Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
		T Eggert	28 november 2023

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Deldensestraat 205

Geachte leden van de raad,

Op 16 november 2021 hebben wij onder meer besloten om het pand en het erf behorende bij de voormalige locatie van het Natuurhus aan de Deldensestraat 205 met een reguliere woonfunctie te verkopen. Om dit ook planologisch te regelen is een nieuw bestemmingsplan nodig. In dit nieuwe bestemmingsplan krijgt de geluidswal een verkeersbestemming en het te verkopen woonperceel een woonbestemming.

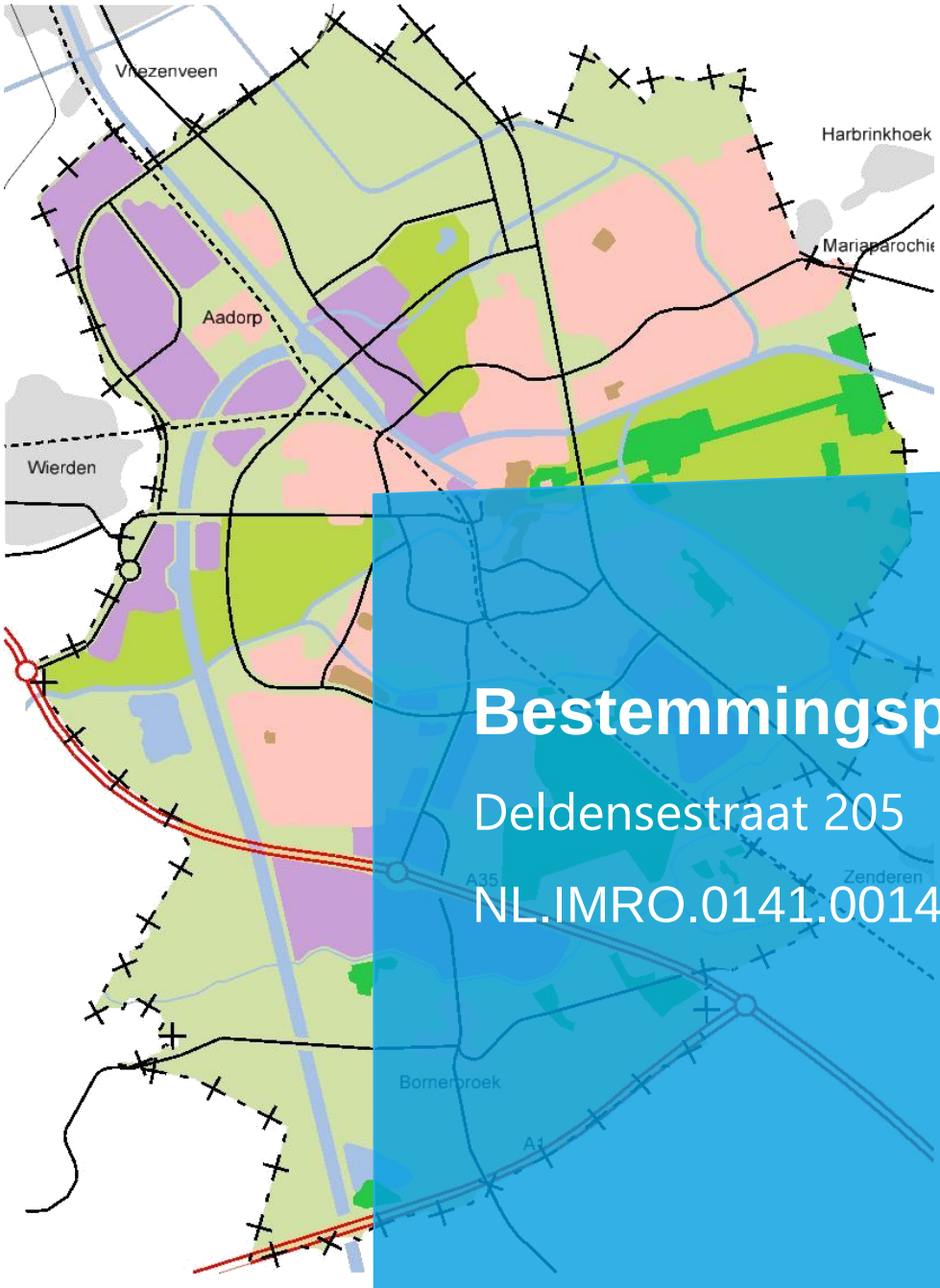
In het kader van de voorbereiding van deze bestemmingsplanprocedure hebben wij nu besloten het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan “Deldensestraat 205” wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan is dan te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wij informeren u over ons besluit, omdat de gemeenteraad op basis van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd is om het bestemmingsplan vast te stellen. Naar verwachting ontvangt u in het tweede kwartaal van 2024 een raadsvoorstel om het bestemmingsplan vast te stellen.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

J. Dijkstra M.M. van ’t Veld

Gemeente Almelo



Bestemmingsplan

Deldensestraat 205

NL.IMRO.0141.00142

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 De bij het plan behorende stukken 3
1.3 Ligging van het plangebied 3
1.4 Huidige planologische situatie 4
1.5 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten en planbeschrijving 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 7

Hoofdstuk 3 Beleidskader 8
3.1 Rijksbeleid 8
3.2 Provinciaal beleid 10
3.3 Regionaal beleid 13
3.4 Gemeentelijk beleid 14

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten 17
4.1 Milieueffectrapportage 17
4.2 Bedrijven en milieuzonering 17
4.3 Fysieke veiligheid 18
4.4 Externe veiligheid 21
4.5 Luchtkwaliteit 22
4.6 Geluid 23
4.7 Bodemkwaliteit 24
4.8 Ecologie 25
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 26

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf 28
5.1 Vigerend beleid 28
5.2 Watertoets 31
5.3 Conclusie 31

Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten 32
6.1 Inleiding 32
6.2 Juridische systematiek 32
6.3 Beschrijving per bestemming 33

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid 36

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggend plangebied betreft de voormalige locatie van het Natuurhus aan de Deldensestraat 205 te Almelo. Sinds 1 oktober 2020 is het Natuurhus verhuisd en wordt de oude locatie aan de Deldensestraat 205 antikraak bewoond. Het gebouw is oorspronkelijk gebouwd en in gebruik geweest als woonhuis. Uit onderzoek van de Omgevingdienst Twente (ODT) en toetsing door de intaketafel is gebleken dat herstel van de woonfunctie mogelijk is. De gemeente Almelo wil het perceel verkopen als particuliere woning en daarmee de woonfunctie herstellen.

Onderhavig initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het initiatief uit te kunnen voeren dient er een herziening van het vigerende bestemmingsplan plaats te vinden. Onderhavig document voorziet in de toelichting van de bestemmingsplanherziening.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Deldensestraat 205" bestaat uit de volgende stukken:

1. regels;
2. verbeelding;
3. bijlagen bij de toelichting;

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven. Daarnaast zijn er ook bijlagen bij de toelichting opgenomen waarnaar verwezen wordt in de tekst.

1.3 Ligging van het plangebied

De Deldensestraat 205 bevindt zich net binnen de bebouwde kom van Almelo en ligt net ten zuiden van de wijk Nieuwland. Aan de oostelijke zijde van het plangebied zijn weilanden met een agrarische bestemming gesitueerd. Aan de noordelijke zijde sluit het plangebied aan op een riant woonperceel. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Nijreesingel en ten oosten van het plangebied bevindt zich aan de overzijde van de Deldensestraat een retentievijver. De ligging van het plangebied is met een gele contour weergegeven in figuur 1.1. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk grondgebonden woningen op ruime percelen met aansluitend merendeels agrarische percelen in het buitengebied.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

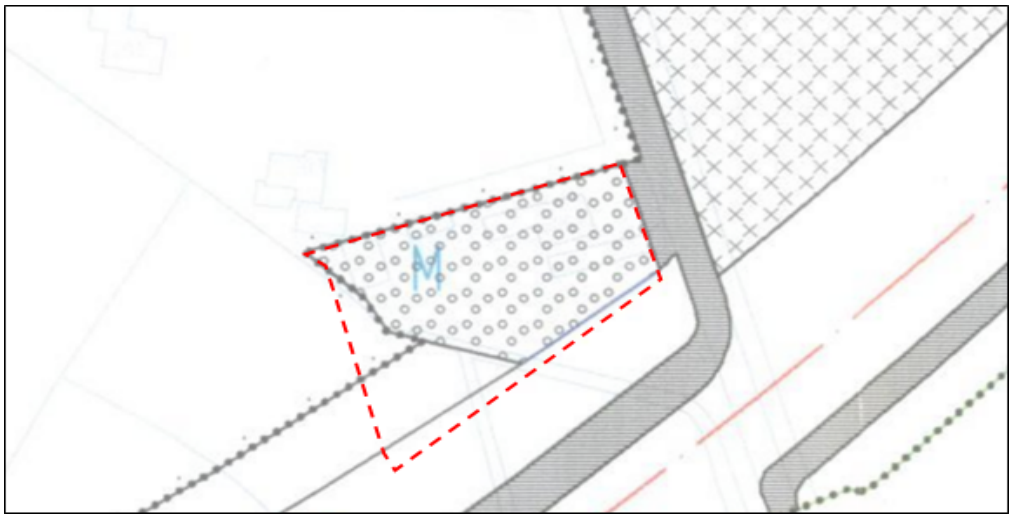
1.4 Huidige planologische situatie

Voor het plangebied gelden, tot het van rechtskracht worden van het onderhavige bestemmingsplan, de volgende plannen:

- Nijreessingel, vastgesteld 3 mei 2005;
- Buitengebied correctieve herziening, vastgesteld 13 september 2017;
- Parapluherziening Parkeren, vastgesteld 5 juni 2018;
- Parapluherziening Wonen, vastgesteld 23 maart 2020;
- Parapluherziening algemene afwijkingen, vastgesteld 20 december 2022.

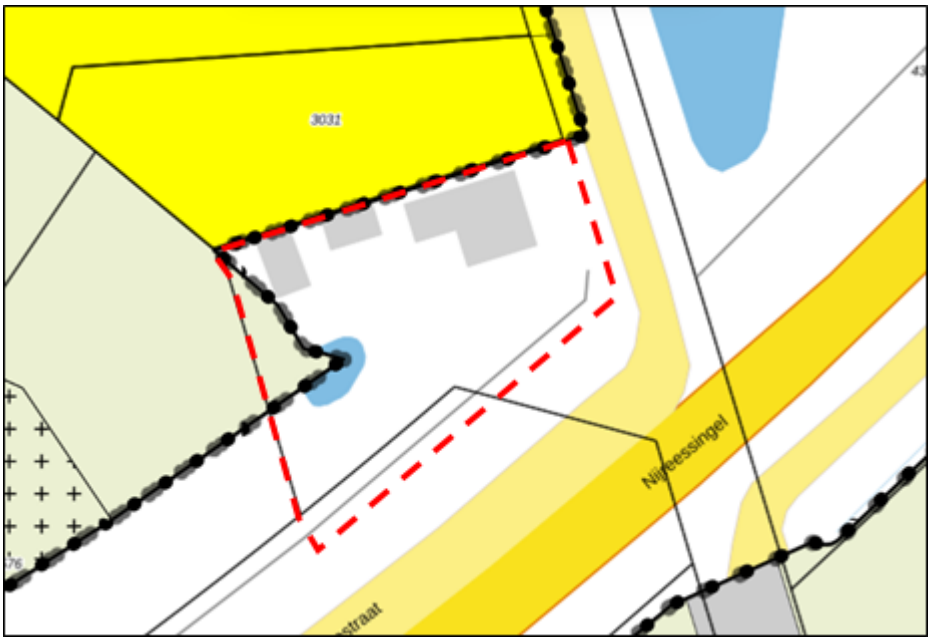
Nijreessingel
Volgens het bestemmingsplan Nijreessingel (vastgesteld 3 mei 2005) gelden de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Verkeersdoeleinden 1' zoals op onderstaande uitsnede te zien is. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Maatschappelijke doeleinden' zijn bestemd voor voorzieningen met betrekking tot educatieve en sociaal-culturele doeleinden alsmede aan deze doeleinden ondergeschikte detailhandel en kantoren alsmede voorzieningen als ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden. De gronden zijn niet bestemd voor (dienst-)woningen. De hoogte van gebouwen mag maximaal 10 meter bedragen en het maximale bebouwingspercentage voor gebouwen bedraagt 20%. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van lichtmasten en cameramasten, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen.

De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Verkeersdoeleinden 1' zijn bestemd voor onder andere wegen en geluidswerende voorzieningen. Binnen de bestemming 'Verkeersdoeleinden 1' zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, en gebouwen ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen toegestaan. Voor geluidswerende voorzieningen geldt een maximale hoogte van 4 meter.



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Nijreessingel'

Buitengebied correctieve herziening
Op 13 september 2017 is het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' vastgesteld. Aan de westelijke zijde van het plangebied is de grond bestemd met 'Agrarisch' zoals te te zien is op onderstaande uitsnede van het bestemmingsplan. Het gaat hier om een gering gedeelte van het perceel. De bestemming 'Agrarisch' is bestemd voor agrarische bedrijven.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening'

Binnen dit geldende planologische kader is de transformatie naar wonen niet toegestaan.

Paraplubestemmingsplannen

Parapluherziening parkeren
Voor de gehele gemeente Almelo is een paraplubestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren' vastgesteld op 5 juni 2018. In dit parapluplan is een parkeerregeling voor de gemeente Almelo opgenomen. Deze regeling is als een paraplu over de geldende bestemmingsplannen gelegd. Er is als het ware een laag aan de betreffende bestemmingsplannen toegevoegd. Hierin is bepaald dat voor het parkeren voorzien moet worden in voldoende parkeerplaatsen conform de parkeereis uit het Parkeerbeleidsplan Gemeente Almelo 'Parkeren Optimaliseren 2013-2018' of uitwerkingen en/of rechtsopvolgers daarvan. Diverse bepalingen in de regels van deze parapluherziening werken door in dit bestemmingsplan.

Parapluherziening wonen
Voor de gehele gemeente Almelo is op 23 maart 2020 het paraplubestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen' vastgesteld. In dit parapluplan is voor de functie wonen het verbod op woningsplitsen en kamerverhuur voor de gehele gemeente Almelo opgenomen. Daarnaast zijn regels opgenomen voor oppervlaktematen waaraan nieuw te realiseren woningen dienen te voldoen om een goede woon- en leefkwaliteit én meer woningen in het hogere segment te garanderen. Deze regeling is als een paraplu over de geldende bestemmingsplannen gelegd. Er is als het ware een laag aan de betreffende bestemmingsplannen toegevoegd. Diverse bepalingen in de regels van deze parapluherziening werken door in dit bestemmingsplan.

Parapluherziening algemene afwijkingen
Voor de gehele gemeente Almelo is op 20 december 2022 het paraplubestemmingsplan 'Parapluherziening algemene afwijkingen' vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden verschillende wetten geheel of gedeeltelijk ingetrokken en vervangen door regels in het nieuwe stelsel. Onder de Omgevingswet blijft de bevoegdheid uit artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bijlage II, artikel 4, van het Besluit omgevingsrecht niet bestaan. Daarmee zullen ook de verwijzingen in de 'Beleidsregel voor toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° wet algemene bepalingen omgevingsrecht (2015)' niet meer van toepassing zijn. Vooruitlopende op de Omgevingswet worden de vaak toegepaste artikelen uit de beleidsregel, in aangepaste vorm, omgezet in het paraplubestemmingsplan. Op deze manier blijft bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de regeling van kracht omdat deze van rechtswege onderdeel wordt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Deze regeling is als het ware als een laag aan de betreffende bestemmingsplannen toegevoegd. Diverse bepalingen in de regels van deze parapluherziening werken door in dit bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten en planbeschrijving

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Hoofdstuk 6 Juridische bestuurlijke aspecten

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de onderdelen waaruit dit bestemmingsplan bestaat, de ligging en begrenzing van het plangebied en de huidige bestemmingsplannen die nu gelden. Hieruit blijkt het kader waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld.
In het tweede hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van het gebied beschreven. Dit wordt in hoofdstuk 3 aangevuld met het beleid dat, voor zover van toepassing, voor (onder andere) de omgeving al is opgesteld. In hoofdstuk 4 wordt de milieusituatie, inclusief het aspect fysieke veiligheid, besproken. Hoofstuk 5 bevat de waterparagraaf.
In hoofdstuk 6 worden algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven. Daarnaast wordt ook beschreven hoe deze uitgangspunten vertaald worden in de juridisch bindende plantekst en verbeelding.
In hoofdstuk 7 staat de financiële verantwoording van het plan en in hoofdstuk 8 staat de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten en planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Voorheen is het perceel in gebruik geweest door het Natuurhus. Sinds 1 oktober 2020 is het Natuurhus verhuisd en wordt de oude locatie aan de Deldensestraat 205 antikraak bewoond. Het gebouw is oorspronkelijk gebouwd en in gebruik geweest als woonhuis.

2.1.1 _Onbekend_

De Deldensestraat 205 is gelegen in een groengebied dat wordt begrensd door de Weezebeek, de Nijreessingel en het spoortracé naar Enschede. Dit gebied maakt deel uit van de zuidelijke groene long. De Deldensestraat is een oude landweg naar Delden. Na de aanleg van de Nijreessingel is deze abrupt geknipt waarbij het noordelijke deel van de Deldensestraat vanaf toen aantakte op de Nijreessingel.

Het deel van de Deldensestraat waar nummer 205 aan ligt is een bomenlaan. Aan de straat liggen een viertal percelen met (woon-)bebouwing. Deze bebouwing is ondergeschikt aan het landschap. Er is veel opgaand groen in de vorm van heesters, hagen en bomen. De bebouwing is bescheiden van omvang en staat op zeer riante percelen met veel groene ruimte aan voor- en zijkanten van de bebouwing.

2.1.2 _Onbekend_

Ontsluitingsstructuur en verkeersregime
Het plangebied wordt ontsloten door de Deldensestraat. Deze straat sluit aan de zuidelijke zijde aan op de Verlengde Deldensestraat, welke fungeert als gebiedsontsluitingsweg aan de zuidzijde. Ten oosten van het plangebied wordt het gebied ontsloten aan de Nijreessingel.

2.2 Toekomstige situatie

De gemeente Almelo is voornemens om het kavel te gaan verkopen voor particuliere bewoning. De huidige bebouwing blijft staan. Voorliggend plan betreft dus alleen een aanpassing van het gebruik. Om verkoop voor bewoning mogelijk te maken moet het gebruik gewijzigd worden van het perceel ten behoeve van een woonfunctie.

Verkeer en parkeren
De ontwikkeling zorgt niet voor extra verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Doordat de bezoekersfunctie wegvalt, zal er in de toekomstige situatie minder verkeer worden gegenereerd. Het parkeren ten behoeve van de woning vindt plaats op eigen terrein, hiervoor is voldoende ruimte.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050
Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:
- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen
Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Keuzes
De belangrijkste keuzes zijn:
- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van andere overheden, is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en bevat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. In het gebied gelden geen rechtstreeks doorwerkende belangen.

Vernieuwing van de woningvoorraad door transformatie en sloop
De gebieden met sterke bevolkingsdaling staan door het dalende aantal huishoudens op termijn voor de uitdaging om het woningbestand te verkleinen. Tegelijkertijd geldt dezelfde uitdaging als in heel

Nederland dat de voorraad verduurzaamd, vernieuwd en getransformeerd moet worden. De transformatieopgave komt veelal voort uit een tekort in het aanbod van woningen voor ouderen en alleenstaanden. Per gemeente, of zelfs binnen een gemeente, verschilt vaak de situatie waardoor splitsing of samenvoeging van woningen noodzakelijk is. Transformatie van bestaand leegstaand vastgoed in woningen zal in verband met het behoud van de bestaande ruimtelijke structuur en het gebruik van grondstoffen in het algemeen de voorkeur hebben, maar in sommige gevallen zal nieuwbouw en sloop van bestaande bebouwing noodzakelijk zijn. De transformatie- en sloopopgave van woningen is vooral ook een regionaal vraagstuk. Onderdeel van de ruimtelijke ontwikkelstrategie zijn regionale afspraken over financiering en locaties waar de transformatie- of sloopopgave opgepakt wordt. Het opzetten van een regionaal herstructureringsfonds zal de financiering hiervan vereenvoudigen; alle eigenaren van vastgoed hebben baat bij een beter evenwicht tussen vraag en aanbod op de vastgoedmarkt. Bij de keuze voor locaties om te transformeren of te slopen wordt in principe ingezet op het compact houden van de kernen in de regio.

Toetsing NOVI
Met het initiatief is sprake van transformatie van bestaand vastgoed. Het pand is niet meer in gebruik ten dienste van de aangewezen maatschappelijke bestemming. De gemeente beoogd het pand te transformeren ten behoeve van een woonfunctie. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid. De ontwikkeling is in lijn met Rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe te borgen is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking (bron: Infomil) en jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling van minder dan 12 woningen of kleiner dan 500 m^2 bvo niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

Om een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

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 de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking
Voorliggende ontwikkeling voorziet per saldo in het toevoegen van 1 woning binnen bestaand stedelijk gebied. Dit plan wordt daarom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder

voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Wel dient de behoefte aan woningen te worden aangetoond, zie hiervoor paragraaf 3.4.

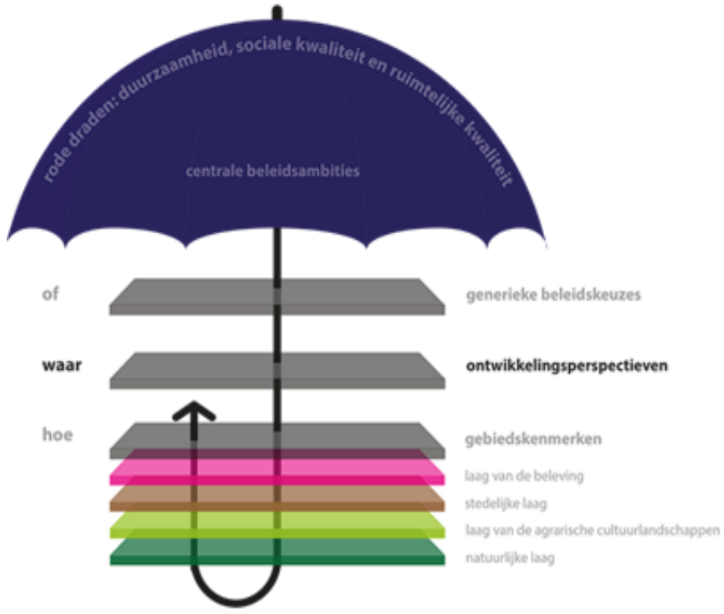
3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 zijn de Omgevingsvisie en -verordening vastgesteld, deze worden jaarlijks geactualiseerd. Deze actualisaties hebben enerzijds betrekking op het bij de tijd houden van deze beleidsdocumenten, anderszijds betreft het aanpassingen om te voldoen aan de eisen van de komende Omgevingswet. De laatste actualisatieronde is afgerond op 16 november 2022, waarna de aanpassingen zowel separaat als geïntegreerd in de geconsolideerde versies van de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening zijn verwerkt.

Omgevingsvisie Overijssel
Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie onderstaande afbeelding). Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is. De volgende niveaus komen aan de orde:

- Of - Generieke beleidskeuzes
- Waar - Ontwikkelingsperspectieven
- Hoe - Gebiedskenmerken

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: Omgevingsvisie Overijssel 2017)

Of - generieke beleidskeuzes
Het gaat hier om algemene keuzes die bepalen of ontwikkelingen nodig, dan wel mogelijk zijn. Voor onder andere voorzieningen in het stedelijk gebied hanteert de provincie de SER-ladder. Dit betekent dat voor ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt. 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

Voor dit perceel geldt dat sprake is van een bestaand pand dat getransformeerd wordt ten behoeve van een woonfunctie. Het pand is niet meer in gebruik ten behoeve van de maatschappelijke functie.

Waar - ontwikkelingsperspectieven
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met deze perspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vormgegeven.

Voor het plangebied geldt het ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"
Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Toetsing
Als gevolg van voorliggend voornemen wordt de huidige bebouwing getransformeerd ten behoeve van wonen. Zo wordt er duurzaam gebruik gemaakt van de bebouwing en wordt wonen als een nieuwe functie toegevoegd op het bestaande vrijgekomen erf. Er wordt hiermee aangesloten bij de beleidsambities.

Hoe - gebiedskenmerken
De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Hierna wordt een korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

Beekdalen en natte laagtes
De ambitie bij ontwikkelingen is om de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Toetsing
Het plan voorziet alleen in de tranfsformatie van bestaande bebouwing. Met deze ontwikkeling binnen het plangebied zijn geen overige provinciale belangen voor het gebiedskenmerk gemoeid.
Oude hoevenlandschap
Het oude hoevenlandschap is een landschap met verspreide erven. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Toetsing
Het plan voorziet alleen in de tranfsformatie van bestaande bebouwing. Met deze ontwikkeling binnen het plangebied zijn geen overige provinciale belangen voor het gebiedskenmerk gemoeid.

"Stads- en dorpsranden"
De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied waar sprake is van twee overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden en dorpen, als het landschap eromheen. De (potentiële) kwaliteit is die van 'best of both worlds', te weten stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties en padennetwerk in een landschappelijk raamwerk. Randen gaan niet alleen over een functionele mix, maar ook over herkenbaarheid, duidelijkheid, silhouetten (kerktorens en andere markante gebouwen) en het je thuis voelen.

Het is de ambitie woon-, werk- en recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden te verbinden met landschappelijke structuren en routes. Verrommeling dient tegengegaan te worden en er dient bijgedragen te worden aan een aantrekkelijke mix van woon-, werk- en recreatiemilieus.

Toetsing
De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. De Deldensestraat 205 ligt op de rand van de bebouwde kom van Almelo onder de wijk Nieuwland. Wonen en werken komt hier samen met de samenhang van woonpercelen, agrarische percelen en andere mixen van wonen en werken. Het perceel is geschikt voor de woonfunctie en wonen is toepasselijk in deze omgeving.

Omgevingsverordening
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. Onderstaand zijn de artikelen uit de omgevingsverordening getoetst die van toepassing zijn op voorliggend plan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1
Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:
- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Lid 2
Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:
- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing artikel 2.1.3
Voorliggend plan voorziet in de transformatie van bestaande bebouwing. Dit is in lijn met artikel 2.1.3 waar het benutten van bestaande locaties voorgaat op ontwikkelen van nieuwe locaties.

Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid
Geconcludeerd wordt dat voorliggende ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Twente 2015-2025
De regionale woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten van provincie, gemeenten en corporaties weer: woonafspraken en woonkeuzes op lokaal niveau zijn hiermee in lijn. In 2015 is deze visie vertaald in concrete woonafspraken tussen provincie en gemeenten, op het niveau van functionerende woningmarkten. De provincie Overijssel heeft met gemeenten nieuwe afspraken vastgelegd over wonen voor de periode 2016-2020 (hierna: woonafspraken). De woonafspraken helpen om te zorgen voor gerichte en wederzijdse inzet van provincie en gemeenten ten aanzien van de woningmarkt. De overeenkomst is op 29 januari 2016 door de provincie en gemeenten in Twente ondertekend.

De kern van de visie bestaat uit de verwachting dat Twente vanaf circa 2015 niet verder zal groeien qua inwoners, en vanaf circa 2035 ook niet meer qua huishoudens. Dus 'wonen' gebeurt in de toekomst vooral in de woningen, steden, dorpen en buitengebieden die er nu al zijn. Daarom richt de visie zich op het bestaande bebouwde gebied. Naast sloop en vervangende nieuwbouw vindt renovatie plaats om bestaand vastgoed weer toekomstgeschikt te maken.

De netto uitbreidingsopgave in Twente is dus een fractie van de kwalitatieve opgave in de bestaande woningvoorraad. Dit leidt tot de volgende speerpunten van beleid:

- Voldoende en gevarieerd aanbod: gemeenten bouwen voor lokale behoefte conform de natuurlijke huishoudensgroei;
- Kwaliteit boven kwantiteit: leefbare, duurzame en toekomstbestendige wijken met goede voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg;
- Vernieuwing en inbreiding boven uitbreiding: nieuwe uitbreidingslocaties zijn nauwelijks meer aan de orde. Nieuwbouw vindt conform de Ladder zoveel mogelijk plaats op transformatie- en inbreidingslocaties om onaantrekkelijke woongebieden een kwaliteitsimpuls te geven, te investeren in transformatie en kwalitatieve woningtekorten terug te dringen;
- Regionale samenwerking: de regionale woonvisie geeft richting aan het gezamenlijke woonbeleid van gemeente en corporaties in de komende jaren. De provincie voelt zich gecommitteerd aan de inhoud van de visie en is op onderdelen partner in de aanpak.

In het Regionaal Woning Programmering Twente (geactualiseerde versie april 2017) zijn afspraken vastgelegd waarin gemeenten in Twente zich moeten houden. Zo zijn vraag en aanbod voor de regio in kaart gebracht op basis van dezelfde uitgangspunten en afspraken gemaakt over programmering en afstemming van woonplannen.

Afgesproken is dat gemeenten woningbouwplannen binnen stedelijk gebied waarbij tenminste 25 woningen worden gerealiseerd, afstemmen met gemeenten in de regio. Er is sprake van regionale afstemming indien de gemeenten de mogelijkheid geboden is om mee te denken over het woonplan. Bij het vastleggen van de woonafspraken is geconstateerd dat de woningmarkten in Twente overwegend lokaal zijn.

In de gemeente Almelo is sprake van een kwantitatieve actuele behoefte van 1.765 - 2.090 woningen voor de periode 2017 t/m 2026. Hiertoe is, door de vraag op basis van actuele huishoudensprognose te confronteren met het aanbod in harde plannen (directe bouwtitels, uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden), sprake van het onderstaande:

- Woningvraag voor gemeente Almelo bedraagt 1.765 - 2.090 woningen.
- Aanbod in harde plannen goed voor 1.775 woningen.
- De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 315 woningen.

Regionale Woonagenda Twente
Met de op 18 februari 2021 ondertekende Regionale Woonagenda Twente zijn de meerjarige afspraken over de opgaven en ambities voor de Twentse woningmarkt in de periode 2021-2025 met een doorkijk naar 2030 geactualiseerd. Ten opzichte van de Regionale Woonvisie en de eerder gemaakte afspraken leidt de huidige woningbehoefte in Nederland als geheel, de provincie Overijssel en inzoomend naar Twente tot de wens om tot 2030 20.000 tot 22.000 woningen in de regio toe te

voegen. Hiervan zijn circa 14.000 tot ruim 15.000 woningen in de gehele regio bestaande harde en/of zachte plancapaciteit.

Dit leidt tot de volgende opgaven voor Almelo:
- de harde plancapaciteit van 940 woningen per 1 januari 2020 versneld te realiseren;
- de zachte plancapaciteit van 1020 woningen per 1 januari 2020 zo spoedig mogelijk hard te maken en te realiseren tussen nu en 2030;
- naast deze plancapaciteit is regionaal de ambitie/opgave afgesproken om tot 2030 5.000 tot 7.000 woningen toe te voegen, waarbij het samen sturen op kwaliteit leidend is.

Sowieso betekent dit dus een woningbouwopgave voor de Gemeente Almelo van meer dan 2.000 woningen. De specificatie/verdeling van de extra woningbouwambitie van 5.000 tot 7.000 woningen zal plaatsvinden aan de hand van een op te stellen kwalitatief afwegingskader. Binnen de gemeenten Enschede, Hengelo en Almelo wordt in deze woonagenda gedacht aan de ruimtelijke strategie van 'Stedelijk wonen', terwijl voor andere delen van Twente de strategieën 'Buiten wonen' en 'Wonen langs radialen' meer van toepassing zijn.

De ruimtelijke strategie 'Stedelijk wonen' wordt als volgt toegelicht: De steden en de uitleglocaties bij de steden bieden een kwalitatief hoogwaardige stedelijkheid met uiteenlopende milieus: van hoogstedelijke en multifunctionele gebieden, groenstedelijke en suburbane wijken, tot dorpse en landelijke woonmilieus in het buitengebied. Het unieke van wonen in deze stedelijke milieus is dat je alle hoogwaardige voorzieningen bij de hand hebt, net als onderwijs en werkgelegenheid en dat je uitstekend verbonden bent met de rest van de regio en Nederland over spoor en via de weg. Stedelijk wonen is erg in trek, en er liggen kansen om meer binnenstedelijk programma te realiseren in deze steden.

Deze genoemde opgaven qua woningbouwaantallen staan nog los van de kwalitatieve opgaven met betrekking tot onder andere stedelijke vernieuwing, verduurzaming/kwaliteitsimpuls van de bestaande woningbouwvoorraad, en de toegankelijkheid en doorstroming

Toetsing regionaal beleid
De geactualiseerde afspraken binnen de Regionale Woonagenda leiden tot een nog grotere ambitie voor de Gemeente Almelo dan binnen de Regionale Woonvisie al was vastgelegd. Het plan voorziet in de transformatie van een bestaand pand. Hiermee wordt één woning toegevoegd aan de woonvoorraad. Deze woning maakt geen onderdeel uit van een bestaande programmering, waarmee dit plan voorziet in een deel van de resterende actuele behoefte. Met dit planinitiatief wordt deze wordt voorzien in een deel van de vraag naar nieuwe grondgebonden woningen in Almelo.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Mijn Almelo Onze Omgeving
De 'Omgevingsvisie Mijn Almelo Onze Omgeving' is op 29 september 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Almelo vastgesteld. 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.
Het plangebied ligt in het buitengebied maar sluit dicht aan op de rand van een woonwijk in Almelo, waardoor de visie voor de wijken en dorpen het meest relevant is.

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 de volgende drie grote ambities voor de woningvoorraad geformuleerd:
- Flexibel;
- Evenwichtig & gevarieerd;
- Toekomstbestendig & duurzaam.

De gemeente wil wijken creëren met gemengde woonmilieus waar genoeg aanbod is voor elke doelgroep. De bestaande woonvoorraad 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. Dat betekent onder meer:

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

Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke Omgevingsvisie
De voorgenomen ontwikkeling resulteert niet in een ruimtelijke verandering maar voorziet wel in een wijziging van het gebruik. De transformatie past binnen de functionele structuur van de omgeving.

De vrijstaande woning vormt een aanvulling op het bestaande woningaanbod in het gebied, waardoor met name gezinnen kunnen doorstromen naar een ruimere woning.

Woonvisie Almelo 2020-2030
De woonvisie van de gemeente Almelo gaat over wonen in Almelo en de vele onderwerpen die daarmee samenhangen, zoals demografische ontwikkelingen, de bevolkingssamenstelling, de zorgvraag omtrent wonen, de kwaliteit van de woningvoorraad en verduurzaming. Met de visie wordt 15 jaar vooruit gekeken. Op basis van de prognose, historische en huidige woonsituatie zijn de belangrijkste ambities bepaald.

Almelo wil een sterke centrumgemeente zijn en blijven, met een regiofunctie voor Noordwest-Twente. Om dat op woongebied te realiseren zijn drie grote ambities geformuleerd. De gemeente streeft naar:

1. Een flexibele woningvoorraad
    - De verwachte groei van de gemeente mogelijk maken en alvast voorbereid zijn op de (op termijn) te verwachten krimp.
    - Onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor jongeren en jonge gezinnen.
    - Inbreiding verkiezen boven uitbreiding.
    - Een vitale, aantrekkelijke binnenstad creëren.
    - De kernen Aadorp en Bornerbroek de ruimte geven om aan de vraag naar nieuwbouw tegemoet te komen.

2. Een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad.
    - Het aandeel koop- en huurwoningen meer in evenwicht brengen, en de sociale woningbouw beter over onze (en omliggende) gemeente(n) verdelen.
    - De woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over onze (en omliggende) gemeenten verdelen.

3. Een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad.
    - Zorgen dat (oudere) inwoners een fijne woonomgeving krijgen/behouden, in nabijheid van anderen en met voorzieningen binnen bereik.
    - Bestaande en nieuwe woningen levensloopgeschikt maken
    - Een betaalbare en duurzame energievoorziening bereikbaar maken voor iedereen en bestaande woningen voor 2050 aardgasvrij maken.

De woningvoorraad kan tot 2035 nog met ruim 1.600 woningen groeien en die groei zal vooral bestaan uit koopwoningen (figuur 3.2). In dit segment is er meer vraag naar eengezinswoningen dan naar meergezinswoningen (nietgrondgebonden/appartementen).In de huursector is het de opgave om meergezinswoningen toe te voegen. Per saldo neemt het sociale huursegment in omvang af.

Opgemerkt wordt dat deze gemeentelijke Woonvisie (nog) niet is aangepast aan de bijgestelde ambitie zoals vastgelegd in de Regionale Woonagenda Twente. Daarin zijn immers afspraken gemaakt dat binnen de gemeente Almelo tot 2030 in een woningbehoefte van meer dan 2.000 woningen extra zal voorzien.

Inbreiding verkiezen boven uitbreiding
Bij de uitbreiding van de woningvoorraad wordt de aanwezige ruimte in het bestaande bebouwde gebied benut. Het is belangrijk om niet te bouwen voor leegstand dus de vraag is welke woningen toegevoegd worden en waar. Hierbij wordt uitgegaan van inbreiding boven uitbreiding. Het is een kwestie van prioriteren; toevoegen gaat hier niet (alleen) over nieuwbouw, maar over transformatie, herstructurering en verduurzaming.

Toetsing gemeentelijk beleid
De gemeente Almelo richt zich op een flexibele, evenwichtige, gevarieerde, toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad. De beoogde transformatie voegt 1 vrijstaande eengezinswoning toe aan de woningvoorraad. Met de ontwikkeling is sprake van transformatie in de stadsrand waar een koopwoning wordt toegevoegd. Dat past bij de keuze voor inbreiding boven uitbreiding en voorziet in de vraag naar koopwoningen binnen de gemeente Almelo. De beoogde woning sluit daarmee aan op de beleidslijnen uit de woonvisie.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voorplannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

4.1.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt een pand met een maatschappelijke functie omgezet naar een burgerwoning. Het betreft hierbij dus enkel de transformatie van een bestaand pand. Deze activiteit komt niet voor in de C of D lijst van het Besluit milieueffectrapportage.

4.1.3 Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Om een leefbare woonomgeving te waarborgen worden de ruimtelijk relevante milieu-invloeden van bedrijfsmatige activiteiten, in relatie tot de omgeving, beschreven. Vanuit deze doelstelling ligt in de woongebieden het accent op wonen en worden bedrijfsmatige activiteiten geweerd of ontmoedigd. Andersom ligt het accent in gebieden waar bedrijvigheid is toegestaan op activiteiten en wordt wonen niet direct toegestaan. Functiemenging van detailhandel en wonen, kan gewenst zijn voor zover deze niet leidt tot een onleefbare situatie en deze bedrijvigheid direct is gerelateerd aan de woonomgeving (bv. buurtsuper, schoolgebouw).

4.2.1 Wijze van beoordelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling een belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen te kunnen maken, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden in de publicatie gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met een milieucategorie verlaagd worden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.2.2 Externe zonering

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

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

4.2.3 Toetsing

Milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied

Onderzocht is of er in de omgeving van het plangebied milieubelastende activiteiten plaatsvinden die reiken tot in het plangebied.

Specifiek genoemd worden de volgende omliggende activiteiten :

1. Hoveniersbedrijf aan de Deldensestraat 199
2. Bedrijventerrein Bornsestraat-Drienemanslanden milieucategorie 3.2
3. Bedrijventerrein Bornsestraat-Drienemanslanden milieucategorie 4.1

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
1.Hoveniersbedrijf	30 m	10 m	30 m	10 m	30 m	Circa 34 m
2.Bedrijventerrein Bornsestraat-Drienemanslanden	100 m	100 m	100 m	100 m	100 m	Circa 160 m
3.Bedrijventerrein Bornsestraat-Drienemanslanden	200 m	200 m	200 m	200 m	200 m	Circa 220 m

Het plangebied ligt op voldoende afstand van de genoemde activiteiten. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de transformatie naar wonen mogelijk is. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Milieubelastende activiteiten binnen het plangebied

Binnen het plangebied wordt een woonfunctie gerealiseerd. Van een woonfunctie wordt geen milieuhygienische uitstraling richting haar omgeving verwacht.

4.2.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.3 Fysieke veiligheid

4.3.1 Inleiding

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het belangrijk dat hulpverleningsdiensten op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen. Het bestemmingsplan is op fysieke veiligheidsaspecten getoetst aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving. Dit betreft de onderdelen:

- bereikbaarheid;
- opkomsttijd;
- bluswatervoorziening;
- zelfredzaamheid;
- sirenedekking.

De hoofdtaken van de brandweer zijn onderverdeeld in schakels uit de veiligheidsketen. De schakels zijn:
Pro-actie; de schakel pro-actie gaat onder andere over de bluswatervoorziening, de bereikbaarheid en de sirenedekking.
Preventie; voor het aspect preventie geldt dat rekening moet worden gehouden met de bestaande wet- en regelgeving.
Preparatie; voor hulpdienstrelevante objecten is het wenselijk om deze op te nemen in de planvorming van de brandweer, zoals een bereikbaarheidskaart of een aanvalsplan.
Repressie; vanuit de repressieve dienst wordt ter plaatse bepaald hoe er wordt ingezet.
Nazorg; de taak nazorg heeft geen consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

4.3.2 Bereikbaarheid

4.3.2.1 Bereikbaarheid algemeen

Bij het bepalen of er in het plangebied sprake is van een goede bereikbaarheid van de gebouwen via het openbare wegennet wordt het plangebied getoetst aan de handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Hierbij wordt beoordeeld of:

- de weg voldoet aan de specifieke afmetingen van brandweervoertuigen;
- een willekeurig adres binnen een verblijfsgebied in principe via een tweede onafhankelijke route bereikbaar is;
- of de verkeersaders aan de brandweervoertuigen een onbelemmerde doorgang bieden.

4.3.2.2 Beoordeling bereikbaarheid

Het plangebied is vanuit verschillende richtingen goed te bereiken. Er wordt op dit punt dan ook voldaan aan de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

4.3.3 Opkomsttijd

4.3.3.1 Opkomsttijd algemeen

De opkomsttijd is de optelsom van de verwerkingstijd van de melding, de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd is daarbij de tijd tussen het alarmeren van de brandweer door de meldkamer en het tijdstip dat het voertuig de kazerne verlaat. De aanrijdtijd is de tijd die het eerste voertuig nodig heeft om van de kazerne naar de plaats van het incident te gaan. De opkomsttijd van de brandweer wordt als een belangrijk kwaliteitskenmerk van de brandweer beschouwd.

In het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgelegd en staan in onderstaande tabel beschreven.

Normtijd	Gebruiksfunctie
5 minuten	Winkel met gesloten constructie (tijdens openingsuren), wonen boven winkel, cel
6 minuten	Portiekwoningen/portiekflats, woning verminderd zelfredzamen
8 minuten	Overige woningen, winkels, gezondheidszorg, onderwijs, kinderdagverblijf, logies
10 minuten	Kantoor, (lichte)industrie, sport, overige ruimtes voor bijeenkomsten, overige gebruiksfuncties

Daarnaast is het ‘Dekkingsplan Brandweer Twente’, dat onderdeel uitmaakt van het beleidsplan, vastgesteld.

4.3.3.2 Beoordeling opkomsttijd
Voor woningen geldt een opkomsttijd van 8 minuten. Uit berekeningen blijkt dat de brandweer in theorie binnen deze norm ter plaatse kan zijn. De brandweerkazerne is gelegen aan de Brugstraat in Almelo en kan in circa 8 minuten ter plaatse van het plangebied zijn.

4.3.4 Bluswatervoorziening

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

- De primaire bluswatervoorziening

Boven- of ondergrondse brandkranen die geplaatst zijn op het drinkwaterleidingnet.

- De secundaire bluswatervoorziening

De secundaire bluswatervoorziening is in principe aanvullend op een primaire bluswatervoorziening. Een secundaire bluswatervoorziening kan bestaan uit geboorde putten, bluswaterriolen, vijvers e.d. of ondergrondse reservoirs. Hiervoor geldt een afstand van maximaal 320 meter tot het object. Daarnaast moet het brandweervoertuig het water tot maximaal 8 meter kunnen bereiken.

- De tertiaire bluswatervoorziening

Bij de noodzakelijke inzet van grotere hoeveelheden water of gedurende langere tijd zijn de primaire en secundaire voorzieningen niet voldoende. Water wordt dan onttrokken uit bijvoorbeeld kanalen. Hiervoor geldt een afstand van maximaal 2500 meter tot het object. Daarnaast moet het brandweervoertuig het water tot maximaal 50 meter kunnen bereiken.

Een beschrijving van de opkomsttijd in het plangebied staat in 4.3.4.2 beschreven.

4.3.4.2 Beoordeling bluswatervoorziening
De bestaande voorziening voldoet aan de handreiking Bluswatervoorziening & bereikbaarheid 2019, van Brandweer Nederland. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met het bijplaatsen van extra brandkranen.

4.3.5 Zelfredzaamheid

4.3.5.1 Zelfredzaamheid algemeen
Voor de bestrijdbaarheid van een incident zijn onder andere de bereikbaarheid voor hulpdiensten, opkomsttijd en bluswatervoorziening van belang. Daarnaast speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol.

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan hoofdzakelijk uit schuilen en vluchten. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. De ruimtelijke inrichting van het gebied kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid.

4.3.5.2 Beoordeling zelfredzaamheid
De toekomstige bewoners van de nieuwe woning worden in beginsel aangemerkt als zelfredzaam. De omgeving van het plangebied biedt voldoende mogelijkheden om uit te wijken in geval van calamiteiten.

4.3.6 Waarschuwings- en alarmeringssysteem
De sirene is een hulpmiddel van de overheid om mensen te kunnen waarschuwen voor acute gevaren. Dit systeem zal in de komende jaren verdwijnen. Daarna zullen de aanwezige personen in bedreigd gebied worden gewaarschuwd middels NL-Alert. Dit is bijvoorbeeld het geval als er

gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. In het bericht wordt tevens het handelingsperspectief vermeld, zodat de personen die in het bedreigde gebied bevinden weten hoe te handeling.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

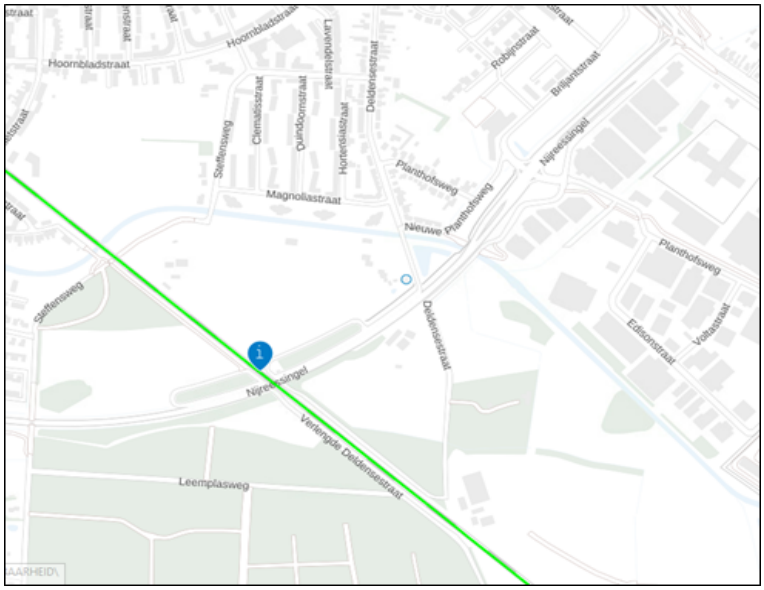
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Toetsing

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van deze maatgevende stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m³
Fijn stof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. Meer dan 50 µg / m³
Fijn stof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³

4.5.1.1 Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% toename van concentratie NO2 (stikstof dioxide) en PM10 (fijn stof) in de buitenlucht;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

4.5.2 Toetsing

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.5.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

4.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.6.2 Toetsing

De woning wordt op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelige object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

4.6.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in de onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	**Stedelijk gebied**	**Buitenstedelijk gebied**
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

Het plangebied ligt binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, van de Deldensestraat en de Nijreessingel. Gezien de verkeersintensiteit en de gevoerde snelheid op deze wegen kan worden aangenomen dat er niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden voldaan en dient er een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Door de Omgevingsdienst Twente is op 17 september 2021 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 1 toegevoegd. Op 12 april 2023 heeft de Omgevingsdienst Twente het akoestisch onderzoek geactualiseerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 2. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Deldensestraat
De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Deldensestraat bedraagt na actualisatie van het akoestisch onderzoek 48 dB inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde wordt bij wegverkeerslawaai afkomstig van de Deldensestraat dus niet overschreden.

Nijreessingel
De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Nijreessingel bedraagt na actualisatie van het akoestisch onderzoek 53 dB inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde wordt bij wegverkeerslawaai afkomstig van de Nijreessingel dus wel overschreden. De geluidsbelasting inclusief aftrek is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, daarom zal een hogere grenswaarde moeten worden aangevraagd. De ontwerpbeschikking vaststelling hogere grenswaarden is toegevoegd als bijlage 3.

Omdat het gaat om een bestaand gebouw, dat al de functie van wonen heeft gehad ligt het voor de hand om te streven naar een binnenniveau van 33 dB. Als dat niet haalbaar is dient een binnenniveau van 38 dB gewaarborgd te worden. Artikel 110 lid g van de Wgh bepaalt dat de aftrek bij het vaststellen van de noodzakelijk geluidwering 0 dB bedraagt. Er wordt dus met een geluidbelasting van 55 dB gerekend. De vereiste geluidwering GA;K bedraagt daarmee (55 – 33 =) 22 dB. Als een binnenniveau van 38 dB volstaat is een geluidwering van 17 dB nodig.

De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

4.6.2.2 Industrielawaai
Het plangebied ligt niet binnen of nabij een geluidszone van een gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

4.6.2.3 Railverkeerslawaai
Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijn is gelegen.

4.6.3 Conclusie
De Wet geluidhinder vormt, mits gelijktijdig met dit bestemmingsplan een hogere waarde wordt vastgesteld, geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

4.7 Bodemkwaliteit

4.7.1 Algemeen
Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

Ortageo heeft in 2021 ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek is in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek wat is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

4.7.2 Toetsing
Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen verkoop van de locatie en door het bepalen van de actuele bodemkwaliteit vast te stellen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. De locatie is in gebruik geweest door de Stichting Natuurhus Almelo. In het kader van de voorgenomen transactie en het beoogde gebruik (wonen) is dit bodemonderzoek beoordeeld.

Het eerder aangetroffen stortmateriaal in de ondergrond is tijdens dit onderzoek niet (meer) aangetroffen. Er zijn geen bijmengingen in de bodem waargenomen. Analytisch zijn enkele lichte verontreiniging van zware metalen en PAK aangetroffen. In het grondwater zijn verhoogde concentraties van nikkel, zink en barium aangetroffen. Aangegeven wordt dat in de regio Almelo een aantal zware metalen van nature in verhoogde concentraties in het grondwater voorkomen.

In enkele mengmonsters van de bovengrond van het gehele terrein zijn lichte verontreinigingen met kwik en lood aangetroffen. Aangegeven wordt dat het gebruik van de locatie niet een directe relatie is tussen de verhoogde gehalten aan zware metalen, de herkomst van deze verhogingen is onbekend. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater zijn echter geen aanleiding voor een nader onderzoek.

Gezien het gebruik van het perceel wordt niet verwacht dat de bodemkwaliteit van de ondergrond minder is dan de kwaliteit van de bovengrond.

4.7.3 Conclusie
Het onderzoek voldoet aan de geldende normen en richtlijnen. Het onderzoek geeft voldoende inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Er is geen aanleiding (meer) om de aanwezigheid van een sterke bodemverontreiniging te vermoeden. Op basis van de milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen verkoop van het perceel en het toekomstige gebruik (wonen) van de locatie.

Geadviseerd wordt om bij grondwerkzaamheden ter plaatse van de eerder aangetroffen stortmaterialen alert te zijn op mogelijke verontreinigingen (bodemvreemde materialen) in de bodem. Bij het aantreffen van verontreinigingen dient hiervoor melding worden gedaan bij de Omgevingsdienst Twente.

4.8 Ecologie

4.8.1 Algemeen
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.8.2 Gebiedsbescherming

4.8.2.1 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). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden het 'Wierdense Veld', ‘Borkeld’ en ‘ Engbertsdijksvenen’ zijn gelegen op respectievelijk ruim 10,3, 11,5 en 11,3 kilometer afstand van het plangebied. Voorliggend plan betreft alleen de wijziging van het gebruik, er is dan ook geen sprake van een bouwfase. Er wordt daarnaast niet meer stikstof uitgestoten ten opzichte van de huidige situatie. Het Natuurhus heeft meer verkeersbewegingen dan de beoogde woning. Er is daarom geen Aerius berekening uitgevoerd voor voorliggend plan.

Gesteld kan worden dat de verandering van bestemming niet leidt tot significante bijdrage van stikstofdepositie op natura 2000 gebieden.

4.8.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het (NNN) is in provinciale structuurvisies 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.

Het plangebied ligt niet in het NNN. De dichtstbijzijnde gronden aangemerkt als NNN zijn gelegen op minimaal 1,3 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de afstand tot het gebied en de aard en omvang van de ontwikkeling binnen het plangebied worden geen negatieve effecten verwacht. Een verdere toetsing aan het NNN is niet aan de orde.

4.8.3 Soortenbescherming
De situatie blijft onveranderd. Er vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats. Mogelijke aanwezige fauna zal niet worden verstoord.

4.8.4 Conclusie
Er is geen sprake van significante negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden. Daarnaast is er geen sprake van negatieve effecten op beschermde soorten. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

4.9.1.1 Algemeen
Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.9.1.2 Toetsing
Op de archeologische waardenkaart ligt het plangebied in een zone met een lage archeologische verwachting. Ten behoeve van voorliggend plan vinden er geen bodemingrepen plaats. Tevens is er sprake van geroerde grond op de locatie. Verder onderzoek is niet noodzakelijk en archeologie hoeft dan ook niet opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

4.9.2 Cultuurhistorie
Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan 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.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een ruimtelijk plan 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' dient te bevatten.

4.9.2.1 Toetsing
Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. 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.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterprogramma (NWP) geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 worden allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO□-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. Klimaatadaptatie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater;
4. Grondwater;
5. Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

5.1.3 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 oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in een Watervisie en een waterbeheerprogramma. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan het gaan om zowel nieuw beleid als bestaand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie.In het waterbeheerprogramma 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.

5.1.5 Beleid gemeente Almelo

5.1.5.1 Waterplan Almelo

De gidsprincipes voor het waterplan Almelo en de visie zijn gebaseerd op principes uit de Vierde Nota waterhuishouding en de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21-ste eeuw, waarbij aanpak van de bron prevaleert boven 'end-of-pipe'-maatregelen en de afwenteling van lokale problemen op (boven)regionale systemen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het vasthouden van water verdient de voorkeur. Wanneer dit niet meer mogelijk is, wordt zoveel mogelijk water geborgen. Daarbij speelt de

waterkwaliteit een belangrijke rol. Water van verschillende kwaliteit wordt zoveel mogelijk gescheiden. Wanneer ook berging niet meer mogelijk is, wordt het water ten slotte afgevoerd. In stedelijke in- of uitbreidingsgebieden dient zoveel mogelijk verhard oppervlak niet aangesloten te worden op de riolering. Een duurzame inrichting van het terrein moet zorgen voor het bewaken van de kwaliteit. Kortom, problemen met waterkwaliteit en –kwantiteit mogen niet worden afgewenteld en de ontwikkelingen mogen geen negatieve beïnvloeding van waterkwaliteit en –kwantiteit met zich meebrengen. Bij nieuwbouw dient grondwaterneutraal gebouwd te worden.

5.1.5.2 Klimaatadaptiestrategie Almelo 2021-2025

Het klimaat verandert en dat heeft effecten op de stad en dorpen in de gemeente Almelo. In de Almelose Klimaat-adaptatiestrategie legt de gemeente vast hoe ze samen met inwoners deze effecten wil aanpakken om ervoor te zorgen dat Almelo een aantrekkelijke, duurzame en leefbare stad blijft. Samen met Twentse buurgemeenten, provincie en waterschap heeft de gemeente stresstesten laten uitvoeren: kaarten die laten zien waar de stad in de toekomst kwetsbaar is voor de effecten van klimaatverandering. Door hier nu al rekening mee te houden kunnen problemen in de toekomst worden voorkomen.

In de Klimaatadaptiestrategie zijn prioriteiten gesteld en zijn onacceptabele en onwenselijke situaties in beeld gebracht. De strategie is:

- SAMENWERKEN: Klimaatadaptatie in Almelo is een integrale ruimtelijke opgave, die verder reikt dan de openbare ruimte. Klimaatadaptatie is daarom ook een belangrijk thema in de Omgevingsvisie. De gemeente gaat in gesprek met collega's en partners om afspraken te maken zodat de ruimte (openbaar en privaat) optimaal wordt benut.
- MEEKOPPELEN: Onwenselijke situaties in de openbare ruimte worden uiterlijk in 2085 kostenefficiënt opgelost door ze te combineren met andere werkzaamheden. Meekoppelen wordt dit genoemd.
- STIMULEREN: Uit de dialoog met de stad komt naar voren dat Almeloërs zelf ook de handen uit de mouwen willen steken. Dit is belangrijk want bijna 70% van de ruimte is in privaat bezit. Inwoners, bedrijven en corporaties worden bewust gemaakt van de opgaven en de gemeente stimuleerd hen om zelf maatregelen te nemen.
- VOORKOMEN EN REGULEREN: De gemeente zorgt ervoor dat nieuwbouwplannen klimaatbestendig worden ingericht en voorkomt nieuwe onwenselijke situaties. Hiervoor worden regels in het omgevingsplan opgenomen.
- VERDIEPEN: Aanvullend onderzoek is en blijft nodig om te bepalen waar aanvullende maatregelen nodig zijn. Elke 6 jaar herijkt de gemeente haar strategie en uitvoeringsagenda.

5.1.5.3 Programma Water en Riolering Almelo 2022-2026

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.

5.1.6 Toetsing

Met voorliggend plan wordt het voormalige Natuurhus omgezet naar een burgerwoning. Er wordt geen verharding toegevoegd. Dit perceel is aangesloten op drukriolering en daarmee is impliciet afvoer van hemelwater verboden.Het perceel is aangesloten op een drukriool stelsel. Dat betekent dat hemelwater op het perceel zelf moet worden verwerkt, dat mag niet op de riolering worden aangesloten. Verder is er maar heel beperkt ruimte voor groei van de hoeveelheid afvalwater.

5.2 Watertoets

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Watertoetsproces

Om de waterhuishoudkundige gevolgen van voorliggend plan in beeld te brengen is de digitale watertoets doorlopen. Uit de watertoets blijkt dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

6.1 Inleiding

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten, bevat een aantal bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de planregels in de overige hoofdstukken);
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
- Overgangs- en slotregels.

6.2 Juridische systematiek

In dit plan wordt uitgegaan van positieve bestemmingen, waarbij de uitvoering van het bouwplan mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Ook moet het gebruik van het gebouw of de gronden mogelijk zijn volgens de planregels en de verbeelding.

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: **"Inleidende regels"**, bevat de volgende artikelen:
- Begrippen;
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2: **"Bestemmingsregels"**, bevat de bestemmingen, die per artikel (indien van toepassing) het volgende stramien hebben:
- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;

Hoofdstuk 3: **"Algemene regels"**, bevat de volgende artikelen:
- Antidubbeltelregel;

- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene procedureregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: **"Overgangs- en slotregels"**, bevat de volgende artikelen:
- Overgangsrecht;
- Slotregel.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze bestemmingsomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van de grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De afwijkingsregels en nadere eisen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden bij een omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel.

Verbeelding
Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Een aantal elementen op de verbeelding hebben juridisch gezien geen enkele betekenis en zijn uitsluitend op de analoge verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die verbeelding, zoals kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers.

Flexibiliteit binnen het bestemmingsplan
Binnen het bestemmingsplan zijn de volgende instrumenten aanwezig ten behoeve van de benodigde flexibiliteit:
- een omgevingsvergunning om af te wijken van specifieke regels. Het gaat hier om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsmogelijkheid biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid een afweging te maken van de noodzaak ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang;
- nadere eisen: ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouwmogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering van gebouwen, de profilering van wegen, het aantal parkeerplaatsen en afstanden van gebouwen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte.

Of en onder welke voorwaarden van deze mogelijkheden gebruik kan worden gemaakt, staat in het bestemmingsplan omschreven.

6.3 Beschrijving per bestemming

6.3.1 Bestemmingsregels
Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten Wonen en Verkeer.
Hierna volgt een korte beschrijving van deze bestemmingen.

Verkeer
De bestemming 'Verkeer' is bedoeld voor de in het plangebied aanwezige geluidswal. De gronden zijn bestemd voor de voornaamste functie geluidswerende voorzieningen en tuinen en groenvoorzieningen met de daarbijbehorende verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend geluidswerende voorzieningen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 4 meter. Overige bouwwerken zijn hier niet toegestaan in verband met mogelijk onderhoud van de geluidswerende voorzieningen.

Wonen
De beoogde woning is voorzien van de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen in een woning waarbij de gebruiksoppervlakte minimaal 75 m^2 moet bedragen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van deze functie maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m^2, tuinen, erven en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Het hoofdgebouw, uitsluitend één grondgebonden woning, wordt binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd. De goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 4 en 10 meter.

Er zijn ook bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m^2 bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer dan 100 m^2 bedraagt, met dien verstande dat vervangende nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken maximaal 250 m^2 van de bestaande oppervlakte mag betreffen. De goothoogte mag maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw +0,25 m bedragen. De bouwhoogte mag maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw -2 m bedragen, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

6.3.2 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond, die betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan, bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Algemene gebruiksregels
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel zijn een aantal voorwaarden opgenomen waarmee binnenplans kan worden afgeweken van het gebruik en maten, afmetingen en percentages van bepaalde functies en bouwwerken.

Algemene procedureregels
Hierin zijn de procedurebepalingen opgenomen ten aanzien van het stellen van nadere eisen.

Overige regels
In de overige regels wordt ten aanzien van het parkeren geregeld dat parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt aansluiting gezocht bij de "Herschreven beleidsregel parkeernormen Almelo" (vastgesteld op 9 februari 2021) of diens opvolger.
Het benodigde aantal parkeerplaatsen kan worden berekend op basis van parkeerkencijfers of wordt bepaald in parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers. Parkeernormen geven het aantal beleidsmatig vastgestelde parkeerplaatsen bij een bedrijf of voorziening aan. Bij het gebruik van parkeerkencijfers moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid van de locatie, de specifieke kenmerken van de functie, de mobiliteitskenmerken van de gebruikers van het gebouw en met het gemeentelijk beleid. Hierbij wordt gezocht naar een evenwicht tussen zoveel mogelijk tegemoetkomen aan de parkeervraag en de optimale combinatie van leefbaarheid en bereikbaarheid. Daarnaast is het eveneens van belang dat de parkeerruimte van voldoende omvang is. Een parkeerruimte moet wel zijn afgestemd op gangbare personenauto's.

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de hoofdregel dat parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd, mits op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien en de situering van de parkeerplaatsen het ruimtelijk beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Eenzelfde soort redenatie gaat op voor het laden en lossen van goederen.

Daarnaast wordt er ook ingegaan op de berging, het vasthouden en het afvoeren van water.

Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in het bestemmingsplan van kracht zijn.

Slotregel
Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Het wijzigen van de bestemming is door de gemeente Almelo geïnitieerd. De bijbehorende kosten zullen zodoende ook de gemeente Almelo worden gedragen. Deze kosten worden in de grondprijs verrekend.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg
Het plan is overeenkomstig het bepaalde in bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan verschillende instanties toegezonden. Gelet op de aard en omvang van het plan en het beperkte effect op de omgeving, hebben de vooroverleginstanties geen bezwaren.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan [Naam bp] en de bijbehorende stukken hebben met ingang van ..-..-.... tot en met ..-..-.... ter inzage gelegen. Er zijn (...) zienswijzen binnengekomen. Er heeft op ..-..-.... een hoorzitting plaatsgevonden. Een aantal zienswijzen heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Actualisatie akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Ontwerpbeschikking vaststelling hogere grenswaarden

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Advies – cluster geluid

Bevoegd gezag	:	Gemeente Almelo	Datum	:	17-09-2021
Kenmerk	:	Z2021-ODT-022310			
Aan	:	M. Hendrinks			
Van	:	T. Meijer	Collegiaal toetser	:	L. Masséus
Onderwerp/ Locatie	:	Natuur & Milieucentrum Almelo, Deldensestraat 205 bepaling geluidbelasting en mogelijkheden omzetting tot wonen			

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de wegen in de directe omgeving van het pand aan de Deldensestraat 205. De maximale bovengrenswaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid van 58 dB en de Wet geluidhinder van 63 dB wordt niet overschreden. Om de situatie mogelijk te maken zal een hogere grenswaarde moeten worden verleend. Hiervoor zal een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd die de geluidsituatie op planniveau inzichtelijk maakt en toetst aan het geluidbeleid (inclusief hogere waarden beluid) en de Wet geluidhinder.

Inleiding

De gemeente Almelo is in het bezit van een voormalige woning gelegen aan de Deldensestraat 205 te Almelo, welke nu in het gebruik is als ‘Natuur- & Milieucentrum Almelo. Het pand bezit nu niet meer de bestemming wonen. Almelo onderzoekt of het pand opnieuw kan worden bestemd tot wonen voor overgegaan wordt tot verkoop van het pand. Aan de Omgevingsdienst Twente is gevraagd de geluidbelasting op het pand inzichtelijk te maken en de mogelijkheid tot de omzetting te onderzoeken.

In onderstaande afbeelding de locatie van het pand weergegeven ten opzichte van de nabije omgeving. Het pand is gelegen in de bebouwde kom, aan de Deldensestraat waarvoor 050 km/u geldt tot het kombord vanwaar het 60 km/u deel begint (vanaf de gele pijl). Daarnaast is het pand gelegen binnen de zone van de rijksweg N349 waarvoor een snelheid geldt van 70 km/u tot de gele pijl. Vanaf de gele pijl is sprake van 80 km/u.

OD Twente
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo
Postbus 499
7600 AL Almelo

KVK 71101241
BTW NL858579509B01
IBAN NL48 BNGH 028 5175 416
BIC BNGHNL2G



Beoordelingskader

- Wet geluidhinder
- Gemeentelijk geluidbeleid

Gebruikt bij de beoordeling

Verkeersmodel Icinity prognosejaar 2030 en het softwaremodel Geomilieu v2.20

Beoordeling

Om de geluidbelasting op het pand inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van verkeersmodel van de gemeente Almelo. Het model gaat uit van de meest recente verkeersgegevens bekend bij de gemeente en gaan uit van een prognose voor het jaar 2030. Het rekenmodel is opgesteld volgens de standaardrekenmethode II. In het model is al rekening gehouden met de aanwezigheid van het geluidscherm. Er zijn rekenpunten toegevoegd op de voor-, zij- en achtergevel van de woning. Uit berekeningen blijkt dat sprake is van de in onderstaande tabel opgenomen geluidbelasting als gevolg van verkeer over de Deldensestraat en de Nijreessingel.

	geluidbelasting in Lden		
Deldensestraat 205	Deldensestraat incl. art. 110g Wgh	Nijreessingel incl. art. 110g Wgh	cumulatief excl. art. 110g Wgh
voorgevel	49,3	53,2	57,8
zijgevel	43,6	53,1	55,9
achtergevel	35,4	49,9	52,2

De geluidbelasting bedraagt, inclusief aftrek overeenkomstig art. 110g van de Wgh, ten hoogste 53 dB als gevolg van het verkeer op de Nijreessingel. Als gevolg van de Deldensestraat bedraagt de geluidbelasting, inclusief aftrek, 49 dB. Omdat de geluidsbelasting inclusief aftrek hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal een hogere grenswaarde moeten worden aangevraagd.

Omgevingsdienst TWENTE

Advies – cluster geluid

Bevoegd gezag	:	Gemeente Almelo	Datum	:	12 april 2023
			Zaak	:	Z2023-ODT-005210
Aan	:	Wicher Hilbink en Mark Hendriks			
Van	:	Bert Snellenberg	Collegiaal toetser	:	Léon Masséus
Onderwerp/ Locatie	:	Natuurhus (Natuur- en Milieucentrum Almelo), Deldensestraat 205 in Almelo Bepaling geluidbelastingen			

Conclusie

- De gemeente Almelo wil het pand Deldensestraat 205 haar woonbestemming teruggeven.
- Uit ons advies van 17 september 2021 (Z2021-ODT-022310) blijkt dat de geluidbelastingen van omliggende wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijden.
- Een nieuwe berekening met het model voor 2030 laat zien dat de geluidbelasting 53 dB is t.g.v. de Nijreessingel en 48 dB t.g.v. de Deldensestraat.
- De bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid van 58 dB en de hoogst toelaatbare geluidbelastingen conform de Wet geluidhinder van 63 dB worden niet overschreden.
- Bij de herbestemming moet dus een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Advies

- Volg gelijktijdig met de planologische procedure een hogere waarde procedure.

Inleiding

De gemeente Almelo wil de voormalige woning Deldensestraat 205, die in gebruik was als Natuurhus (‘Natuur- en Milieucentrum Almelo’) weer een woonbestemming geven. Aan het team Advies (cluster Geluid) van de ODT is gevraagd de hogere waarde procedure te volgen. Het pand ligt binnen de bebouwde kom aan de Deldensestraat en langs de Nijreessingel.



OD Twente
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo
Postbus 499
7600 AL Almelo

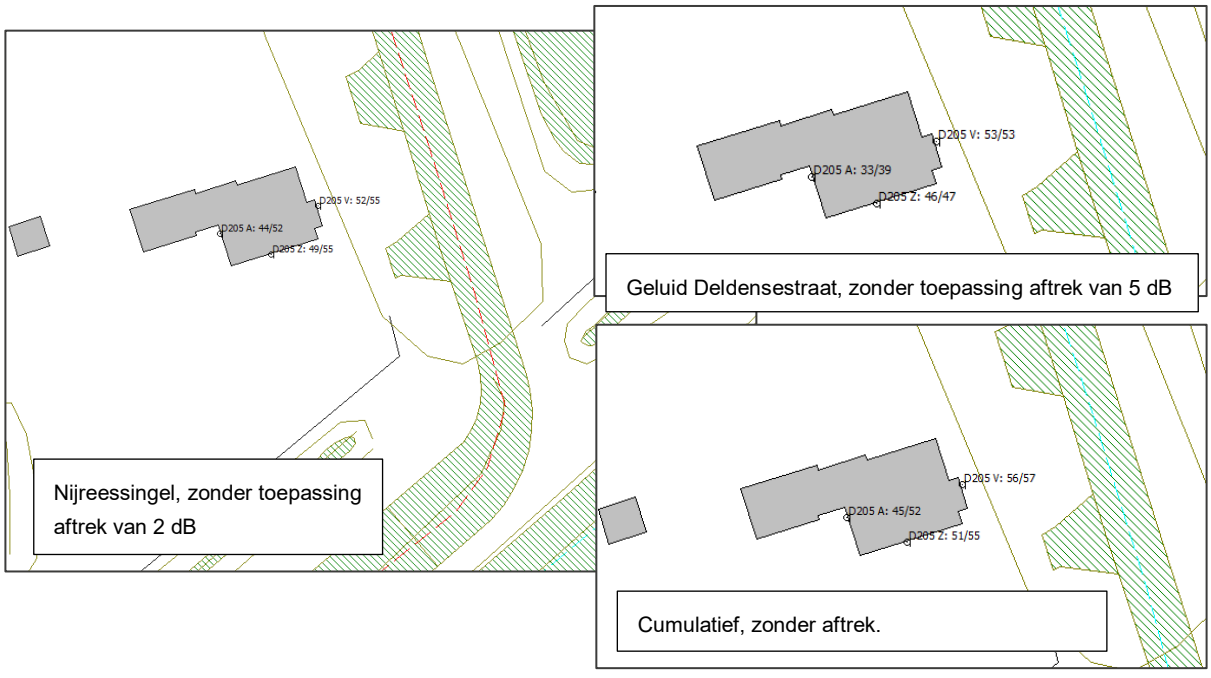
KVK 71101241
BTW NL858579509B01
IBAN NL48 BNGH 028 5175 416
BIC BNGHNL2G

Omgevingsdienst TWENTE

Verwachte geluidbelastingen
In ons advies van 17 september 2021 zijn de in 2030 verwachte geluidbelastingen gegeven. De geluidbelastingen zijn gebaseerd op 722 en 20.631 motorvoertuigen per etmaal op de Deldensestraat en de Nijreessingel. In 2022/2023 zijn nieuwe verkeers(milieu)modellen voor 2020 en 2040 gemaakt. Die modellen laten andere lagere verkeersintensiteiten zien (zie tabel 1). Er is opnieuw gerekend met de intensiteiten voor 2030. De resultaten staan in tabel 2.

Tabel 1.	Verkeersintensiteiten voor verschillende jaren, in motorvoertuigen per etmaal		
Straat:	2030	2020	2040
Deldensestraat	722	573	471
Nijreessingel	20.631	17.887	16.936

Tabel 2.	Geluidbelasting in Lden, in dB, bij een Hw van 4,5 m.		
Deldensestraat 205	Deldensestraat Na aftrek van 5 dB	Nijreessingel Na aftrek van 2 dB	Cumulatief Zonder aftrek
voorgevel	48	53	57
zijgevel	42	53	55
achtergevel	34	49	52



Het geluid van de Deldensestraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde net niet. Het geluid van de Nijreessingel ligt wel hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Om dit te accepteren is het nodig om een hogere grenswaarde vast te stellen.

OD Twente
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo
Postbus 499
7600 AL Almelo

KVK 71101241
BTW NL858579509B01
IBAN NL48 BNGH 028 5175 416
BIC BNGHNL2G

Ontwerpbeschikking vaststelling hogere grenswaarden
Transformatie naar wonen van het pand Deldensestraat 205 in Almelo

Aanleiding

De gemeente is van plan om het voormalige pand van het Natuurhus, Deldensestraat 205 weer de bestemming ‘wonen’ te geven. Om het bouwplan te kunnen realiseren wordt een bestemmingsplanprocedure conform artikel 3.1 Wet op de ruimtelijke ordening doorlopen. Uit het akoestisch onderzoek, dat in het kader van deze procedure is uitgevoerd, blijkt dat de woning een hogere geluidsbelasting ondervindt, vanwege het wegverkeerslawaai, dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Rapporten

Bij dit besluit behoren de volgende rapportages:

- Het advies ‘Natuurhus (Natuur- en Milieucentrum Almelo), Deldensestraat 205 in Almelo, Bepaling geluidbelastingen’ van de Omgevingsdienst Twente van 28 maart 2023.
- Formulier hogere grenswaarden met bijbehorende bijlagen, opgesteld door de Omgevingsdienst Twente.

Wettelijk kader

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen binnen een geluidszone van de weg is wettelijk vastgesteld op 48 dB. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het vaststellen van een hogere toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van woningen (artikel 110a lid 1 Wet geluidhinder). Op basis van artikel 110a lid 5 Wet geluidhinder kan slechts worden overgegaan tot het vaststellen van een hogere grenswaarde indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting, onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel er overwegende bezwaren zijn in de zin van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Bij de toetsing is tevens rekening gehouden met wat is vastgelegd in het “Gebiedsgericht geluidbeleid van de gemeente Almelo”. Op basis van de Wet geluidhinder is de maximaal vast te stellen geluidswaarde binnen de geluidszone van een weg in binnenstedelijk gebied 63 dB. Op basis van het gebiedsgericht geluidbeleid is de bovengrens voor de locatie met gebiedstypering ‘groene long’ ten gevolge van het wegverkeerslawaai 53 dB.

Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot vaststelling van een hogere toelaatbare geluidbelasting is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing. Deze ontwerpbeschikking ligt zes weken ter inzage conform artikel 110c Wet geluidhinder. Belanghebbenden kunnen gedurende deze zes weken schriftelijk of mondeling hun zienswijzen over het ontwerp naar voren brengen.

OD Twente
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo
Postbus 499
7600 AL Almelo

KVK 71101241
BTW NL858579509B01
IBAN NL48 BNGH 028 5175 416
BIC BNGHNL2G

Overwegingen
Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de woning een geluidsbelasting vanwege het wegverkeersgeluid van de Nijreesingel gaat ondervinden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De berekende geluidsbelasting op de gevel van de woning is ten hoogste 53 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaai.

Mogelijkheden verbeteren akoestische situatie
Er zijn meerdere bron- en overdrachtsmaatregelen te overwegen die de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai terug zouden kunnen brengen, waardoor de situatie van de toekomstige gebruikers wordt verbeterd. Deze maatregelen zijn alleen toepasbaar indien deze niet stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Als bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende effect hebben zijn geluidsisolerende maatregelen bij de ontvanger verplicht.

De mogelijke maatregelen worden hieronder beschreven.

Het treffen van bronmaatregelen
In het kader van deze ontwikkeling is het niet mogelijk om het motorgeluid van voertuigen te reduceren. Gelet op de functie van de Nijreessingel kan de samenstelling van het verkeer, de verkeersintensiteit en het snelheidsregime niet worden gewijzigd. Er ligt een geluidarm wegdek op de singel.

Het treffen van overdrachtsmaatregelen
Tussen de Nijreessingel en de toekomstige woning staan hoge geluidschermen. De opening tussen beide schermen is nodig voor de Deldensestraat.

Het treffen van maatregelen bij de ontvanger
Nu bron- en overdrachtsmaatregelen niet reëel zijn dient een hogere grenswaarden voor de woning te worden vastgesteld. Het gaat om een hogere waarde van maximaal 53 dB. Omdat het gaat om een bestaand gebouw, dat al de functie van woning heeft gehad ligt het voor de hand om te streven naar een binnenniveau van 33 dB. Als dat niet haalbaar is dient een binnenniveau van 38 dB gewaarborgd te worden. Artikel 110 lid g van de Wgh bepaalt dat de aftrek bij het vaststellen van de noodzakelijk geluidwering 0 dB bedraagt. Er wordt dus met een geluidbelasting van 55 dB gerekend. De vereiste geluidwering GA;K bedraagt daarmee (55 – 33 =) 22 dB. Als een binnenniveau van 38 dB volstaat is een geluidwering van 17 dB nodig. Naar verwachting voldoet de bestaande gevel aan die eis.

Overige aspecten (locatie specifieke afweging par. 5.6.2 gebiedsgericht geluidbeleid)
Het geluidbeleid vraagt bij hogere grenswaarden om compensatie. Gelet op de reeds aanwezige maatregelen hoeven er geen extra maatregelen te worden getroffen.

Conclusie
Het treffen van maatregelen waardoor de geluidsbelasting op de gevel van de woning verder kan worden gereduceerd, zijn niet voldoende doeltreffend ofwel er zijn bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard om deze maatregelen toe te passen. Concluderend kan worden gesteld dat het verder verlagen van de maximale geluidsbelasting niet mogelijk is. De gevelbelastingen van de woning stijgt dus boven de voorkeursgrenswaarden van 48 dB vanwege wegverkeersgeluid uit. De hoogst toelaatbare gevelbelasting overeenkomstig de Wet geluidhinder en de bovengrens uit het gebiedsgericht geluidbeleid worden echter niet overschreden.

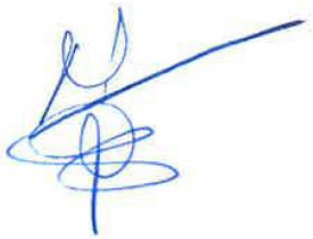
Cumulatie
Op grond van artikel 110a lid 6 Wet geluidhinder juncto artikel 110f Wet geluidhinder is er geen sprake van een gecumuleerde geluidsbelasting.

Besluit
Gelet op het vorenstaande en het bepaalde in de Wet geluidhinder besluiten Burgemeester en Wethouders van de gemeente Almelo het volgende:

- Voor één woning behorende bij het rekenpunt D205 V op perceel AML01-G-5177 een hogere grenswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaai van maximaal 53 dB, na toepassing van de aftrek van 2 dB, vast te stellen als gevolg van de Nijreessingel;

Voor een overzicht van de rekenpunten wordt verwezen naar de bijlagen die onderdeel zijn van het formulier hogere grenswaarden.

Almelo, 12 april 2023
namens burgemeester en wethouders van gemeente Almelo,



Ir. Jan Willem Strebus
Directeur Omgevingsdienst Twente

Kadastrale registratie
In het kader van de kadastrale registratie wordt, na het onherroepelijk worden van dit besluit, op grond van artikel 110i Wet geluidhinder een afschrift van het definitieve besluit tot vaststelling van de hogere toelaatbare geluidbelasting verzonden aan het Kadaster Overijssel, postbus 7005, 8007 HA Zwolle. Op de navolgende wijze vindt de registratie plaats:

Perceel	Aantal woning(en)	Rekenpunt	Kadastrale gegevens	Hoogste geluidbelasting
Deldensestraat 205	1 woning	D205 V	AML01-G-5177	53 dB

Verzending
Een exemplaar dan wel afschrift van het ontwerpbesluit wordt verzonden aan:

- Gemeente Almelo, RO-medewerker, Postbus 5100, 7600 GC Almelo;

VERKENNEND BODEMONDERZOEK
NEN 5740
Deldensestraat 205 in Almelo

TITELBLAD

Opdrachtgever:	Gemeente Almelo Postbus 5100 7600 GC Almelo
Rapportnummer:	216211/R01
Status rapport:	Definitief
Datum:	17 december 2021
Projectomschrijving:	Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 Deldensestraat 205 in Almelo
Rapport opgesteld door:	Ortageo Noordoost B.V. Einsteinstraat 12a 7601 PR Almelo Tel: +31 546 53 20 74 E-mail: info@ortageo.nl

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 1
2 Vooronderzoek 2
2.1 Bronnen 2
2.2 Algemene gegevens 3
2.3 Bodemgebruik 4
2.4 Uitgevoerde bodemonderzoeken 4
2.5 Bodemopbouw en geohydrologie 5
3 Hypothese en onderzoeksstrategie 6
3.1 Hypothese 6
3.2 Onderzoeksstrategie 6
4 Veldwerkzaamheden 7
4.1 Opzet 7
4.2 Resultaten 8
5 Laboratoriumonderzoek 9
5.1 Analyseprogramma 9
5.2 Analyseresultaten 9
5.3 Toetsing aan de gestelde hypothesen 10
5.4 Toetsing aan de noodzaak tot nader onderzoek 11
6 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen 12

Bijlagen:

1) Regionale ligging onderzoekslocatie
2) Situatietekening met onderzoekspunten
3) Bodemprofielbeschrijvingen
4) Analysecertificaten
5) Overschrijdingstabellen
6) Foto's

Appendix

Kader en verantwoording

1 INLEIDING

In opdracht van Gemeente Almelo is door Ortageo Noordoost B.V. een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707uitgevoerd op de locatie Deldensestraat 205 in Almelo.

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen verkoop van de locatie. Het doel van het onderzoek is om door het bepalen van de actuele bodemkwaliteit vast te stellen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

In dit rapport worden de resultaten van het vooronderzoek weergegeven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 zijn de hypothese en de onderzoekstrategie beschreven. De veldwerkzaamheden zijn in hoofdstuk 4 en het laboratorium-onderzoek is in hoofdstuk 5 beschreven. Het rapport wordt besloten met een samenvatting, de conclusies en de aanbevelingen (hoofdstuk 6). In de appendix zijn de verschillende kaders van het onderzoek beschreven (waaronder wet-/regelgeving en toetsingskader) en is de verantwoording opgenomen.

2 VOORONDERZOEK

Voor de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd. Doel van het vooronderzoek is het achterhalen van (potentieel) bodemverontreinigende activiteiten die nu plaatsvinden of in het verleden hebben plaatsgevonden op of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie.

2.1 Bronnen

In onderstaande tabel zijn de in het kader van het vooronderzoek geraadpleegde bronnen weergeven.

Tabel 1: Geraadpleegde bronnen

Nr.	Bron	Verwijzing/toelichting
1	Topografische kaart, kadastrale gegevens	Kadaster, opgenomen in bijlage 1
2	Mondelinge / schriftelijke informatie van opdrachtgever / eigenaar / gebruiker onderzoekslocatie	Verwerkt in dit hoofdstuk
3	Gemeente Almelo	Verwerkt in dit hoofdstuk
4	Internetbronnen: A. Actuele luchtfoto's en straatoverzichten B. Historische topografische kaarten C. TNO-NITG (gegevens bodemopbouw / grondwater) D. Bodemloket (dossiervermelding onderzoek / sanering) E. Digitaal provinviaal bodeminformatiesysteem F. Ligging kabels en leidingen G. Informatie hoogteligging H. Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) I. Geografisch informatie systeem	 www.google.nl/maps en pdokviewer.pdok.nl www.topotijdreis.nl www.dinoloket.nl www.bodemloket.nl www.omgevingsrapportage.almelo.nl www.klic-online.nl www.ahn.nl bagviewer.kadaster.nl www.qgis.com
5	Locatiebezoek, foto's onderzoekslocatie	Gecombineerd met uitvoering veldwerk en verwerkt in dit hoofdstuk
6	Eigen archief Ortageo	Verwerkt in dit hoofdstuk
7	Rapporten: A. Verkennend bodemonderzoek locatie Deldensestraat 201 te Almelo B. Nader bodemonderzoek locatie Deldensestraat 205 te Almelo C. Verkennend bodemonderzoek Locatie Deldensestraat 191 te Almelo D. Milieukundig bodem-/ballast-onderzoek onderdoorgang Nijreessingel onder spoor Almelo - Hengelo	 Lankelma Geotechniek Almelo b.v., kenmerk ATR/VN-26774, d.d. 12 januari 2005 Lankelma Geotechniek Almelo b.v., kenmerk GJB/VN-25852A, d.d. 11 maart 2003 Lankelma Geotechniek b.v., kenmerk PKU/VN-25852, d.d. 3 januari 2003 Holland Railconsult, kenmerk BOD-ED-030047433, d.d. 11 augustus 2003

2.2 Algemene gegevens

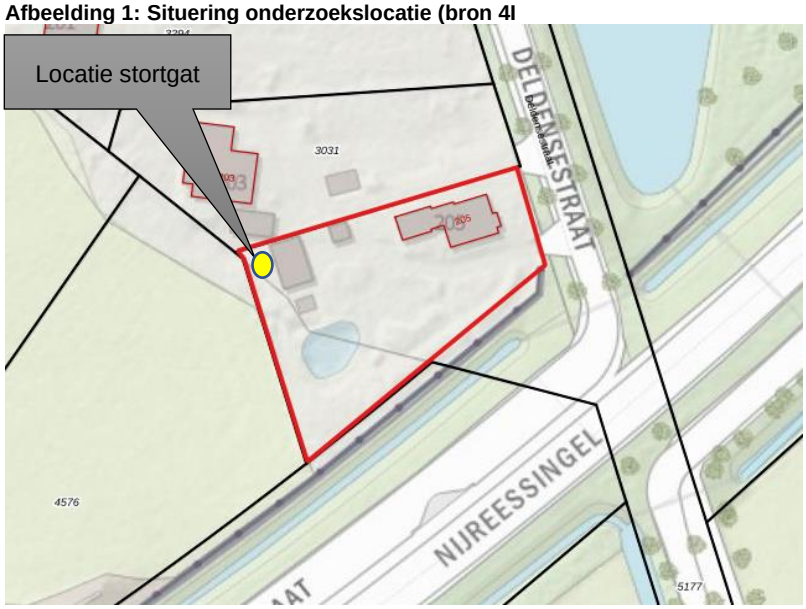
De algemene gegevens over de locatie zijn weergegeven in de volgende tabel.

Tabel 2: Algemene locatiegegevens

Adres	Deldensestraat 205 in Almelo
Kadastrale aanduiding	Gemeente Almelo, sectie G, nummer 5.177
Oppervlakte	Circa 1.550 m^2
Algemene omschrijving	Vroeger was dit een woonhuis met garage en schuur. Na de aanleg van de Nijreessingel is de locatie in gebruik geweest door Stichting Natuurhus Almelo. Sinds medio 2021 is het pand weer als woonhuis in gebruik met een atelier in de achterste schuur
Terreinverharding	Klinkers (pad ten zuiden van woonhuis), looppaden met siergrind
Verharding inpandig	Betonvloer in garage

De situering van de onderzoekslocatie is globaal weergegeven binnen de rode belijning op onderstaande afbeelding. Op de afbeelding is tevens de locatie van een (voormalig) stortgat weergegeven (zie paragraaf 2.4).

Afbeelding 1: Situering onderzoekslocatie (bron 4I



Afbeelding 2: Vooraanzicht (bron 4A)



2.3 Bodemgebruik

Het perceel is van oudsher in gebruik geweest als woonbestemming. De woning en schuur is in circa 1933 gebouwd, de garage circa 1977. De bebouwing is voorzien van dakpannen. Na aanleg van de Nijreessingel in 2006 is de locatie in gebruik geweest door de Stichting Natuurhus Almelo. Sinds 2021 is weer sprake van bewoning. Het zuidelijke deel van de locatie is in gebruik als moes- en siertuin. Voor zover bekend blijft het bodemgebruik in de toekomst ongewijzigd.

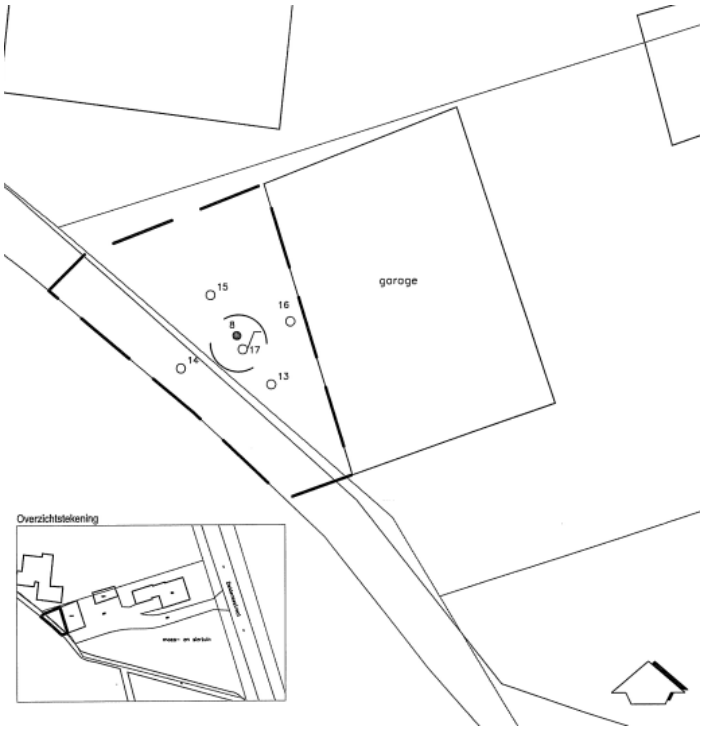
2.4 Uitgevoerde bodemonderzoeken

Op de locatie

Tijdens het verkennend bodemonderzoek van januari 2003 (bron 7B) zijn er geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen in de bovengrond. Analytisch is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte EOX aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties chroom, nikkel en zink aangetoond.

In de ondergrond achter de garage is stortmateriaal waargenomen. In het monster van het stortmateriaal (0,5 - 1,3 m -mv) is chroom, koper, lood en zink in sterk verhoogd gehalten aangetoond. Ook zijn er licht verhoogde gehalten EOX, minerale olie en PAK aangetoond in het stortmateriaal.
Aanvullend is onderzoek uitgevoerd naar de omvang van de stort. Deze blijkt zowel visueel als analytisch zeer beperkt van omvang. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (minder dan 25 m^3 sterk verontreinigde grond (met stortmateriaal). Het is niet bekend of de stort is verwijderd.

Afbeelding 3: Situatietekening nader onderzoek stortmateriaal (bron 7B)



Directe omgeving

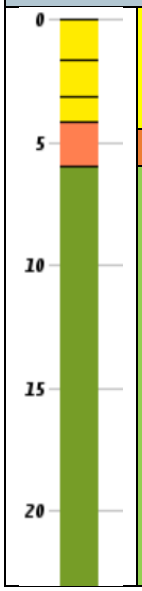
Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in de periode januari 2005 op locatie Deldensestraat 201 (bron 7A) zijn er geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen. Opgemerkt wordt dat er een gedempte beerput aanwezig is op locatie. Analytisch is een de bovengrond een licht verhoogd gehalte PAK aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties cadmium, chroom en zink aangetoond. Ter plaatse van de beerput zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties chroom, zink en xylenen aangetoond.

Ter plaatse van de Nijreessingel, ten zuiden van de onderzoekslocatie, is een bodemonderzoek uitgevoerd voor de aanleg van een onderdoorgang van het spoor. In de aardebaan naast het spoor zijn in de bovengrond sporen puin- en kooldeeltjes waargenomen. Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond en het grondwater niet verontreinigd is. Onderzoek naar de ondergrond heeft niet plaatsgevonden.

2.5 Bodemopbouw en geohydrologie

De regionale geo(hydro)logische bodemopbouw is weergegeven in de volgende figuren.

Figuur 1: Geohydrologisch model gebaseerd op REGIS II.1 (bron 4C)



Diepte (m -mv)	*Lithologie*	*Geologische formatie*	*Geohydrologische eenheid*
1 – 4	Zandige eenheid[1]	Boxtel	1e watervoerend pakket
4 – 6	Zandige eenheid[2]	Drenthe	watervoerend pakket
6 11	Zandige eenheid[3]	Oosterhout	watervoerend pakket

1 hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind

2 hoofdzakelijk bestaande uit midden en grof zand, met weinig zandige klei, fijn zand en grind en een spoor klei en veen

3 hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand en schelpen, met weinig kleiig zand en grof zand en een spoor klei, glauconietzand, grind

De grondwaterstand van het eerste watervoerende pakket bedraagt regionaal gezien circa 2,0 m –mv. Lokaal gezien is de stromingsrichting van het freatisch grondwater oostelijk. Nabij de onderzoekslocatie is de Weezenbeek gesitueerd. De beek heeft grote invloed op de grondwaterstanden en de –fluctuaties. De locatie ligt ten zuiden van de Wierdense grondwaterwinning. Voor zover bekend wordt er op en in de directe omgeving van de locatie niet op relevante schaal grondwater door bedrijven en particulieren onttrokken.

3 HYPOTHESE EN ONDERZOEKSSTRATEGIE

3.1 Hypothese

De locatie is ‘verdacht’ voor een grond- en/of grondwaterverontreiniging met zware metalen en/of PAK; op basis van het vooronderzoek wordt verwacht dat sprake is geweest van een diffuse bodembelasting gedurende de lange periode dat op de locatie bewoning en het gebruik door het Natuurhus heeft plaatsgevonden.

Achter de schuur is mogelijk sprake van een stortgat met sterk verontreinigde grond.

3.2 Onderzoeksstrategie

Op basis van de hypothese is de locatie onderzocht volgens de strategie voor een ’diffuus belaste niet-lijnvormige locatie met een heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming’ (VED-HE-NL).

Op basis van de hypothese is de mogelijke stortlocatie onderzocht volgens de strategie voor een ‘verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern’ (VEP). Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit onder de garage is één kernboring uitgevoerd. In de kern is een peilbuis geplaatst en zijn vier afperkende boringen uitgevoerd tot 2,0 m -mv. De boringen zijn op de zelfde locatie uitgevoerd als in het nader bodemonderzoek (bron 7B).

4 VELDWERKZAAMHEDEN

4.1 Opzet

Algemeen

In onderstaande tabel zijn de uitvoeringsdata en de verantwoordelijke monsternemers aangegeven voor de verschillende uitvoeringsfasen van het veldonderzoek. De locaties van de onderzoekspunten zijn weergegeven op de tekening in bijlage 2.

Tabel 3: Uitvoeringsgegevens

Datum	Werkzaamheden	Beoordelingsrichtlijn/ protocol	Erkende organisatie	Verantwoordelijk medewerker
16-11-2021	Uitvoeren handboringen, plaatsen peilbuizen, maken boorbeschrijvingen, nemen grondmonsters en inmeten	2000/2001	Ortageo Metingen en Controle B.V.	J.A. Tibben
23-11-2021	Nemen van grondwatermonsters	2000/2002		P.G.H. Bruggink

In het veld is de vrijgekomen grond laagsgewijs beoordeeld en beschreven (textuur, kleur, humusgehalte). Daarnaast is gelet op het voorkomen van puin, slakken, kolengruis en dergelijke evenals op kleurafwijkingen, die kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Ook het maaiveld is visueel geïnspecteerd op indicaties die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Ten slotte is visueel specifiek aandacht besteed aan het voorkomen van asbest in de bodem.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen die tot een aanpassing van het veldwerkprogramma heeft geleid.

In de volgende tabel is een overzicht van het uitgevoerde veldwerkprogramma weergegeven.

Tabel 4: Overzicht veldwerkprogramma

Deellocatie	Onderdeel	Aantal	Diepte (m –mv)	Nummers
Gehele locatie	Boringen	9	0,5	04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12
		2	2,0	01, 02
	Boringen met peilbuis	1	2,1 – 3,1	03
Stortgat	Boringen	1	1,0	13
		4	2,0	14, 15, 16, 18
	Boringen met peilbuis	1	2,1 – 3,1	17

Afwijkingen ten opzichte van BRL SIKB 2000

Er is bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden niet afgeweken van de BRL SIKB 2000.

4.2 Resultaten

In bijlage 3 zijn de uitgetekende bodemprofielen weergegeven.

Bodemopbouw

In de volgende tabel is weergegeven hoe de bodem tot de maximaal onderzochte diepte is opgebouwd. Opgemerkt wordt dat deze classificatie conform de NEN 5104 voor milieukundig onderzoek is beschreven. Het betreft geen classificatie voor civieltechnische hergebruiksmogelijkheden; hiervoor dienen de boorbeschrijvingen op de juiste wijze geïnterpreteerd te worden en kan (aanvullend) civieltechnisch onderzoek nodig zijn.

Tabel 5: Gemiddelde bodemopbouw

Diepte (m -mv)	Hoofdbestanddeel	Nadere omschrijving
0,0 - 0,6	Zand	Matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, lichtbruin
0,6 - 1,5	Zand	Matig fijn, zwak siltig, sporen roest, donkergeel
1,5 - 1,9	Zand	Matig fijn, zwak siltig, neutraalgeel
1,9 - 3,1	Zand	Zeer fijn, zwak siltig, lichtgrijs

Visueel waargenomen bijzonderheden

Er zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen, ook niet ter plaatse van de mogelijke stortlocatie.

Grondwater

Tijdens de bemonstering van het grondwater zijn visueel waarnemingen gedaan en metingen verricht. De resultaten daarvan zijn weergegeven in onderstaande tabel. De zuurgraad en het geleidingsvermogen zijn als normaal te beschouwen voor de onderzochte locatie.

Tabel 6: Bijzonderheden en resultaten veldmetingen grondwater

Deel-locatie	Peil-buis	Monster-code	Filterstelling (m –mv)	Waargenomen bijzonderheden	Grondwater-stand (m -mv)	Zuurgraad (pH)	Geleidings-vermogen (µs/cm)	Troebel-heid (NTU)
Gehele locatie	03	03-1-1	2,1 - 3,1	Geen	1,6	7,2	151	9,8
Stortgat	17	17-1-1	2,1 - 3,1	Geen	1,6	7,2	256	7,12

5 LABORATORIUMONDERZOEK

5.1 Analyseprogramma

Op basis van de visuele waarnemingen (grondsoort, kleur, aard en hoeveelheid bodemvreemde bijmengingen e.d.) en de ruimtelijke verdeling van de onderzoekspunten zijn grond(meng)monsters samengesteld. In de volgende tabel is een overzicht van de samenstelling van de (meng)monsters en het uitgevoerde analyseprogramma weergegeven.

Tabel 7: Samenstelling (meng)monsters en analyseprogramma

Onderdeel	Monstercode	Traject (m -mv)	Deelmonsters	Waargenomen bijzonderheden	Analysepakket
Gehele locatie					
Bovengrond	M01	0,0 - 0,5	02-1, 07-1, 08-1, 09-1	Geen	Standaardpakket grond[1]
	M02	0,08 - 0,5	01-1, 06-1, 10-1, 12-1	Geen	Standaardpakket grond
	M03	0,0 - 0,5	03-1, 05-1	Geen	Standaardpakket grond
Grondwater	03-1-1	2,1 – 3,1	-	Geen	Standaardpakket grondwater[2]
Stort					
Kern	M04	0,4 - 0,9	13-2, 17-2	Geen	Standaardpakket grond
Grondwater	17-1-1	2,1 – 3,1	-	Geen	Standaardpakket grondwater

[1] Metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn), PCB, PAK, minerale olie, lutum, organische stof en droge stofgehalte

[2] Metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn), vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEXN en styreen), vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (VOCl en VC) en minerale olie

5.2 Analyseresultaten

De analysecertificaten van het laboratoriumonderzoek zijn opgenomen in bijlage 4.

Grond

De toetsingstabellen zijn opgenomen in bijlage 5. In deze tabellen zijn de gemeten gehalten in de grond aan de hand van de analytisch vastgestelde percentages lutum en organische stof omgerekend naar de 'standaard bodem' (25% lutum en 10% organische stof). Dit zijn de gestandaardiseerde gemeten gehalten (GSSD).

In deze paragraaf zijn de resultaten samengevat. In de tabellen is tussen haakjes een index opgenomen (zie 'kader'). De index geeft inzicht in de verhouding tussen het gestandaardiseerde gemeten gehalte en de achtergrondwaarde respectievelijk de interventiewaarde (voor grond) en tussen de gemeten concentratie en de streefwaarde respectievelijk de interventiewaarde (voor grondwater). Een index van 0,5 komt overeen met de tussenwaarde. Hoe dichter de index in de buurt van de 1 komt, hoe dichter de interventiewaarde wordt benaderd. Een index boven 1 geeft aan met welke factor de interventiewaarde wordt overschreden.

De toetsingsresultaten van de grondanalyses zijn in de volgende tabel samengevat weergegeven waarbij ook de eventuele bodemvreemde bijmengingen in het (meng)monster zijn weergegeven.

Tabel 8: Overschrijdingstabel analyseresultaten grond

Monster-code	Traject (m -mv)	Waargenomen bijzonderheden	Overschrijding van de		
			achtergrondwaarde (index[1] ≤ 0,5)	tussenwaarde (index[1] >0,5)	interventiewaarde (index[1] >1)
Gehele locatie					
M01	0,0 - 0,5	Geen	Kwik (-)	-	-
M02	0,08 - 0,5	Geen	-	-	-
M03	0,0 - 0,5	Geen	Lood (0,02)	-	-
Stort					
M04	0,4 - 0,9	Geen	Zink (0,1), kwik (-), lood (0,4), PAK (0,04)	-	-

- = geen parameters in gehalten/concentraties boven de betreffende toetsingswaarden aangetoond

[1] Index = (gestandaardiseerde meetwaarde- achtergrondwaarde) / (interventiewaarde – achtergrondwaarde)

Aangezien er geen directe relatie is tussen het licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink (zware metalen) en het gebruik van de locatie, is het verhoogde gehalte waarschijnlijk van nature in de grond aanwezig. Opgemerkt wordt dat in eerder onderzoek geen verhoogde gehalten zware metalen zijn aangetoond in de bovengrond.

Nadat visueel geen stortmateriaal is waargenomen is ook analytisch geen sterk verontreinigde grond aangetoond. Wel is de grond in en nabij de voormalige stort nog licht verontreinigd met zink, kwik, lood en PAK. Voor de aangetoonde licht verhoogde gehalte PAK is geen specifieke verklaring. Opgemerkt wordt dat PAK tevens is aangetoond in de bovengrond in de directe omgeving (bron 7A).

Grondwater

De toetsingsresultaten van de grondwateranalyses zijn in de volgende tabel samengevat weergegeven.

Tabel 9: Overschrijdingstabel analyseresultaten grondwater

Deellocatie	Monstercode	Traject (m -mv)	Overschrijding van de		
			streefwaarde (index[1] ≤ 0,5)	tussenwaarde (index[1] >0,5)	interventiewaarde (index[1] >1)
Gehele locatie	03-1-1	2,1 - 3,1	Koper (0,33), zink (0,21)	Nikkel (0,57), barium (0,8)	-
Stort	17-1-1	2,1 - 3,1	Nikkel (0,42), zink (0,04)	Barium (0,63)	-

- = geen parameters in gehalten/concentraties boven de betreffende toetsingswaarden aangetoond

[1] Index = (gestandaardiseerde meetwaarde - streefwaarde) / (interventiewaarde - streefwaarde)

In de regio Almelo komen een aantal zware metalen van nature in verhoogde concentraties in het grondwater voor. Nikkel en barium zijn in dat kader vaak voorkomend. Onder bepaalde geochemische condities (een samenspel van ondermeer zuurgraad, redoxpotentiaal, zoutsterkte) en mede afhankelijk van het bodemtype (adsorptiecapaciteit) en de geohydrologie (bijvoorbeeld kwel), kunnen bepaalde van nature in de bodem aanwezige (zware) metalen mobiliseren en in verhoogde concentraties in het grondwater voorkomen.

5.3 Toetsing aan de gestelde hypothesen

De hypothese 'verdachte locaties' is een correcte hypothese omdat er verontreinigende parameters zijn aangetoond in gehalten boven de betreffende achtergrondwaarde en in concentraties boven de betreffende streefwaarden.

5.4 Toetsing aan de noodzaak tot nader onderzoek

In de grond zijn geen parameters aangetoond boven de tussenwaarde. Dit houdt in dat er op basis van de Wet bodembescherming geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. De stort is waarschijnlijk opgeschoond omdat deze niet meer is aangetroffen.

Hoewel voor nikkel en barium de tussenwaarde in het grondwater wordt overschreden, wordt gezien het ontbreken van een bekende antropogene bron of oorzaak verwacht dat sprake is van een natuurlijke oorzaak. Nader onderzoek wordt daarom niet zinvol geacht.

6 SAMENVATTING, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In opdracht van Gemeente Almelo is door Ortageo Noordoost B.V. in de periode december 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Deldensestraat 205 in Almelo.

Aanleiding en doel

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen verkoop van de locatie. Het doel van het onderzoek is om door het bepalen van de actuele bodemkwaliteit vast te stellen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Wettelijk kader

Het onderzoek is uitgevoerd conform de vigerende NEN-normen en voldoet aan de geldende wet- en regelgeving betreffende de kwaliteit van de uitvoering van milieuhygiënisch bodemonderzoek.

Strategie

De gehele locatie is onderzocht volgens de strategie voor een 'diffuus belaste niet-lijnvormige locatie met een heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming' (VED-HE-NL).

De mogelijke stortlocatie onderzocht volgens de strategie voor een 'verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern' (VEP). Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit onder de garage is één kernboring uitgevoerd. In de kern is een peilbuis geplaatst en zijn vier afperkende boringen uitgevoerd tot 2,0 m -mv.

Resultaten en conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:
<u>Gehele locatie</u>

- Het pad door de sier- en moestuin heeft een grindlaag van 0,0 – 0,1 m -mv. In de bodem zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen.
- Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten kwik en/of lood aangetoond.
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties koper en zink aangetoond. Ook zijn er matig verhoogde concentraties nikkel en barium aangetoond. Deze hebben waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong.

<u>Stortgat</u>

- Er zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen; er is geen sprake van stortmateriaal.
- In de kern van het voormalige stortgat zijn licht verhoogde gehalten zink, kwik, lood en PAK aangetoond.
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties nikkel en zink aangetoond. Ook is er een matig verhoogde concentratie barium aangetoond. Deze heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong.

In de grond zijn geen parameters aangetoond boven de tussenwaarde. Dit houdt in dat er op basis van de Wet bodembescherming geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

Hoewel voor nikkel en barium de tussenwaarde in het grondwater wordt overschreden, wordt gezien het ontbreken van een bekende antropogene bron of oorzaak verwacht dat sprake is van een natuurlijke oorzaak. Nader onderzoek wordt daarom niet zinvol geacht.

De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen transactie.

BIJLAGE 1

Regionale ligging onderzoekslocatie



Legenda

onderzoekslocatie

Projectnaam: Verkennend bodemonderzoek Deldensestraat 205 Almelo Nederland			
Titel: Regionale ligging onderzoekslocatie			
Opdrachtgever: Gemeente Almelo			
Schaal: 1:25.000	*Projectnummer:* 216211	*Bijlage:* 1	*Formaat:* A4
Getekend: J.Westerink		*Datum tekening:* 09-12-2021	
Paraaf:	ORTAGEO INGENIEURS RUIMTELIJKE LEEFOMGEVING		

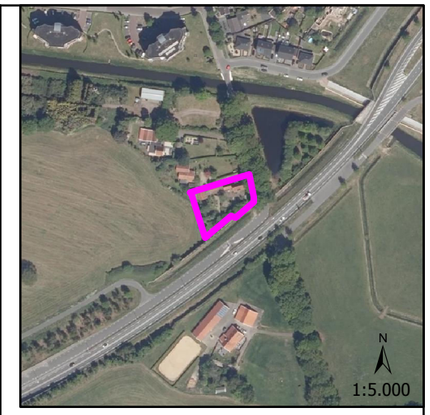
D:\ORT\216211_V1.0\216211_V1.0.aprx

BIJLAGE 2

Situatietekening met onderzoekspunten

242880 242890 242900 242910 242920 242930 242940 242950 242960

484350 484340 484330 484320 484310 484300 484290



Legenda

- boring
- peilbuis
- verhardingsgrens
- vijver
- beton
- grind
- klinkers
- TN tuin
- deellocatie
- onderzoekslocatie
- perceel
- bebouwing

N

0 1,25 2,5 5 7,5 10 Meter

Projectnaam: Verkennend bodemonderzoek Deldensestraat 205 Almelo Nederland			
Titel: Situatietekening met onderzoekspunten			
Opdrachtgever: Gemeente Almelo			
Schaal: 1:250	*Projectnummer:* 216211	*Bijlage:* 2	*Formaat:* A3
Getekend: J.Westerink		*Datum tekening:* 13-12-2021	
Paraaf:	ORTAGEO INGENIEURS RUIMTELIJKE LEEFOMGEVING		

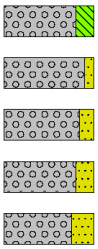
D:\ORT\216211_V1.0\216211_V1.0.aprx

BIJLAGE 3

Bodemprofielbeschrijvingen

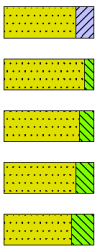
Legenda (conform NEN 5104)

grind



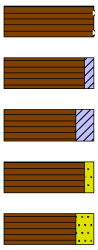
- Grind, siltig
- Grind, zwak zandig
- Grind, matig zandig
- Grind, sterk zandig
- Grind, uiterst zandig

zand



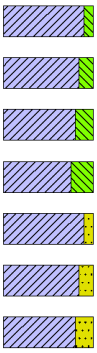
- Zand, kleïig
- Zand, zwak siltig
- Zand, matig siltig
- Zand, sterk siltig
- Zand, uiterst siltig

veen



- Veen, mineraalarm
- Veen, zwak kleïig
- Veen, sterk kleïig
- Veen, zwak zandig
- Veen, sterk zandig

klei



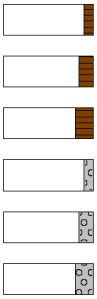
- Klei, zwak siltig
- Klei, matig siltig
- Klei, sterk siltig
- Klei, uiterst siltig
- Klei, zwak zandig
- Klei, matig zandig
- Klei, sterk zandig

leem



- Leem, zwak zandig
- Leem, sterk zandig

overige toevoegingen



- zwak humeus
- matig humeus
- sterk humeus
- zwak grindig
- matig grindig
- sterk grindig

geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

- >0
- >1
- >10
- >100
- >1000
- >10000

monsters

- geroerd monster
- ongeroerd monster
- volumering

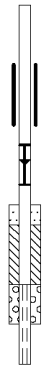
overig

- bijzonder bestanddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand



- slib
- water

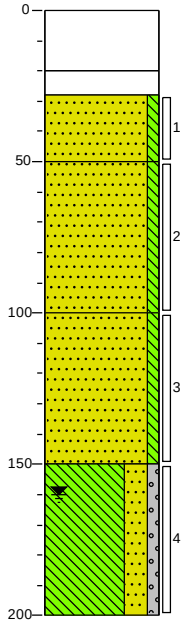
peilbuis



- blinde buis
- casing
- grondwaterstand
- zand afdichting
- bentoniet/mikoliet/klei afdichting
- grind afdichting
- filter

Meetpunt: 01

Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0 beton

20

28 Tempex

Zand, matig fijn, zwak siltig, beigegeel

50

Zand, matig fijn, zwak siltig, licht geelbruin

100

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak roesthoudend, oranjegrijs

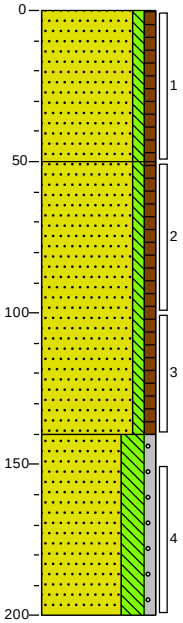
150

Leem, sterk zandig, zwak grindig, lichtgrijs

200

Meetpunt: 02

Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0 tuin

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, lichtbruin

50

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, licht geelbruin

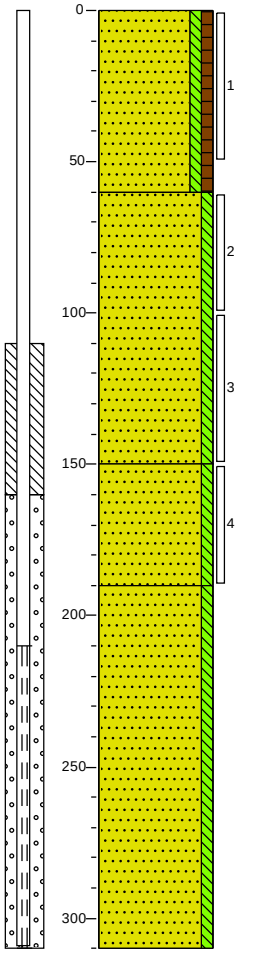
140

Zand, matig fijn, sterk siltig, zwak grindig, groengrijs

200

Meetpunt: 03

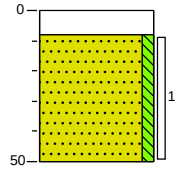
Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0 tuin
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, lichtbruin
60
Zand, matig fijn, zwak siltig, sporen roest, donkergeel
150
Zand, matig fijn, zwak siltig, neutraalgeel
190
Zand, zeer fijn, zwak siltig, lichtgrijs
310

Meetpunt: 04

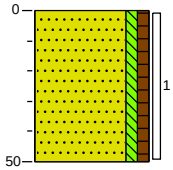
Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0 klinker
8
Zand, matig fijn, zwak siltig, geelgrijs
50

Meetpunt: 05

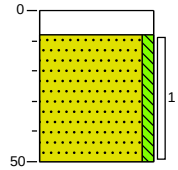
Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0 tuin
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin
50

Meetpunt: 06

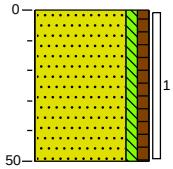
Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0 klinker
8
Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgeel
50

Meetpunt: 07

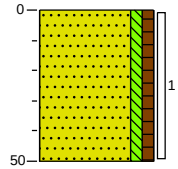
Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0 tuin
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin
50

Meetpunt: 08

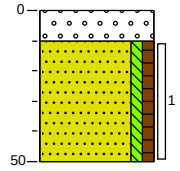
Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0 tuin
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin
50

Meetpunt: 09

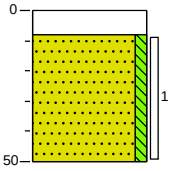
Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0 tuin
10 Volledig grind, Siergrind laagje
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin
50

Meetpunt: 10

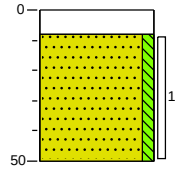
Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0 klinker
8
Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgeel
50

Meetpunt: 11

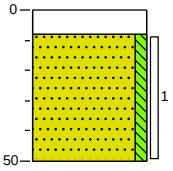
Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0 klinker
8
Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgeel
50

Meetpunt: 12

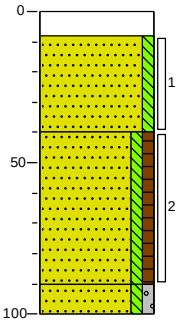
Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0 klinker
8
Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgeel
50

Meetpunt: 13

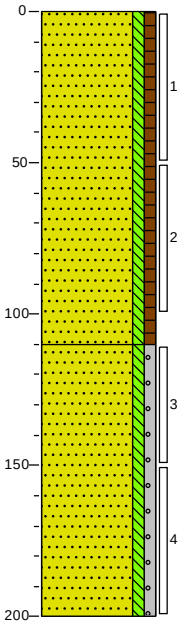
Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0 klinker
8
Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgeel
40
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin
90
100 Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, donker oranjegeel

Meetpunt: 14

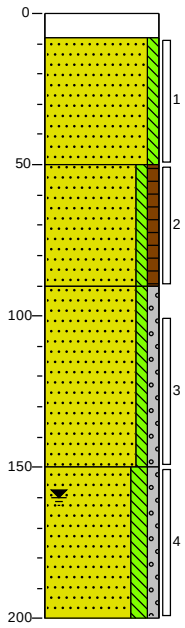
Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0 tuin
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin
110
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, donker oranjegeel
200

Meetpunt: 15

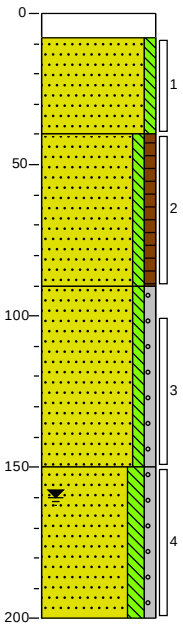
Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0	klinker
8	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgeel
50	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin
90	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, licht oranjegeel
150	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, lichtgrijs
200	

Meetpunt: 16

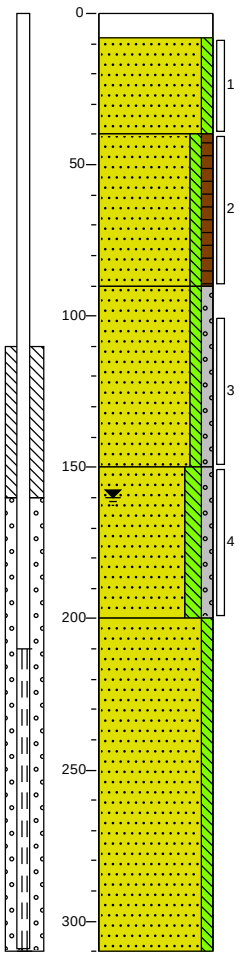
Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0	klinker
8	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgeel
40	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin
90	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, licht oranjegeel
150	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, lichtgrijs
200	

Meetpunt: 17

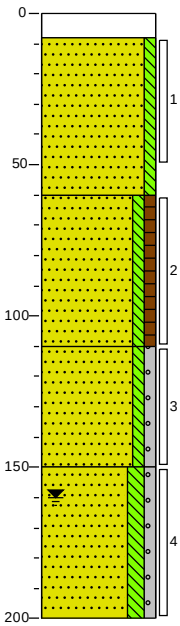
Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0	klinker
8	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgeel
40	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin
90	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, licht oranjegeel
150	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, lichtgrijs
200	Zand, zeer fijn, zwak siltig, lichtgrijs
310	

Meetpunt: 18

Datum meting: 16-11-2021
Veldwerker: Jurry Tibben
Peilen in cm t.o.v. referentievlak



0	klinker
8	Zand, matig fijn, zwak siltig, licht geelbruin
60	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin
110	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, licht oranjegeel
150	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, lichtgrijs
200	

BIJLAGE 4

Analysecertificaten

Ortageo ism Gemeente Almelo
T.a.v. Dennis Wijnacker
Einsteinstraat 12a
7601 PR ALMELO

Analysecertificaat

Datum: 24-Nov-2021

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2021188387/1
Uw project/verslagnummer	216211
Uw projectnaam	Deldensestraat 205
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	17-Nov-2021

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	216211	Certificaatnummer/Versie	2021188387/1
Uw projectnaam	Deldensestraat 205	Startdatum analyse	19-Nov-2021
Uw ordernummer		Datum einde analyse	24-Nov-2021
Uw monsternemer	Jurry Tibben	Rapportagedatum	24-Nov-2021/13:17
		Bijlage	A,B,C
		Pagina	1/2

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4
	Voorbehandeling					
	Cryogeen malen		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
	Bodemkundige analyses					
S	Droge stof	% (m/m)	83.8	90.9	86.0	86.7
S	Organische stof	% (m/m) ds	5.5	<0.7	3.4	3.2
	Gloeirest	% (m/m) ds	94	99	96	97
S	Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2.1	2.2	2.9	2.7
	Metalen					
S	Barium (Ba)	mg/kg ds	24	<20	35	48
S	Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	3.1
S	Koper (Cu)	mg/kg ds	11	<5.0	10	20
S	Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.21	<0.050	0.060	0.12
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
S	Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0	<4.0	<4.0
S	Lood (Pb)	mg/kg ds	21	<10	38	160
S	Zink (Zn)	mg/kg ds	35	<20	63	90
	Minerale olie					
	Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
	Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
	Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	6.0
	Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	11	<11	<11	22
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	14	<5.0	7.0	10
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35	<35	43
	Chromatogram olie (GC)					Zie bijl.
	Polychloorbifenylen, PCB					
S	PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	M01 02 (0-50) 07 (0-50) 08 (0-50) 09 (10-50)	Grond (AS3000)	12410169
2	M02 01 (28-50) 06 (8-50) 10 (8-50) 12 (8-50)	Grond (AS3000)	12410170
3	M03 03 (0-50) 05 (0-50)	Grond (AS3000)	12410171
4	M04 13 (40-90) 17 (40-90)	Grond (AS3000)	12410172

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	216211	Certificaatnummer/Versie	2021188387/1
Uw projectnaam	Deldensestraat 205	Startdatum analyse	19-Nov-2021
Uw ordernummer		Datum einde analyse	24-Nov-2021
Uw monsternemer	Jurry Tibben	Rapportagedatum	24-Nov-2021/13:17
		Bijlage	A,B,C
		Pagina	2/2

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4
S	PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 138	mg/kg ds	0.0023 2)	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 153	mg/kg ds	0.0027 3)	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 180	mg/kg ds	0.0021	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0099	0.0049 1)	0.0049 1)	0.0049 1)
	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK					
S	Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S	Fenanthreen	mg/kg ds	0.15	<0.050	<0.050	0.20
S	Anthraceen	mg/kg ds	0.056	<0.050	<0.050	0.19
S	Fluorantheen	mg/kg ds	0.26	<0.050	0.087	0.65
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.12	<0.050	0.052	0.37
S	Chryseen	mg/kg ds	0.16	<0.050	0.071	0.48
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.073	<0.050	<0.050	0.21
S	Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.11	<0.050	0.059	0.38
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.091	<0.050	0.052	0.26
S	Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.079	<0.050	0.060	0.31
S	PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1.1	0.35 1)	0.52	3.1

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	M01 02 (0-50) 07 (0-50) 08 (0-50) 09 (10-50)	Grond (AS3000)	12410169
2	M02 01 (28-50) 06 (8-50) 10 (8-50) 12 (8-50)	Grond (AS3000)	12410170
3	M03 03 (0-50) 05 (0-50)	Grond (AS3000)	12410171
4	M04 13 (40-90) 17 (40-90)	Grond (AS3000)	12410172

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2021188387/1

Monster nr. / Barcode	Boornr	Van	Tot	Uw datum monstername	Monsteromsch./Monstername ID
Uw monsteromschrijving					
12410169	M01 02 (0-50) 07 (0-50) 08 (0-50) 09 (10-50)				
0538052658	02	0	50	16-Nov-2021	1
0538052642	07	0	50	16-Nov-2021	1
0538052644	08	0	50	16-Nov-2021	1
0538052682	09	10	50	16-Nov-2021	1
12410170	M02 01 (28-50) 06 (8-50) 10 (8-50) 12 (8-50)				
0538052654	01	28	50	16-Nov-2021	1
0538052643	06	8	50	16-Nov-2021	1
0538052645	10	8	50	16-Nov-2021	1
0538052672	12	8	50	16-Nov-2021	1
12410171	M03 03 (0-50) 05 (0-50)				
0538052691	05	0	50	16-Nov-2021	1
0538052651	03	0	50	16-Nov-2021	1
12410172	M04 13 (40-90) 17 (40-90)				
0538052664	13	40	90	16-Nov-2021	2
0538052905	17	40	90	16-Nov-2021	2

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2021188387/1

Opmerking 1)
De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Opmerking 2)
PCB 138 kan positief beïnvloed worden door PCB 163.

Opmerking 3)
PCB 153 kan positief beïnvloed worden door PCB 132.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2021188387/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Voorbehandeling			
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	AS3000
Bodemkundige analyses			
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	pb 3010-2 en NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	pb 3010-3 en NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	pb 3010-4 en NEN 5753
Metalen			
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie			
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	pb 3010-7 en NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram MO (GC)	W0202	GC-FID	NEN-EN-ISO 16703
Polychloorbifenylen, PCB			
PCB (7)	W0271	GC-MS	pb 3010-8 en NEN 6980
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2020.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

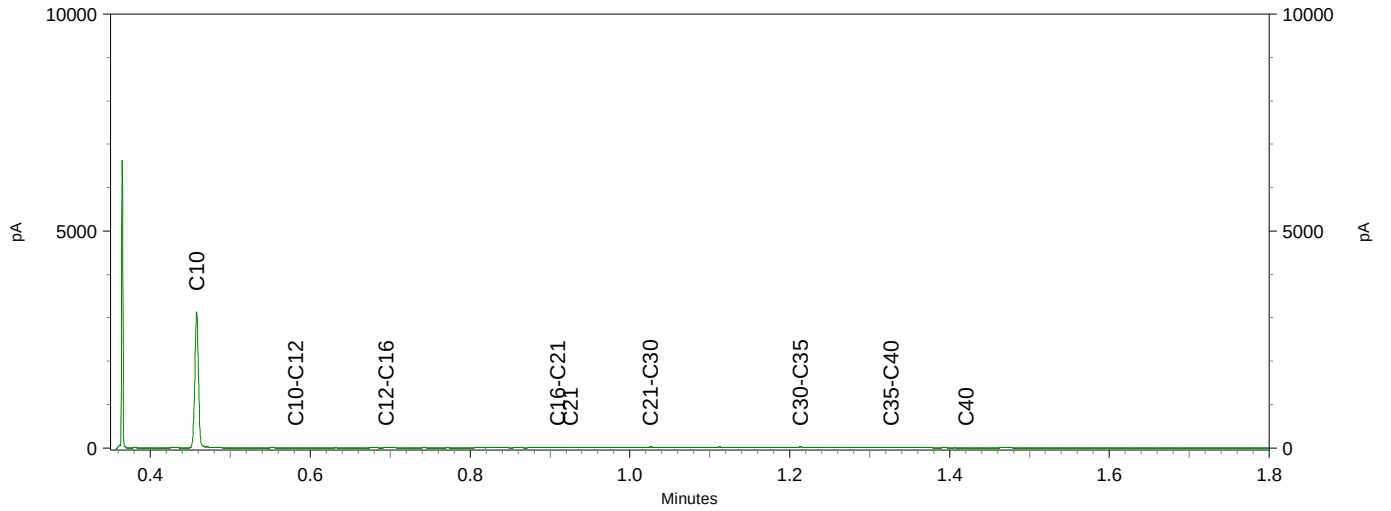
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

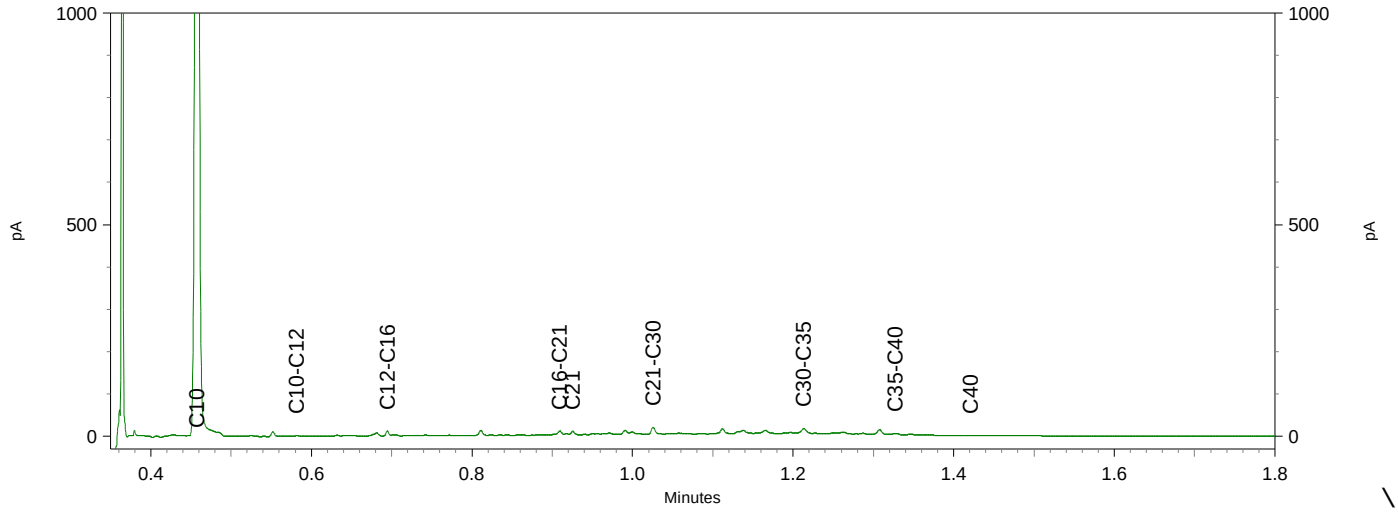
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

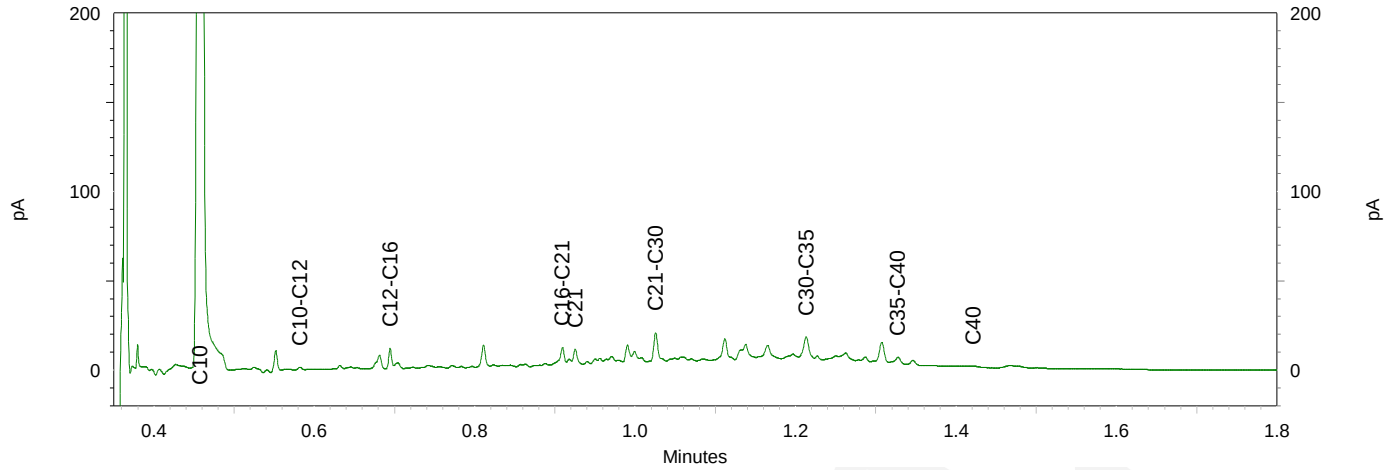
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 12410172
Certificate no.: 2021188387
Sample description.: M04 13 (40-90) 17 (40-90)
V







Ortageo B.V.
T.a.v. Dennis Wijnacker
Einsteinstraat 12a
7601 PR ALMELO

Analysecertificaat

Datum: 01-Dec-2021

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2021191955/1
Uw project/verslagnummer	216211
Uw projectnaam	Deldensestraat 205
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	23-Nov-2021

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

eurofins — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	216211	Certificaatnummer/Versie	2021191955/1
Uw projectnaam	Deldensestraat 205	Startdatum analyse	25-Nov-2021
Uw ordernummer		Datum einde analyse	01-Dec-2021
Uw monsternemer	Pim Bruggink	Rapportagedatum	01-Dec-2021/13:41
		Bijlage	A,B,C
		Pagina	1/2

	Analyse	Eenheid	1	2
	Metalen			
S	Barium (Ba)	µg/l	510	410
S	Cadmium (Cd)	µg/l	0.36	<0.20
S	Kobalt (Co)	µg/l	9.8	7.3
S	Koper (Cu)	µg/l	35	3.0
S	Kwik (Hg)	µg/l	<0.050	<0.050
S	Molybdeen (Mo)	µg/l	<2.0	<2.0
S	Nikkel (Ni)	µg/l	49	40
S	Lood (Pb)	µg/l	<2.0	<2.0
S	Zink (Zn)	µg/l	220	95
	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen			
S	Benzeen	µg/l	<0.20	<0.20
S	Tolueen	µg/l	<0.20	<0.20
S	Ethylbenzeen	µg/l	<0.20	<0.20
S	o-Xyleen	µg/l	<0.10	<0.10
S	m,p-Xyleen	µg/l	<0.20	<0.20
S	Xylenen (som) factor 0,7	µg/l	0.21 [1)]	0.21 [1)]
	BTEX (som)	µg/l	<0.90	<0.90
S	Naftaleen	µg/l	<0.020	<0.020
S	Styreen	µg/l	<0.20	<0.20
	Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen			
S	Dichloormethaan	µg/l	<0.20	<0.20
S	Trichloormethaan	µg/l	<0.20	<0.20
S	Tetrachloormethaan	µg/l	<0.10	<0.10
S	Trichlooretheen	µg/l	<0.20	<0.20
S	Tetrachlooretheen	µg/l	<0.10	<0.10
S	1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0.20	<0.20
S	1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0.20	<0.20
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0.10	<0.10
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0.10	<0.10
S	cis 1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0.10	<0.10

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	03-1-1 03 (210-310)	Water (AS3000)	12422337
2	17-1-1 17 (210-310)	Water (AS3000)	12422338

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.
Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	216211	Certificaatnummer/Versie	2021191955/1
Uw projectnaam	Deldensestraat 205	Startdatum analyse	25-Nov-2021
Uw ordernummer		Datum einde analyse	01-Dec-2021
Uw monsternemer	Pim Bruggink	Rapportagedatum	01-Dec-2021/13:41
		Bijlage	A,B,C
		Pagina	2/2

	Analyse	Eenheid	1	2
S	trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10
	CKW (som)	µg/L	<1.6	<1.6
S	Tribroommethaan	µg/L	<0.20	<0.20
S	Vinylchloride	µg/L	<0.10	<0.10
S	1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10
S	1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 1)	0.14 1)
S	1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20
S	1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20
S	1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20
S	Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42	0.42
	Minerale olie			
	Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	<10
	Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	<10
	Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	<10
	Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	<15
	Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	<10
	Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	<10
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	<50

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	03-1-1 03 (210-310)	Water (AS3000)	12422337
2	17-1-1 17 (210-310)	Water (AS3000)	12422338

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2021191955/1

Monster nr. / Barcode	Uw monsteromschrijving / Boornr	Van	Tot	Uw datum monstername	Monsteromsch./Monstername ID
12422337	03-1-1 03 (210-310)				
0680574127	03	210	310	23-Nov-2021	1
0801039948	03	210	310	23-Nov-2021	2
12422338	17-1-1 17 (210-310)				
0680574121	17	210	310	23-Nov-2021	1
0801037307	17	210	310	23-Nov-2021	2

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2021191955/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2021191955/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Metalen			
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen			
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen			
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
DiClEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
DiChlprop. som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2020.

BIJLAGE 5

Overschrijdingstabellen

Tabel 1: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Monstercode		M01			M02			M03		
Certificaatcode		2021188387			2021188387			2021188387		
Boring(en)		02, 07, 08, 09			01, 06, 10, 12			03, 05		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50			0,08 - 0,50			0,00 - 0,50		
Humus	% ds	5,50			0,70			3,40		
Lutum	% ds	2,10			2,20			2,90		
Datum van toetsing		25-11-2021			25-11-2021			25-11-2021		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
Monstermelding 1										
		Meetw	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**
METALEN										
barium	mg/kg ds	24	92 (6)		<20	<53 (6)		35	122 (6)	
cadmium	mg/kg ds	<0,2	<0,2	-0,03	<0,2	<0,2	-0,03	<0,2	<0,2	-0,03
kobalt	mg/kg ds	<3	<7	-0,04	<3	<7	-0,04	<3	<7	-0,05
koper	mg/kg ds	11	20	-0,13	<5	<7	-0,22	10	19	-0,14
kwik	mg/kg ds	*0,21*	*0,29*	*0*	<0,05	<0,05	-0	0,06	0,08	-0
molybdeen	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0
nikkel	mg/kg ds	<4	<8	-0,41	<4	<8	-0,41	<4	<8	-0,42
lood	mg/kg ds	21	31	-0,04	<10	<11	-0,08	*38*	*57*	*0,02*
zink	mg/kg ds	35	76	-0,11	<20	<33	-0,18	63	138	-0
PAK										
naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,11	0,11		<0,05	<0,04		0,059	0,059	
benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,073	0,073		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	0,079	0,079		<0,05	<0,04		0,06	0,06	
benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	0,091	0,091		<0,05	<0,04		0,052	0,052	
fluorantheen	mg/kg ds	0,26	0,26		<0,05	<0,04		0,087	0,087	
chryseen	mg/kg ds	0,16	0,16		<0,05	<0,04		0,071	0,071	
benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,12	0,12		<0,05	<0,04		0,052	0,052	
anthraceen	mg/kg ds	0,056	0,056		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
fenanthreen	mg/kg ds	0,15	0,15		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
PAK	mg/kg ds		1,13	-0,01		<0,35	-0,03		0,52	-0,03
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN										
PCB	mg/kg ds		0,018	-0		<0,025	0		<0,014	-0,01
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 138	mg/kg ds	0,0023	0,0042		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 153	mg/kg ds	0,0027	0,0049		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 180	mg/kg ds	0,0021	0,0038		<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN										
minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	4 (6)		<3	11 (6)		<3	6 (6)	
minerale olie	mg/kg ds	<35	<45	-0,03	<35	<123	-0,01	<35	<72	-0,02
minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<5	6 (6)		<5	18 (6)		<5	10 (6)	
minerale olie C16 - C21	mg/kg ds	<5	6 (6)		<5	18 (6)		<5	10 (6)	
minerale olie C21 - C30	mg/kg ds	11	20 (6)		<11	39 (6)		<11	23 (6)	
minerale olie C30 - C35	mg/kg ds	14	25 (6)		<5	18 (6)		7	21 (6)	
minerale olie C35 - C40	mg/kg ds	<6	8 (6)		<6	21 (6)		<6	12 (6)	
OVERIG										
Droge stof	% m/m	83,8			90,9			86		
lutum	%	2,1			2,2			2,9		
organische stof	%	5,5			<0,7			3,4		
gloeirest	% (m/m) ds	94			99			96		

Tabel 2: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Monstercode		M04		
Certificaatcode		2021188387		
Boring(en)		13, 17		
Traject (m -mv)		0,40 - 0,90		
Humus	% ds	3,20		
Lutum	% ds	2,70		
Datum van toetsing		25-11-2021		
Monsterconclusie		Overschrijding Achtergrondwaarde		
Monstermelding 1				
		Meetw	**GSSD**	**Index**
METALEN				
barium	mg/kg ds	48	171 (6)	
cadmium	mg/kg ds	<0,2	<0,2	-0,03
kobalt	mg/kg ds	3,1	10,1	-0,03
koper	mg/kg ds	20	39	-0,01
kwik	mg/kg ds	*0,12*	*0,17*	*0*
molybdeen	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0
nikkel	mg/kg ds	<4	<8	-0,42
lood	mg/kg ds	*160*	*243*	*0,4*
zink	mg/kg ds	*90*	*200*	*0,1*
PAK				
naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,38	0,38	
benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,21	0,21	
indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	0,31	0,31	
benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	0,26	0,26	
fluorantheen	mg/kg ds	0,65	0,65	
chryseen	mg/kg ds	0,48	0,48	
benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,37	0,37	
anthraceen	mg/kg ds	0,19	0,19	
fenanthreen	mg/kg ds	0,2	0,2	
PAK	mg/kg ds		*3,08*	*0,04*
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB	mg/kg ds		<0,015	-0
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
PCB 138	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
PCB 153	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
PCB 180	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	7 (6)	
minerale olie	mg/kg ds	43	134	-0,01
minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<5	11 (6)	
minerale olie C16 - C21	mg/kg ds	6	19 (6)	
minerale olie C21 - C30	mg/kg ds	22	69 (6)	
minerale olie C30 - C35	mg/kg ds	10	31 (6)	
minerale olie C35 - C40	mg/kg ds	<6	13 (6)	
OVERIG				
Droge stof	% m/m	86,7		
lutum	%	2,7		
organische stof	%	3,2		
gloeirest	% (m/m) ds	97		

##	: geen meetwaarde aanwezig
--	: geen toetsnorm aanwezig
<d	: kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Achtergrondwaarde
<=T	: > Achtergrondwaarde
8,88	: > Tussenwaarde
8,88	: > Interventiewaarde
6	: Heeft geen normwaarde
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde
Index	: (GSSD - AW) / (I - AW)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.1.0 -

Tabel 3: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		AW	WO	IND	I
METALEN					
cadmium	mg/kg ds	0,6	1,2	4,3	13
kobalt	mg/kg ds	15	35	190	190
koper	mg/kg ds	40	54	190	190
kwik	mg/kg ds	0,15	0,83	4,8	36
molybdeen	mg/kg ds	1,5	88	190	190
nikkel	mg/kg ds	35	39	100	100
lood	mg/kg ds	50	210	530	530
zink	mg/kg ds	140	200	720	720
PAK					
PAK	mg/kg ds	1,5	6,8	40	40
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
PCB	mg/kg ds	0,02	0,04	0,5	1
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
minerale olie	mg/kg ds	190	190	500	5000

Tabel 4: Gemeten concentraties in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Watermonster		03-1-1			17-1-1		
Datum watermonstername		23-11-2021			23-11-2021		
Filterdiepte (m -mv)		2,10 - 3,10			2,10 - 3,10		
Datum van toetsing		7-12-2021			7-12-2021		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde			Overschrijding Streefwaarde		
Monstermelding 1							
		Meetw	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**
METALEN							
barium	µg/l	*510*	*510*	*0,8*	*410*	*410*	*0,63*
cadmium	µg/l	0,36	0,36	-0,01	<0,2	<0,1	-0,05
kobalt	µg/l	9,8	9,8	-0,13	7,3	7,3	-0,16
koper	µg/l	*35*	*35*	*0,33*	3	3	-0,2
kwik	µg/l	<0,05	<0,04	-0,06	<0,05	<0,04	-0,06
molybdeen	µg/l	<2	<1	-0,01	<2	<1	-0,01
nikkel	µg/l	*49*	*49*	*0,57*	*40*	*40*	*0,42*
lood	µg/l	<2	<1	-0,23	<2	<1	-0,23
zink	µg/l	*220*	*220*	*0,21*	*95*	*95*	*0,04*
AROMATISCHE VERBINDINGEN							
BTEX (som)	µg/l	<0,9			<0,9		
benzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0	<0,2	<0,1	-0
tolueen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01
ethylbenzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,03	<0,2	<0,1	-0,03
xylenen (som)	µg/l		<0,21	0		<0,21	0
meta-/para-Xyleen (som)	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
ortho-Xyleen	µg/l	<0,1	<0,1		<0,1	<0,1	
styreen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02	<0,2	<0,1	-0,02

Watermonster		03-1-1			17-1-1		
Datum watermonstername		23-11-2021			23-11-2021		
Filterdiepte (m -mv)		2,10 - 3,10			2,10 - 3,10		
Datum van toetsing		7-12-2021			7-12-2021		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde			Overschrijding Streefwaarde		
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l		<0,77 (2,14)			<0,77 (2,14)	
PAK							
naftaleen	µg/l	<0,02	<0,01	0	<0,02	<0,01	0
PAK	-		<0,00020 (11)			<0,00020 (11)	
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN							
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
VOCl	µg/l	<1,6			<1,6		
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
Dichloorpropaan (som)	µg/l		<0,42	-0		<0,42	-0
dichloormethaan	µg/l	<0,2	<0,1	0	<0,2	<0,1	0
chloroform	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01
bromoform	µg/l	<0,2	<0,1 (14)		<0,2	<0,1 (14)	
TETRA	µg/l	<0,1	<0,1	0,01	<0,1	<0,1	0,01
1,1-dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01
1,2-dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02	<0,2	<0,1	-0,02
1,2-dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0
TRI	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05	<0,2	<0,1	-0,05
PER	µg/l	<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0
DCE (som)	µg/l		<0,14	0,01		<0,14	0,01
1,1-dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	0,01	<0,1	<0,1	0,01
DCE (cis)	µg/l	<0,1	<0,1		<0,1	<0,1	
DCE (trans)	µg/l	<0,1	<0,1		<0,1	<0,1	
vinylchloride	µg/l	<0,1	<0,1	0,01	<0,1	<0,1	0,01
dichloorpropaan (som)	µg/l	0,42			0,42		
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN							
minerale olie C10 - C12	µg/l	<10	7 (6)		<10	7 (6)	
minerale olie	µg/l	<50	<35	-0,03	<50	<35	-0,03
minerale olie C12 - C16	µg/l	<10	7 (6)		<10	7 (6)	
minerale olie C16 - C21	µg/l	<10	7 (6)		<10	7 (6)	
minerale olie C21 - C30	µg/l	<15	11 (6)		<15	11 (6)	
minerale olie C30 - C35	µg/l	<10	7 (6)		<10	7 (6)	
minerale olie C35 - C40	µg/l	<10	7 (6)		<10	7 (6)	

##	: geen meetwaarde aanwezig
--	: geen toetsnorm aanwezig
<d	: kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Streefwaarde
8,88	: > Streefwaarde
>T	: > Tussenwaarde
8,88	: > Interventiewaarde
11	: Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
14	: Streefwaarde ontbreekt zorgplicht van toepassing
2	: Enkele parameters ontbreken in de som
6	: Heeft geen normwaarde
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde
Index	: (GSSD - S) / (I - S)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.1.0 -

Tabel 5: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		S	S Diep	Indicatief	I
METALEN					
barium	µg/l	50	200		625
cadmium	µg/l	0,4	0,06		6
kobalt	µg/l	20	0,7		100
koper	µg/l	15	1,3		75
kwik	µg/l	0,05	0,01		0,3
molybdeen	µg/l	5	3,6		300
nikkel	µg/l	15	2,1		75
lood	µg/l	15	1,7		75
zink	µg/l	65	24		800
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
benzeen	µg/l	0,2			30
tolueen	µg/l	7			1000
ethylbenzeen	µg/l	4			150
xylenen (som)	µg/l	0,2			70
styreen	µg/l	6			300
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l			150	
PAK					
naftaleen	µg/l	0,01			70
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
Dichloorpropaan (som)	µg/l	0,8			80
dichloormethaan	µg/l	0,01			1000
chloroform	µg/l	6			400
bromoform	µg/l				630
TETRA	µg/l	0,01			10
1,1-dichloorethaan	µg/l	7			900
1,2-dichloorethaan	µg/l	7			400
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	0,01			300
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	0,01			130
TRI	µg/l	24			500
PER	µg/l	0,01			40
DCE (som)	µg/l	0,01			20
1,1-dichlooretheen	µg/l	0,01			10
vinylchloride	µg/l	0,01			5
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
minerale olie	µg/l	50			600

BIJLAGE 6

Foto's onderzoekslocatie



Overzichtsfoto buitenzijde garage



Tuin nabij vijver



Overzichtsfoto oprit



Tuin westzijde



Overzichtsfoto voormalig stortgat

APPENDIX

Kader en verantwoording

KADER VAN HET ONDERZOEK

In deze appendix wordt kort ingegaan op de verschillende kaders die van toepassing zijn op bodemonderzoek.

NEN-normen

Bij het bepalen van de onderzoeksstrategie en het vaststellen van het onderzoeksprogramma is uitgegaan van de volgende NEN-normen:

- Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek (Nederlandse norm 5725: oktober 2017).
- Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond' (Nederlandse norm 5740: januari 2009 en 5740:2009/A1: februari 2016).
- Bodem - Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond (Nederlandse norm 5707: augustus 2015 en 5707+C1/C2: december 2017).
- Inspectie en monsterneming van asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat (Nederlandse norm 5897: augustus 2015 en 5897+C1/C2: december 2017).

Uitvoeringskader

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de wettelijke KWALIBO-regeling (Kwaliteitsborging bij bodem-intermediairs). Dit betekent dat het veldwerk is uitgevoerd onder erkenning op basis van BRL SIKB 2000 en de daarbij behorende protocollen 2001 (plaatsen handboringen en peilbuizen), 2002 (nemen van grondwatermonsters) en 2018 (locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem). Monstername van het materiaal uit de inspectiesleuven in de halfverharding wordt uitgevoerd conform de geldende NEN-normen door een erkende medewerker, maar valt formeel niet onder protocol 2018. Waar tijdens het onderzoek is afgeweken van de normen en de protocollen, is dat vermeld in dit rapport.

Eventuele monstername voor onderzoek naar PFAS is uitgevoerd conform specifieke eisen volgens veldwerkprotocol ''bemonstering PFAS-verbindingen in grond- en grondwater'' vastgesteld door expertisecentrum PFAS (juli 2019).

Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd door een laboratorium dat is geaccrediteerd op basis van de criteria in NEN-EN-ISO/IEC 17025:2000 en op basis van AS3000. Op de analysecertificaten is aangegeven welke laboratoriumverrichtingen onder de genoemde accreditaties zijn uitgevoerd.

In deze appendix is de verantwoording van het uitgevoerde onderzoek opgenomen, waaronder verwijzingen naar wet- en regelgeving en kwaliteitsborging.

Reikwijdte van het onderzoek

Het bodemonderzoek is alleen bedoeld om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van grond en/of grondwater op de onderzoekslocatie voor het beoogde doel. De uitvoering van de werkzaamheden door Ortageo vindt op zorgvuldige wijze plaats volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden bij onderzoek naar bodemverontreiniging. Het bodemonderzoek beoogt een waarheidsgetrouw beeld te geven van de bodem-kwaliteit van de onderzoekslocatie op het moment van de monstername. Vanwege het steekproefsgewijze karakter van het onderzoek waarbij de monstername op deels willekeurig bepaalde locaties plaatsvindt, kan niet worden uitgesloten dat binnen de onderzoekslocatie lokaal een verontreiniging afkomstig van een onbekende puntbron aanwezig is, die niet wordt aangetoond in dit onderzoek. Tevens wordt erop gewezen dat het uitgevoerde onderzoek een momentopname betreft. De onderzoeksresultaten worden minder representatief voor de actuele bodemkwaliteit naarmate meer activiteiten op de locatie plaatsvinden en de verstreken periode sinds de uitvoering van het onderzoek langer wordt.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'.

Het bodemonderzoek is, mits anders aangegeven, niet van toepassing op puin- of andere lagen waarin de fractie aan bodemvreemd materiaal groter is dan 50%. Deze lagen betreffen formeel geen bodem en hierop is de Wet bodembescherming niet van toepassing.

Toetsingskader

Om de mate waarin sprake is van bodemverontreiniging te kunnen beoordelen, worden de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters getoetst aan het toetsingskader dat landelijk (generiek) is vastgesteld.

Generiek toetsingskader

Voor de beoordeling van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters wordt gebruik gemaakt van de achtergrondwaarden grond zoals opgenomen in de Regeling bodemkwaliteit, de streefwaarden grondwater en interventiewaarden grond en grondwater zoals opgenomen in de Circulaire bodemsanering. In onderstaande tabel worden deze referentiewaarden en de daarbij gehanteerde terminologie toegelicht.

Tabel: Toelichting op referentiewaarden

Referentiewaarde	Afkorting	Betekenis	Index	Terminologie bij overschrijding
Grond				
Achtergrondwaarde	A	Generieke waarde voor schone grond (AW2000-waarde)	0	Licht verhoogd / verontreinigd
Tussenwaarde	T	'Trigger' voor nader onderzoek	0,5	Matig verhoogd / verontreinigd
Interventiewaarde	I	Waarde voor sanering(sonderzoek)	1,0	Sterk verhoogd / verontreinigd
Grondwater				
Streefwaarde	S	Generieke waarde voor een schoon grondwater	0	Licht verhoogd / verontreinigd
Tussenwaarde	T	'Trigger' voor nader onderzoek	0,5	Matig verhoogd / verontreinigd
Interventiewaarde	I	Waarde voor sanering(sonderzoek)	1,0	Sterk verhoogd / verontreinigd

Voor toetsing aan de referentiewaarden worden de gemeten gehalten op basis van de percentages lutum (fractie <2 µm) en organische stof in een monster, omgerekend naar een gestandaardiseerd gehalte. Een gestandaardiseerd gehalte geldt voor een standaardbodem met 25% lutum en 10% organische stof. Vóór 1 november 2013 werden bij elke onderzoek juist de referentiewaarden die gelden voor een standaardbodem omgerekend op basis van de percentages aan lutum en organische stof per monster.

Gehalten c.q. concentraties aan verontreinigende stoffen boven de tussenwaarde geven in het algemeen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Asbest

Voor asbest is een interventiewaarde vastgesteld van 100 mg/kg d.s. De restconcentratienorm (hergebruikswaarde) is gelijk gesteld aan de interventiewaarde.

Het gehalte aan asbest wordt bepaald aan de hand van onderstaande formule. Hierbij vindt voor gehalten in de grond van gaten of sleuven een correctie plaats naar de inhoud van het monsterpunt:

gewogen gehalte asbest = gehalte serpentijnasbest + (10 * gehalte amfiboolasbest)

Gebiedsspecifiek toetsingskader

Gemeenten hebben op basis van het Besluit bodemkwaliteit de mogelijkheid tot het vaststellen van gebieds-specifiek beleid voor hun grondgebied. Op basis daarvan kan licht tot matig verontreinigde grond zonder verdere keuring worden hergebruikt binnen de betreffende gemeente(n). Sommige gemeenten hebben in het bodem-beheerplan tevens vastgesteld dat de lokale maximale waarden gelden als verhoogde achtergrondwaarden in het kader van de beoordeling c.q. afperking van (gevallen van) bodemverontreiniging.

Op basis van het gebiedsspecifiek beleid kunnen lokale maximale waarden (LMW) zijn vastgesteld die hoger liggen dan de generieke achtergrondwaarden. Deze waarden gelden voor homogene deelgebieden die zijn ingedeeld naar ontstaansgeschiedenis en gebruik. De lokale maximale waarden kunnen, mits dit is vastgelegd in het gemeentelijk beleid, worden gebruikt in plaats van de generieke achtergrondwaarden bij de toetsing of sprake is van bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

Tijdelijk handelingskader PFAS

Op 8 juli 2019 is in een brief van het Ministerie Infrastructuur en Waterstaat (kenmerk IENW/BSK-2019/131399) aangegeven dat te verzetten of toe te passen grond moet voldoen aan de eisen die het Ministerie stelt aan PFAS. Omdat in het Besluit bodemkwaliteit nog geen toepassingsnormen voor PFAS zijn vastgelegd, zijn voorlopige toepassingsnormen vastgesteld in het geactualiseerd tijdelijk handelingskader (kenmerk IenW/BSK-2020/125444, d.d. 2 juli 2020). Vooruitlopend op de aanpassing van de regelgeving, dient dit kader op basis van de zorgplicht al te worden gebruikt.

Beoordelingskader saneringsnoodzaak

Gevalsdefinitie

Een geval van bodemverontreiniging wordt gedefinieerd als een verontreinigd grondgebied, waarbij de geconstateerde verontreinigingen een technische, organisatorische en ruimtelijke samenhang vertonen. Aan elk van deze drie criteria moet worden voldaan om te spreken van één geval van bodemverontreiniging.

Bodemverontreiniging ontstaan vanaf 1987

Als de bodemverontreiniging is ontstaan na 1 januari 1987 dan is conform de Wet bodembescherming sprake van een verontreiniging die valt onder de zorgplicht (art. 13 Wbb). De veroorzaker is verplicht de verontreiniging en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. Er moet dus zo spoedig mogelijk een sanering te worden uitgevoerd, ongeacht de ernst, omvang en risico's van de verontreiniging.

Bodemverontreiniging ontstaan vóór 1987

De saneringsparagraaf uit de Wet bodembescherming, van toepassing op bodemverontreiniging die is ontstaan vóór 1 januari 1987, omschrijft de volgende uitgangspunten:

- Conform art. 28 Wbb moet degene die de bodem wil gaan saneren of werkzaamheden wil gaan verrichten waardoor de verontreiniging van de bodem wordt verminderd of verplaatst, hiervan melding doen bij het bevoegd gezag (art. 28 Wbb). Deze melding hoeft niet, als redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de sanering of de geplande activiteit geen betrekking heeft op een geval van ernstige bodemverontreiniging en tevens vaststaat:
  - dat de betreffende hoeveelheid verontreinigde grond niet meer bedraagt dan 50 m^3 en/of de hoeveelheid verontreinigd grondwater niet meer bedraagt dan 1.000 m^3;
  - dat uit de aard van de handelingen volgt dat de grond slechts tijdelijk wordt verplaatst en na verplaatsing in zijn geheel wordt teruggebracht.
- Er is sprake van een ‘geval van ernstige bodemverontreiniging’ als in een bodemvolume van 25 m^3 in de grond en/of 100 m^3 in het grondwater het gemiddelde gehalte van een verontreinigde stof groter is dan de interventiewaarde voor grond respectievelijk grondwater. Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt een saneringsnoodzaak.
- In enkele specifieke situaties kan bij gehalten onder de interventiewaarden ook sprake zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit geldt voor de zogenaamde gevoelige functies:
  - moestuin/volkstuin;
  - plaatsen waar vluchtige verbindingen aanwezig zijn in het grondwater in combinatie met hoge grondwaterstanden en/of in de onverzadigde bodem onder bebouwing;
  - plaatsen waar sprake is van gewasconsumptie en waar een verontreiniging met PCB in de contactzone aanwezig is.
- Of een geval van ernstige bodemverontreiniging met spoed moet worden gesaneerd is afhankelijk van de risico's. Hiertoe moet een risicobeoordeling worden uitgevoerd waarbij de humane, ecologische en verspreidingsrisico's worden vastgesteld. Als sprake is van onaanvaardbare risico's moet de sanering met spoed worden uitgevoerd. Eventueel kunnen ook tijdelijke beveiligingsmaatregelen worden getroffen om de risico's te beheersen.

Het bevoegd gezag Wbb stelt in een beschikking vast of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en, als dit het geval is, of de verontreiniging met spoed moet worden gesaneerd. Als sprake is van spoed, dan stelt het bevoegd gezag in de beschikking tevens de termijn vast waarbinnen met de sanering moet worden begonnen.

Asbest

Met betrekking tot asbest is het Milieuhygiënisch Saneringscriterium Bodem, protocol asbest van toepassing. Dit protocol asbest is opgenomen in de Circulaire bodemsanering. Voor asbest geldt dat, ongeacht de omvang, er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. wordt overschreden.

Indien een asbestverontreiniging is ontstaan na 1993 (opname zorgplichtartikel in de Wet bodembescherming) dient een bodemverontreiniging in principe, ongeacht mate, omvang en risico's te worden gesaneerd.

Indien een verontreiniging is ontstaan voor 1993 ('historische verontreiniging') wordt de saneringsnoodzaak en -spoedeisendheid volgens het Milieuhygiënisch Saneringscriterium bepaald. Volgens de Circulaire bodemsanering geldt voor asbest dat, bij grond met een gewogen gehalte aan asbest hoger dan de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. er, onafhankelijk van de omvang van de verontreiniging, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (geen zorgplicht) worden vervolgens de volgende stappen van het protocol asbest uitgevoerd:

- uitvoeren standaard risicobeoordeling via onder andere bodemgebruiksvorm, aanwezigheid van asbest in 'leeflaag', gehalte aan (niet) hechtgebonden asbest en vegetatie;
- eventueel uitvoeren van een locatiespecifieke risicobeoordeling (bepaling respirabele vezels en/of bepaling asbestvezelconcentratie in binnen- en/of buitenlucht).

De Wet bodembescherming (Wbb) is niet van toepassing bij puin- of andere lagen waarin de fractie aan bodemvreemd materiaal groter is dan 50%. De Wbb is daarnaast per definitie niet van toepassing bij wegen: onder een weg wordt verstaan een weg, een pad of een erf, alsmede andere grond die bestemd is om door rij en ander verkeer gebruikt te worden. Het is sinds 1 januari 2000, op basis van het Besluit asbestwegen milieubeheer, verboden om een asbesthoudende weg voorhanden te hebben. Wanneer er meer dan 100 mg/kg d.s. asbest (gewogen) in een weg aanwezig is, is de eigenaar verplicht een melding te doen bij het Ministerie Infrastructuur en Milieu (I&M) en maatregelen te nemen die strekken tot het tegengaan van blootstelling van gebruikers van die weg aan asbest. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) ziet toe op de handhaving van het Besluit asbestwegen milieubeheer.

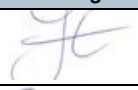
Het verbod geldt voor alle asbestwegen in Nederland. Uitgezonderd zijn:

- een weg, waarvan de eigenaar heeft aangetoond dat de concentratie asbest in die weg lager is dan 100 mg/kg d.s. (gewogen);
- een weg die voor 1 juli 1993 is aangebracht en waarvan het asbest is afgeschermd door een verharding die geen asbest bevat.

Een weg wordt beschouwd als een object. Op het verwijderen van objecten is het Asbest-verwijderingsbesluit 2005 van toepassing. In het Asbestverwijderingsbesluit 2005 wordt echter een asbestweg uitgezonderd van de asbest-inventarisatieplicht (artikel 4 lid 1c) en de verplichting een gecertificeerde asbestverwijderaar de werkzaamheden te laten uitvoeren. En geldt voor het verwijderen van de weg wel het sloopregime uit het Arbeidsomstandighedenbesluit.

NEN-normen	
Vooronderzoek	
NEN 5717	Bodem - Waterbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek (Nederlandse norm 5717, december 2017)
NEN 5725	Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek (Nederlandse norm 5725: oktober 2017)
Bodemonderzoek	
NEN 5720	Bodem - Waterbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch onderzoek (Nederlandse Norm 5720, december 2017)
NEN 5740	Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond (Nederlandse norm 5740, januari 2009 en 5740:2009/A1: februari 2016)
NEN 5707	Bodem - Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond (Nederlandse norm 5707: augustus 2015 en 5707+C1/C2: december 2017)
NEN 5897	Inspectie en monsterneming van asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat (Nederlandse norm 5897: augustus 2015 en 5897+C1/C2: december 2017)
NTA 5755	Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van nader onderzoek - Onderzoek naar de aard en omvang van bodemverontreiniging (Nederlandse Technische Afspraak 5755, juli 2010)

Kwaliteitsborging			
Algemeen			
Kwaliteitszorg algemeen	NEN-EN-ISO 9001: 2015	Kwaliteitsmanagementsystemen – Eisen (Nederlandse norm, oktober 2015)	
Veiligheidscertificaat aannemers	VCA**	VGM (Veiligheid, Gezondheid en Milieu) Checklist Aannemers (versie 2017/6.0, april 2018)	
Kwalibo algemeen	BRL SIKB	Kwalibo staat voor kwaliteitsborging in het bodembeheer en is verankerd in het Besluit bodemkwaliteit	
Milieukundig laboratoriumonderzoek			
Laboratorium	AS3000 AP04	SGS Environmental Analytics B.V. Eurofins Analytico B.V. Eurofins ACMAA Testing (asbest) SGS Environmental Analytics B.V.	RvA
Milieukundig veldwerk			
BRL SIKB/protocol*	BRL SIKB 1000	Monsterneming voor partijkeuringen	
	Protocol 1001	Monsterneming voor partijkeuringen grond en baggerspecie	
BRL SIKB/protocol	BRL SIKB 2000	Veldwerk milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek	
	Protocol 2001	Uitvoeren van handboringen en plaatsen van peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen	
	Protocol 2002	Het nemen van grondwatermonsters	
	Protocol 2003	Veldwerk bij milieuhygiënisch waterbodemonderzoek	
	Protocol 2018	Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem	
BRL SIKB/protocol	BRL SIKB 2100	Mechanisch boren	
	Protocol 2101	Mechanisch boren	
BRL SIKB/protocol	BRL SIKB 6000	Milieukundige begeleiding van (water-) bodemsaneringen en nazorg	
	Protocol 6001	Milieukundige begeleiding landbodemsanering met conventionele methoden	
	Protocol 6002	Milieukundige begeleiding van landbodemsanering met in-situ methoden	

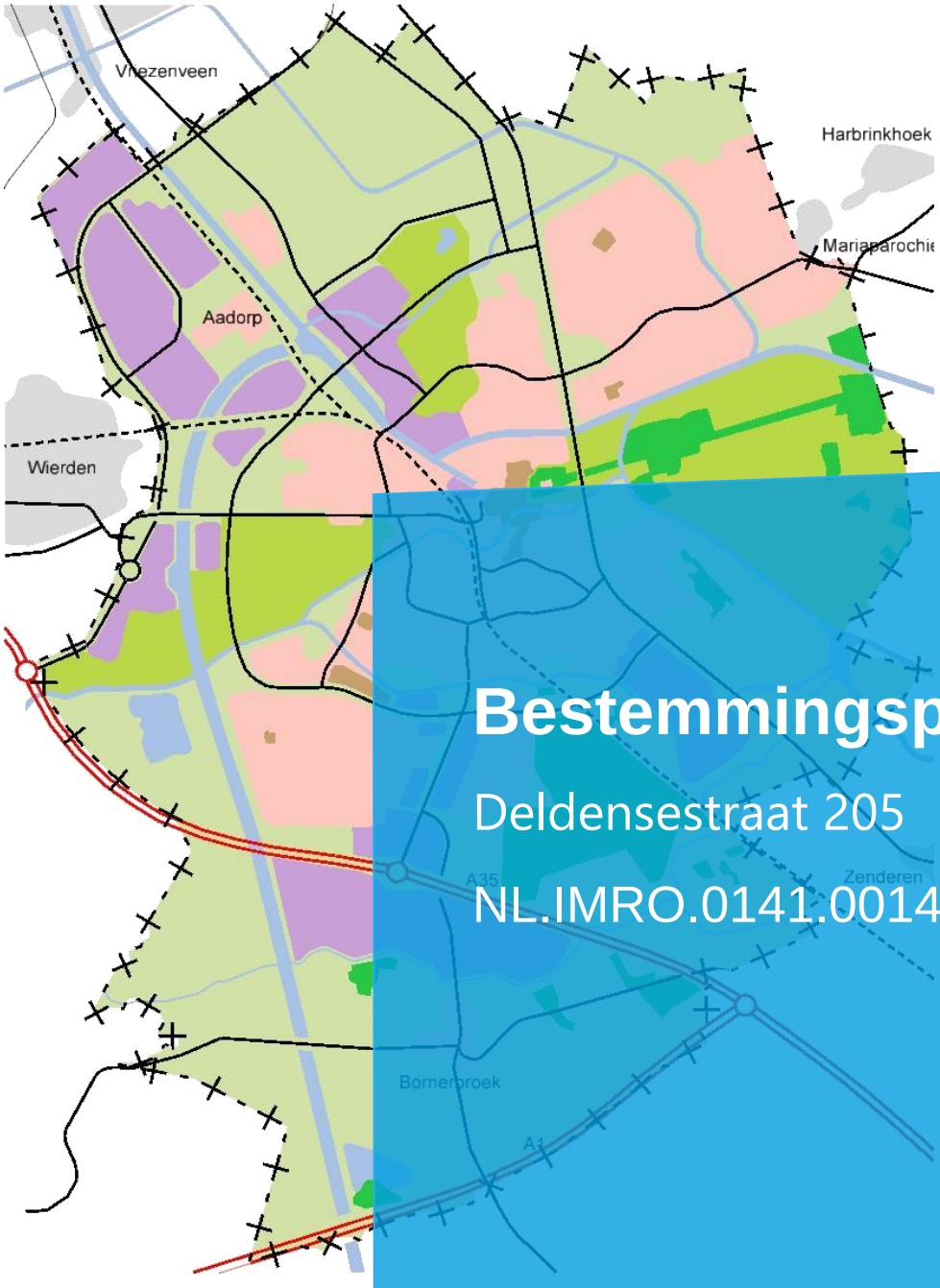
Verklaring van onafhankelijkheid veldwerkzaamheden				
Protocol	**Functie**	**Naam**	**Handtekening**	**Datum**
Protocol 2001	Veldwerker bodemonderzoek grond*	J.A. Tibben		16-11-2021
Protocol 2002	Veldwerker bodemonderzoek grondwater*	P.G.H. Bruggink		23-11-2021
Kwaliteitsborging advies en rapportage				
Norm	**Functie**	**Naam**	**Paraaf**	**Datum**
ISO 9001:2015	Auteur	D. Wijnacker		17-12-2021
ISO 9001:2015	Kwaliteitscontrole	J.D.B. Leeferink		17-12-2021

* gecertificeerd in kader van Kwalibo
** geregistreerd in kader van Kwalibo

Toelichting verklaring van onafhankelijkheid
Ortageo en al haar medewerkers hebben geen financiële en / of juridische belangen met betrekking tot de opdrachtgever en/of het eigendom van de onderzoekslocatie voor het bodemonderzoek.

Disclaimer
Hoewel het bodemonderzoek op zorgvuldige wijze en conform de vigerende normen en protocollen is voorbereid en uitgevoerd, kan niet worden uitgesloten dat in werkelijkheid de situatie afwijkt ten opzichte van de in dit rapport gepresenteerde gegevens. Immers, elk bodemonderzoek is gebaseerd op het nemen van een aantal steekmonsters, welke representatief worden geacht voor het onderzochte gebied, maar waarbij (lokale) afwijkingen niet volledig kunnen worden uitgesloten.

Gemeente Almelo



Bestemmingsplan

Deldensestraat 205

NL.IMRO.0141.00142

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 10
Artikel 3 Verkeer 11
Artikel 4 Wonen 12

Hoofdstuk 3 Algemene regels 16
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 18
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 19
Artikel 8 Algemene procedureregels 22
Artikel 9 Overige regels 23

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 25
Artikel 10 Overgangsrecht 26
Artikel 11 Slotregel 27

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Deldensestraat 205 met identificatienummer NL.IMRO.0141.00142-BP21 van de gemeente Almelo;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkend zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

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

1.5 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.6 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

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

1.9 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.10 besluit:

een besluit van het bevoegd gezag;

1.11 bestaand(e) (bebouwing en gebruik):

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

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

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

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

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

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 bruto-vloeroppervlakte:

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

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.26 gastouderopvang:

kinderopvang waarbij de opvang plaatsvindt op het woonadres van de gastouder, met dien verstande dat op dit adres niet meer dan een voorziening voor gastouderopvang is gevestigd, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen en verder zoals bepaald in de Wet Kinderopvang.

1.27 gebouw:

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

1.28 hoofdgebouw:

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

1.29 hoofdverblijf:

een gebouw of een deel van een gebouw dat fungeert als de vaste verblijfplaats van die persoon, hetgeen blijkt uit de basisregistratie personen (BRP);

1.30 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken in de volgende te onderscheiden categorieën:

- Horecacategorie 1: fastfoodzaken (afhaalrestaurants, cafetaria snackbars, e.d.);
- Horecacategorie 2: sociëteiten, zaalverhuurbedrijven, partycentra;
- Horecacategorie 3: cafés;
- Horecacategorie 4: restaurants, koffiehuizen, ijssalons, tearooms;
- Horecacategorie 5: discotheken;
- Horecacategorie 6: alle horeca als ondergeschikte functie binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte of ruimtes specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn gelijkgesteld aan de openingstijden van de hoofdfunctie;
- Horecacategorie 7: Niet-zelfstandige horeca als ondergeschikte functie die wordt uitgeoefend binnen een andere hoofdfunctie, daar in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt aan is en voortvloeit uit en ten dienste staat aan de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn gelijkgesteld aan de openingstijden van de hoofdfunctie. Het betreft de horeca bij hoofdfuncties van onder andere recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard.

1.31 huishouden:

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

1.32 installatie:

voor het functioneren van een bouwwerk of een gedeelte daarvan noodzakelijke voorziening van niet-bouwkundige aard;

1.33 installatie voor warmte- of koudeopwekking:

een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk;

1.34 kinderopvang:

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint;

1.35 kleinschalige kinderopvang:

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, waaronder begrepen gastouderopvang en kleinschalig peuterspeelzaalwerk;

1.36 maatvoeringsvlak:

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

1.37 nok:

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

1.38 ondergeschikte functie:

een functie waarvoor maximaal 25% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.39 pand:

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

1.40 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.41 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.42 uitwendige scheidingsconstructie:

constructie die de scheiding vormt tussen een voor personen toegankelijke besloten ruimte van een gebouw en de buitenlucht, de grond of het water, waaronder begrepen de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op het voldoen van die scheidingsconstructie aan een bij of krachtens dit besluit gegeven voorschrift;

1.43 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan (onder tek.nr. NL.IMRO.0141.00142-BP21) conform het gestelde in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

1.44 vloeroppervlakte:

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

1.45 voorerf:

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

1.46 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.47 voorgevel:

de naar de weg of openbaar toegankelijk gebied toegekeerde representatieve gevel van een hoofdgebouw gelegen in het voorerfgebied;

1.48 voorgevelrooilijn:

betreft de denkbeeldige lijn over het perceel strak langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen tenzij anders op de verbeelding aangegeven;

1.49 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

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

1.50 waterlijn:

de denkbeeldige grens tussen onder en boven water, of de grens tot waar het waterkomt;

1.51 wonen:

het woonachtig zijn in een hoofdverblijf;

1.52 woning:

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

1.53 wooneenheid:

woning;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 (bouw)hoogte/nokhoogte:

a. Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
b. bij drijvende bouwwerken, afstand gemeten tussen de waterlijn en het hoogste deel van de romp of opbouw.

2.2 brutovloeroppervlakte:

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

2.3 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

vanaf de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 lengte, breedte en diepte:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren).

2.10 peil:

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
c. als in of op het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterniveau gedurende een jaar ten opzichte van NAP; tevens de waterstand die zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en die wordt vastgelegd in een peilbesluit;
d. bij drijvende bouwwerken betreft het peil de waterlijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. geluidswerende voorzieningen;
b. tuinen;
c. groenvoorzieningen.

met de daarbij behorende verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend geluidswerende voorzieningen worden gebouwd met een bouwhoogte maximaal 4 meter;

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:
a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen in een woning;
c. een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van deze functie maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m^2;
d. tuinen en erven;
e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

met de daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, verhardingen, tuinafscheidingen en overige bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. hoofdgebouw, uitsluitend 1 grondgebonden woning, wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
a. de gebruiksoppervlakte van een woning, als bedoeld in NEN 2580, bedraagt minimaal 75 m²;
b. de goothoogte bedraagt maximaal 4 meter;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m2 of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer dan 100 m2 bedraagt, met dien verstande dat vervangende nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken maximaal 250 m² van de bestaande oppervlakte mag betreffen;
b. goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw +0,25 m;
c. bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw -2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m;
d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd mits gebouwd met vergunning of in overeenstemming met het hiervoor geldende bestemmingsplan.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
c. de bouwhoogte bedraagt in de overige gevallen maximaal 2 m.

4.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:
    1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;

3. de milieusituatie;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:
1. ter voorkoming van een onevenredige verkeers- en parkeeroverlast;
2. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
3. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,5 m².

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Algemene voorwaarden afwijken van bouwregels

Indien de regels een bouwwerk of gebruik niet toestaan en niet op grond van een andere bepaling van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, dan kan het bevoegd gezag afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan in de hierna genoemde gevallen in artikel 4.4.2 tot en met artikel 4.4.5 mits:

a. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
c. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
d. bij het uitbreiden en/of wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de beleidsregel "Herschreven beleidsregel parkeernormen Almelo" of diens rechtsopvolger;
e. de stedenbouwkundige/ruimtelijke structuur/samenhang van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast, waarbij onder andere nadrukkelijk rekening wordt gehouden met beschermde stadsgezichten en/of (nabijgelegen) mogelijk anderszins waardevolle panden;
f. de opgave voor de waterberging niet onevenredig wordt aangetast.

4.4.2 Afwijken met betrekking tot bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk bij een woning indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. een bijbehorend bouwwerk is gericht op een vergroting van het woongenot;
b. indien een bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied wordt gerealiseerd:
1. bedraagt de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1,50 meter;
2. resteert er door de realisatie van het aangebouwde bijbehorend bouwwerk een voorerf met een minimale diepte vóór het aangebouwd bijbehorend bouwwerk van 3,50 meter;
3. bedraagt de breedte ten hoogste tweederde van de oorspronkelijke breedte van de desbetreffende gevel van de woning;
4. bedraagt de goot- en/of nokhoogte van het aangebouwde bijbehorend bouwwerk niet meer dan de aangrenzende bouwlaag, met dien verstande dat de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,30 meter;

c. indien een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied wordt gerealiseerd:
1. de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw -2 meter bedraagt, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3,30 meter mag bedragen en maximaal 6 meter, met dien verstande dat:
I. de goot- en/of bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste 3,30 meter bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter;
2. de gezamenlijke oppervlakte aan alle bijbehorende bouwwerken ten hoogste 150 m² bedraagt of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer dan 150 m² bedraagt, met dien verstande dat vervangende nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken maximaal 250 m² van de bestaande oppervlakte mag betreffen;
3. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw ten hoogste 25 meter bedraagt.

d. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is maximaal 150 m².

4.4.3 Afwijken met betrekking tot bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²:
a. erf- en terreinafscheidingen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. indien gebouwd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan bedraagt de hoogte ten hoogste 1,00 meter;
    2. in overige gevallen bedraagt de hoogte ten hoogste 2,00 meter;
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, installatie voor warmte- of koudeopwekking zijnde, bij een woning in het achtererfgebied met een hoogte van ten hoogste 3,00 meter;
c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor wat betreft straatmeubilair, zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties e.d. met een hoogte van ten hoogste 10 meter.

4.4.4 Installatie voor warmte- en koudeopwekking

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van het plaatsen van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, op het dak of aan de gevel van gebouwen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. de installatie is niet hoger dan 1 meter en met een maximale oppervlakte van 2 m2, indien op het dak geplaatst;
b. de installatie heeft een maximale omvang van 1m³ en wordt uitsluitend aan de zijgevel of achtergevel geplaatst, indien het een unit aan de gevel betreft;
c. de afstand tot de erfgrens bedraagt minimaal 1 meter;
d. de installatie wordt zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst.

4.4.5 Dakterrassen

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van dakterrassen bij woningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. het dakterras wordt gerealiseerd op eenlaagse aan- en uitbouwen;
b. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;
c. het dakterras wordt gemaakt op legale – op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige - aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied;
d. het dakterras mag maximaal 2 meter diep zijn vanaf de vlakke achtergevel of de dakrand van het hoofdgebouw; of bedoeld:
e. de afstand van het hekwerk tot de dakrand is minimaal 1,20 meter daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied;
f. de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,20 meter;
g. het dakterras wordt gerealiseerd op een (deel van het) plat dak;
h. een trap vanaf het dakterras naar de tuin is niet toegestaan;
i. er moet een privacyschot worden aangebracht indien het perceel grenst aan en ander woonperceel (aan beide zijden, indien aan de orde);

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning;
b. bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
c. het splitsen van een woning in meerdere woningen;

d. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder een waterberging van minimaal 20 mm/per m2 verhard oppervlakte.

4.5.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie blijft behouden;
b. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m2;
c. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of prostitutie, met dien verstande dat een kleinschalige kinderopvang uitsluitend is toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;
d. het aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
e. de opslag van goederen vindt inpandig plaats;
f. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
h. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
i. bij het uitbreiden en/of wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de beleidsregel "Herschreven beleidsregel parkeernormen Almelo" of diens rechtsopvolger;
j. de stedenbouwkundige/ruimtelijke structuur/samenhang van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast, waarbij onder andere nadrukkelijk rekening wordt gehouden met beschermde stadsgezichten en/of (nabijgelegen) mogelijk anderszins waardevolle panden;
k. de opgave voor de waterberging niet onevenredig wordt aangetast.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

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

a. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming;
b. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen, behoudens daar waar zulks specifieks is toegestaan;
c. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken ten behoeve van prostitutie, behoudens daar waar zulks specifieks is toegestaan;
d. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken ten behoeve van detailhandel, behoudens daar waar zulks specifieks is toegestaan;
e. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken ten behoeve van horeca, behoudens daar waar zulks specifieks is toegestaan;
f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
g. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens, behoudens daar waar zulks specifiek is toegestaan;
h. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuin van geringe hoeveelheden die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen;
i. het opslaan of opgeslagen houden van puin, vuil, of andere vaste of vloeibare afvalstoffen op onbebeouwde gronden;
j. een gebruik van bouwwerken voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel, met uitzondering van het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, waarvan de verkoop ondergeschikt deel uitmaakt van de detailhandelsbestemming, normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
k. het gebruik van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen, voor permanente bewoning;

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene voorwaarden afwijken specifieke gebruiksregels

Indien de regels een bouwwerk of gebruik niet toestaan en niet op grond van een andere bepaling van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, dan kan het bevoegd gezag afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan in de hierna genoemde gevallen in artikel 7.2 en artikel 7.6:

a. het woon- en leefmilieu/sociale veiligheid van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
c. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
d. bij het uitbreiden en/of wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de beleidsregel "Herschreven beleidsregel parkeernormen Almelo" of diens rechtsopvolger;
e. de stedenbouwkundige/ruimtelijke structuur/samenhang van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast, waarbij onder andere nadrukkelijk rekening wordt gehouden met beschermde stadsgezichten en/of (nabijgelegen) mogelijk anderszins waardevolle panden;
f. de opgave voor de waterberging niet onevenredig wordt aangetast;
g. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie;

7.2 Algemene afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen voor het bestemmingsplan:

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

7.3 Kinderopvang

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen voor het bestemmingsplan voor de vestiging van kinderopvang, met dien verstande dat:

a. Indien de kinderopvang de primaire activiteit betreft:
    1. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
    2. de verkeersveiligheid (naar redelijke verwachting) niet onevenredig wordt aangetast, met in het bijzonder mogelijke verkeersblokkades door het haal- en brengverkeer en/of onveilige (verkeers)situaties voor omwonenden/doorgaand verkeer;

3. de uitoefening van een kinderopvang er niet toe leidt dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat of gaat ontstaan;
4. de kinderopvang niet in een doodlopende straat of in een woonstraat/woonerf met een doodlopend karakter is gelegen;
5. de stedenbouwkundige/ruimtelijke structuur/samenhang van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast, waarbij onder andere nadrukkelijk rekening wordt gehouden met beschermde stadsgezichten en/of (nabijgelegen) mogelijk anderszins waardevolle panden;
6. de kinderopvang op een industrieterrein of een kantoorterrein mag worden gevestigd, mits de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan of beperkingen opleggen voor omliggende bedrijven en andersom;
7. de kinderopvang voldoet aan het meest recente gemeentelijke beleid voor de externe veiligheid;
8. aannemelijk is dat de Gemeentelijke Gezondheids Dienst (GGD) of een daaraan gelijk te stellen instelling geen ruimtelijke bezwaren heeft tegen de huisvesting.

b. Indien kinderopvang ondergeschikt is aan het primaire gebruik:
1. voor zover sprake is van een woonfunctie van het pand, deze behouden blijft;
2. het ondergeschikte medegebruik van het pand en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken beperkt blijft tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van het pand en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
3. er een directe relatie bestaat tussen de exploitant van de primaire activiteiten of bewoner en de ondergeschikte kinderopvang binnen hetzeldfe pand en/of bijgebouwen;
4. de kinderopvang voldoet aan het meest recente gemeentelijke beleid voor de externe veiligheid;
5. de uitoefening van kinderopvang (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert of afbreuk doet aan de beleving van de woonomgeving;
6. de uitoefening van kinderopvang er niet toe leidt dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat.

7.4 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast accommodatie mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de activiteit een ondergeschikt medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken betreft en beperkt blijft tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en alle bijbehorende bouwwerken;
b. de activiteit uit maximaal vier slaapkamers met een maximale oppervlakte van 30 m² per kamer bestaat, exclusief de sanitaire voorzieningen;
c. er maximaal één gemeenschappelijke huiskamer is van maximaal 30m²;
d. de activiteit in de bestaande woning of in de (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend;
e. de activiteit niet plaatsvindt in een vrijstaand bedrijfsgebouw;
f. bed & breakfast-kamers niet als zelfstandige wooneenheid functioneert. Een keuken/kookvoorziening is niet toegestaan;
g. er een directe relatie bestaat tussen de activiteit en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;

7.5 Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele- of openbare voorziening

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van gebouwen ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water-, of luchtverkeer, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de hoogte bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50 m^2.

7.6 Antenne-installaties

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van de volgende antenne-installaties:
a. de hoogte van antennes voor privégebruik bedraagt niet meer dan 15 meter;
b. de hoogte van antennes voor gemeenschappelijk gebruik bedraagt niet meer dan 40 meter;

waarbij het bevoegd gezag de situering en maatvoering betrekt in haar afweging omtrent een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving.

Artikel 8 Algemene procedureregels

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

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

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de op 9 februari 2021 vastgestelde en op 1 maart 2021 in werking getreden beleidsregel "Herschreven beleidsregel parkeernormen Almelo". Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats.
b. De ruimte voor het parkeren van de motorvoertuigen moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare motorvoertuigen.

   De afmetingen van bedoelde parkeerruimte voor personenauto's bedragen:
   - bij haaks parkeren: minimaal 5 meter lang en minimaal 2,5 meter breed.
   - bij langs parkeren: minimaal 5,5 meter lang en minimaal 2,0 meter breed.

9.2 Laden en lossen

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk voldoende wordt voorzien in die behoefte.

9.3 Berging, vasthouden en afvoeren van water

a. Hemelwater afkomstig van bebouwing en overig verhard oppervlak op een bouwperceel dient op het bij die bebouwing en overig verhard oppervlak behorende onbebouwde en onverharde terrein te worden geborgen of geïnfiltreerd in de bodem. Als voorwaarde geldt hierbij een waterberging van minimaal :
   1. 20 mm waterberging per m^2 bestaand verhard opervlak en
   2. 40 mm waterberging per m^2 nieuw verhard oppervlak.
b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing voor bouwpercelen met bestaande bebouwing en terreinverharding, waar op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan reeds op een andere wijze uitvoering wordt gegeven aan het bergen of infiltreren van hemelwater dat van die bestaande bebouwing en terreinverharding afkomstig is.
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b en alsnog het bepaalde onder a geheel of gedeeltelijk van toepassing verklaren indien door gebruikmaking van de daartoe in dit plan opgenomen mogelijkheden het bebouwde en verharde oppervlak wordt vergroot.

9.4 Afwijkingsregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 en 9.2;
   1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
b. De vergunning als bedoeld onder a. kan slechts verleend worden, indien:
   1. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast; en
   2. de parkeersituatie in de openbare ruimte niet onevenredig wordt aangetast.

9.5 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig het gestelde onder de artikelen 9.1 en 9.2.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

10.2 Afwijking

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

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

10.4 Overgangsrecht gebruik

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

10.5 Strijdig gebruik

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

10.6 Verboden gebruik

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

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

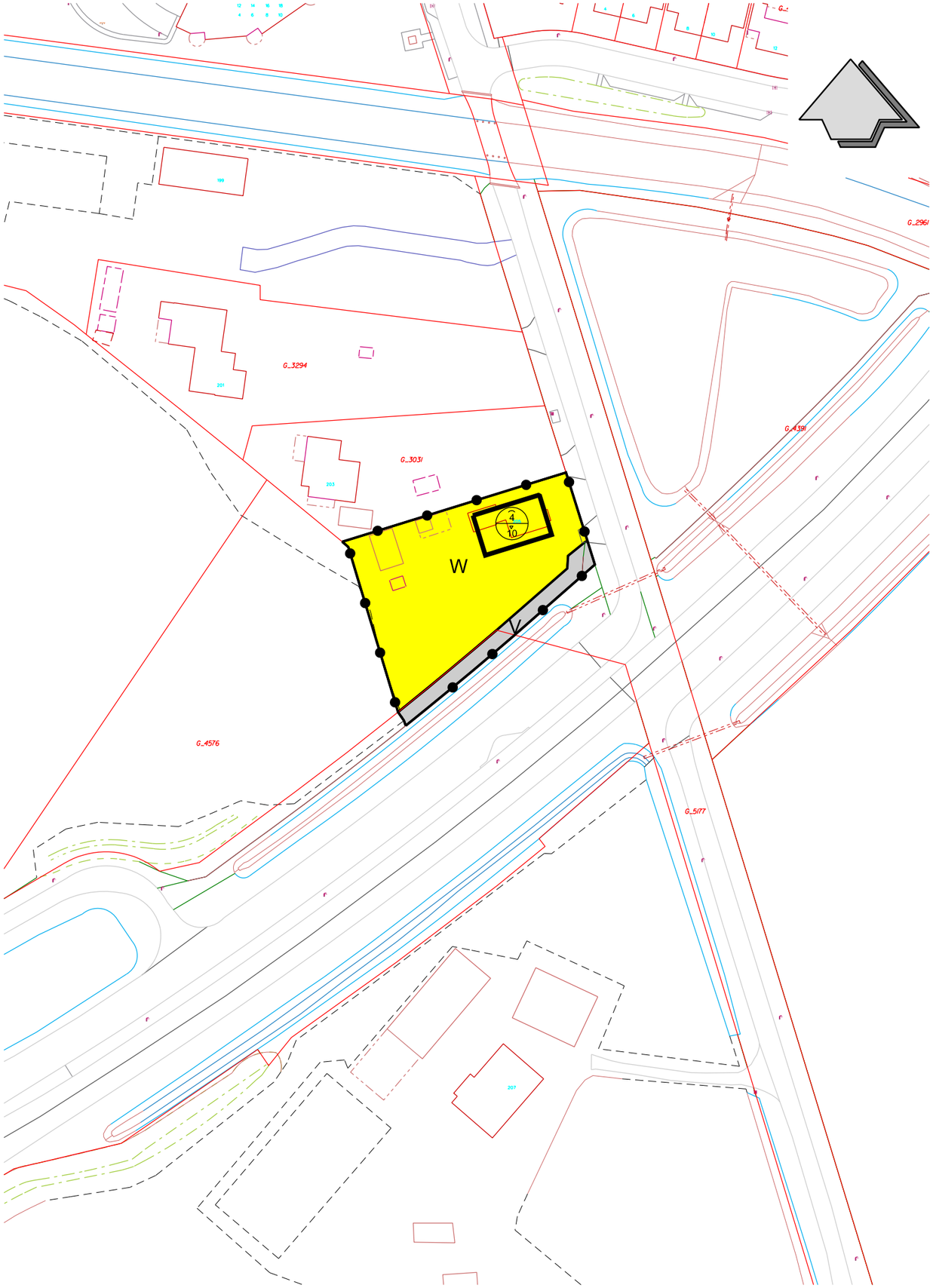
Lid 10.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Deldensestraat 205 NL.IMRO.0141.00142-BP21 van de gemeente Almelo.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier, De voorzitter,



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

V — Verkeer

W — Wonen

Bouwvlak

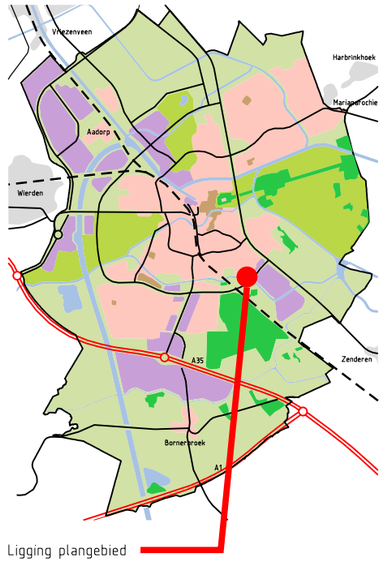
bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)

Ligging plangebied



Ligging plangebied

Ruimtelijk plan		Blad van Blad 1/1	
NL.IMRO.0141.00142-BP21 Deldensestraat 205			
Vastgesteld door Gemeenteraad / B&W d.d.			
Datum	2023-06-28	Modelnaam	A3Verbe
Schaal	1:1000	Status	ONTWERP
Formaat	A3	Getekend	G.J. Seinen
Bestandnaam	G:\ApplData\Roplan3\Plan\F4EC6AFE-1069-4287-8260-AE04D60D4A85\Dgn\NL.IMRO.0141.00142-BP21.dgn		

Gemeente Almelo