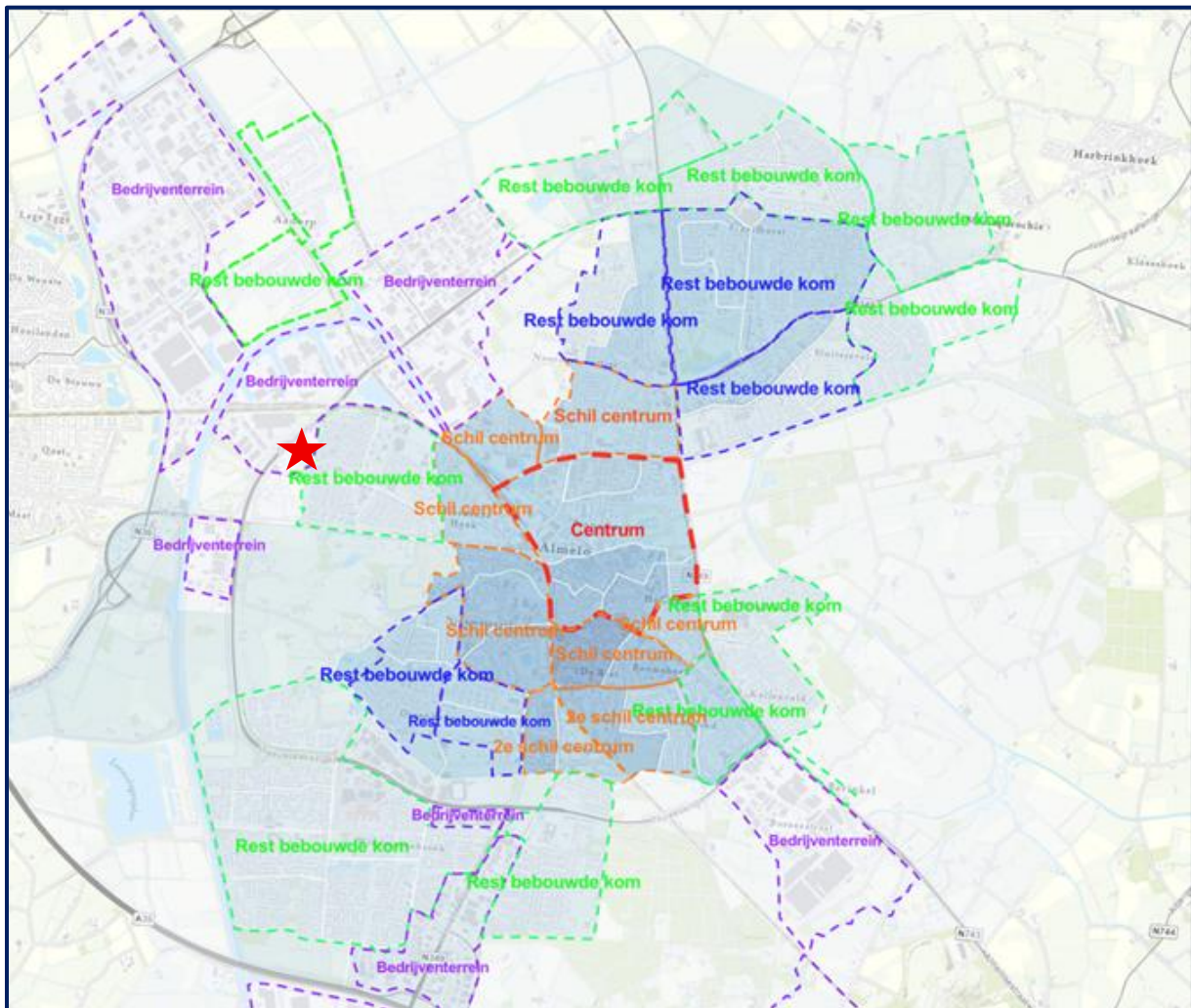
4.11.1 Algemeen

De visie op verkeer en vervoer is opgenomen in de beleidsregel 'Beleidsregel parkeernormen Almelo 2025'. Voor de verkeersgeneratie en parkeren wordt gebruik gemaakt van de CROW-uitgave "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering" (publicatie 744).

Voor toepassing van de parkeernormen voor de gemeente Almelo wordt in beleidsregel uitgegaan van een stedelijke stedelijkheidsgraad (1.500 tot 2.500 adressen per km²). De gemeente Almelo telt – over de hele gemeente berekend – 1.607 adressen per vierkante kilometers. Met deze adresdichtheid valt Almelo in de categorie 'sterk stedelijk'.

De gemeente Almelo heeft haar gebied ingedeeld op basis van verstedelijking. Voor de hantering van de parkeernormering is de gemeente ingedeeld in verschillende gebieden. De mate van verstedelijking bepaalt welke ruimte er is voor parkeren. Samen met de functie en kenmerken van

een gebied leidt tot een parkeernorm. In onderstaande afbeelding wordt globaal het projectgebied weergegeven.



Figuur 4.6 – Globale weergave projectgebied (Bron: Gemeente Almelo)

In het 'Bedrijventerrein' wordt het gemiddelde kerncijfer $((\text{Min} + \text{Max}) / 2)$ van CROW als parkeernorm toegepast. In onderstaande tabel worden de diverse gebieden/wijken en de bijbehorende parkeernormen weergegeven.

Gebied	Gebied/Wijken	Parkeernorm
Centrum – Rood	Binnenstad (reguleringsgebied)	Minimale kerncijfer CROW
(2 ^e) Schil centrum – Oranje	Indië, De Riet, Rosarium, Spoorzone, Hofkamp	Minimale kerncijfer CROW
Rest. Bebouwde kom – Blauw	Schelfhorst, Haghoek, Sluitersveld, Ossekoppelerhoek	Minimale kerncijfer CROW
Rest. Bebouwde kom – Groen	Bornerbroek, Aadorp, Windmolenbroek, Nijrees, Paradijs, Aalderinkshoek, Markgraven, Schelfhorst Noord	Midden kerncijfer CROW $((\text{Min} + \text{Max}) / 2)$
Buitengebied Tusveld en Bedrijventerreinen – Paars	Tusveld + Bedrijfsterreinen	Midden kerncijfer CROW $((\text{Min} + \text{Max}) / 2)$

Buitengebied – Geen kleur	Leemslagen, Nijreesbos, Gravenallee, Aalanderveld, Groene longen Buitengebied Bornerbroek, Woonboulevard e.o.	Maximale kerncijfer CROW

Parkeren op eigen terrein

Als het oplossen van de parkeereis niet mogelijk is op eigen terrein moet de initiatiefnemer plan kunnen aantonen dat de mobiliteitsbehoefte anders wordt ingevuld of dat er sprake is van structurele restcapaciteit op acceptabele loopafstand in de openbare ruimte.

Het soort gebruik van een parkeerplaats (als bezoeker of als bewoner) speelt ook een rol in de beoordeling. Inzicht in soort gebruik, verdeling over aanwezigheidspercentages en dagdelen is vereist. Ook hiermee wordt de huidige beleidsregel gevolgd.

4.11.2 Toets aan Verkeer & Parkeren

De initiatiefnemer is voornemens de ondergeschikte horecafunctie van het tuincentrum uit te breiden van 335 m2 naar 478 m2. Hiermee blijft de horecafunctie (slechts 4% van het totale tuincentrum) ondergeschikt aan het reeds aanwezige tuincentrum. Omdat het gaat om een ondergeschikte functie, zal de ontwikkeling geen gevolgen hebben voor de verkeergeneratie. De horecafunctie zal voornamelijk gebruikt worden door bezoekers van het tuincentrum. Echter, doordat een deel van de functie van het tuincentrum wordt gewijzigd naar ondergeschikte horecafunctie kan het mogelijk zijn dat de parkeerdruk toeneemt. In onderstaande tabel wordt de totale parkeerdruk van het tuincentrum (met onderscheid in de functies) weergegeven.

Beleidsregel parkeernormen Almelo 2025					
Stedelijkheidsgraad:		sterk stedelijk			
Gebied:		bedrijfsterreinen + Tusveld			
Norm per gebied:		kencijfer buitengebied			
Tabel parkeernorm buitengebied		midden kencijfer CROW (Min+Max)/2			
Gebruiksfunctie	Omvang situatie in m² BVO	eenheid per m² BVO	Parkeernorm auto's (Winkelen en boodschappen)	Parkeervraag auto's	
Bestaande situatie					
Winkelfunctie	12102	100	2,85	345	
Winkelfunctie (buitenverkoop)	5800	100	2,85	165	
Bijeenkomstfunctie	472	100	2,85	13	Ondersteunende horeca, nevenactiviteit van winkelfunctie.
Kantoorfunctie	696	100	2,55	18	
Lichte industrie functie	1161	100	1,05	12	Ondersteunende magazijn, nevenactiviteit. Te rekenen als lichte industrie functie/opslag
Benodigd aantal parkeerplaatsen				554	
Bepaling aantal parkeerplaatsen E-Miva zie tekeningnr. DO-001					
Regulier (winkel- en bijeenkomstfunctie)				524	
Mindervalide (2%) (winkel- en bijeenkomstfunctie)				10	
E-laadpunt (1%) (winkelfunctie)				5	
Balans					
Benodigde parkeerplaatsen (cnfrm gemeentebeleid)				554	
Aanwezige aantal parkeerplaatsen (cnfrm gemeentebeleid)				618	
				64	parkeerplaatsen overschot
CROW publicatie 744 - Parkeerkencijfers 2024					
Tuincentrum incl. buitenruimte	min 2,6	max 3,1	gem. 2,85		crow pub. 744 pag. 61
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	0,8	1,3	1,05		crow pub. 744 pag. 44
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,3	2,8	2,55		crow pub. 744 pag. 42

Figuur 4.7 – Weergave parkeerberekening en totaal aantal parkeerplaatsen (Bron: Breddels Architecten)

[illegible]

4.11.3 Conclusie

35

Hoofdstuk 5 Participatie

5.1 Bindend Adviesrecht

Op de vastgestelde lijst van de raad staat voor het onderdeel 'Horeca' het volgende:

- (Bouw)projecten voor bedrijfsdoeleinden (waaronder wijziging van het gebruik) voor horecadoeleinden, mits het gaat om projecten die groter zijn dan 500 m2 bvo en met een milieu-hindereffect groter dan 30 meter;
- (Bouw)projecten (waaronder wijziging van het gebruik) voor horecadoeleinden gelegen buiten het kernwinkel- of centrumgebied.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een ondergeschikte horecafunctie van 130 m2 bvo. Deze voorgenomen ontwikkeling voorziet in een wijziging van het gebruik voor horecadoeleinden gelegen buiten het kernwinkel- of centrumgebied. Om die reden is er verplicht adviesrecht van de gemeenteraad vereist.

5.2 Participatie omgeving

Voorliggende ontwikkeling gaat om een in pandige uitbreiding van een ondergeschikte horecafunctie van 335 m2 naar 478 m2. Het gaat om een in pandige ontwikkeling waarbij zowel de impact, als de speelruimte voor belanghebbenden beperkt/niet aanwezig is. In het kader van de participatie heeft de initiatiefnemer de omliggende belanghebbenden persoonlijk geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. De initiatiefnemer is persoonlijk bij de belanghebbenden langs geweest om de plannen toe te lichten. Middels reactieformulieren hebben de belanghebbenden de kans gekregen bezwaren te uiten, opmerkingen en/of andere zaken te uiten. Alle belanghebbenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het voorgenomen plan. De aansluitende brief en de getekende reactieformulieren zijn als bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

5.3 Bestuurlijk vooroverleg

5.3.1 Rijk

Voorliggende ontwikkeling gaat om een in pandige uitbreiding van een ondergeschikte horecafunctie van 335 m2 naar 478 m2. Vanwege beperkt belang is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

5.3.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een uitzonderingenlijst opgesteld om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Hierbij wordt het volgende plan als uitzondering gezien voor vooroverleg:

"Horeca (waaronder wijziging van gebruik) met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen, met uitzondering van horeca op bedrijventerreinen. Onder horeca op bedrijventerreinen valt niet ondergeschikte horeca zoals bijvoorbeeld een kantine bij een sportschool".

Onderhavige ontwikkeling voorziet in ondergeschikte horeca t.b.v. een tuincentrum. Geacht wordt provinciaal vooroverleg niet noodzakelijk is.

5.3.3 Waterschap Vechtstromen

Uit de watertoets is gebleken dat er mogelijke belangen van het Waterschap worden geraakt. Het advies van het waterschap was een korte procedure. Aangaande deze procedure is contact geweest met het waterschap. In een mail heeft het Waterschap Vechtstromen geuit, dat de ruimtelijk relevante en wateraspecten van het plan gering en/of tijdelijk van aard zijn. Het Waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaren geuit tegen voorliggend project.

Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplan activiteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges. In de legesverordening 2024 is opgenomen dat de leges voor een BOPA worden bepaald aan de hand van de bouwkosten zoals berekend op grond van de legesverordening. Indien deze niet meer bedragen dan € 5.1.2f euro, bedraagt het tarief € 5.1.2f euro. Indien de bouwkosten meer dan € 5.1.2f euro bedragen bedraagt het tarief € 5.1.2f euro.

Nadeelcompensatie

Voor iedere buitenplanse omgevingsplan activiteit wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten (bijlage format standaard overeenkomst) op basis van art. 4.5 Awb. Tenzij geen sprake is van een schadeveroorzakend besluit.

Hoofdstuk 7 Conclusie ETFAL

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie getrokken. Gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7). Indien het initiatief in strijd is met de omgevingsvisie, provinciale verordening of rijksbeleid is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan de locatie en is het niet mogelijk om dit met een BOPA te vergunnen.

Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de omgevingsvergunning geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het verlenen van de omgevingsvergunning is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 5, 6
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	37
Burgerlijk wetboek 6	Art. 6:230b BW	Dit gegeven hoeft volgens art. 6:230b BW alleen verstrekt te worden aan de afnemer van de verleende diensten.	1