

Bundel - B&W van 8 september 2026

Besluitenlijst d.d. 8 september 2026

Agenda BW d.d. 8 september 2026

B.1 BW (932436) Beantwoording schriftelijke raadsragen fractie Middelkamp over leegstaand pand Winkelsteeg te Almelo

B.1 UIT (933039) Beantwoording schriftelijke vragen van fractie Middelkamp over leegstaand pand, gelegen aan de Winkelsteeg 4a, 4b, 4c en 4d te Almelo

B.2 BW (933075) Adviesrecht gemeenteraad BOPA procedure 57 woningen en tijdelijke opvang Oekraïners Schelfhorstdwarsweg

B.2 INT (933235) Nota Zienswijzen Schelfhorstdwarsweg BOPA Geanonimiseerd

B.2 INT (933237) Stedenbouwkundig plan Schelfhorstdwarsweg

B.2 INT (933284) Mer-beoordeling ontwerp BOPA Schelfhorstdwarsweg

B.2 INT (934486) Ruimtelijke motivering ontwerp BOPA Schelfhorstdwarsweg

B.2 INT (903650) Ontwerpbesluit - het ontwikkelen van een woonwijk en het tijdelijk huisvesten van Oekraïense ontheemden aan de Schelfhorstdwarsweg Geanonimiseerd

B.2 INT (934519) Aanvraag omgevingsvergunning Schelfhorstdwarsweg Geanonimiseerd

B.2 RV (933179) Raadsvoorstel - Adviesrecht gemeenteraad 57 woningen en tijdelijke opvang Oekraïners Schelfhorstdwarsweg

B.3 BW (883122) Onttrekking aan het openbaar verkeer Bavinkelsweg te Almelo

B.3 RB (883787) Ontwerpbesluit onttrekking Bavinkelsweg te Almelo aan het openbaar verkeer inzake artikel 9 Wegenwet

B.3 INT (929949) Situatietekening onttrekking Bavinkelsweg

B.4 BW (912117) Principeverzoek 22 nieuwbouwwoningen Planthofsweg 2

B.4 RB (931650) Collegebesluit principeverzoek Planthofsweg 2

B.5 BW (923016) Ter inzage 1e wijziging omgevingsplan

B.5 RB (931770) Raadsbrief - 1e wijziging Omgevingsplan Almelo

Agenda College van B&W openbaar

Datum 08-09-2026
Tijd 9:30 - 13:00
Locatie B&W kamer
Voorzitter R.T.A. Korteland

- | | |
|------------|---|
| A | Algemeen |
| A.1 | Vaststelling besluitenlijst d.d. 1 september 2026 |
| B | Bespreekpunten |
| C | Conformstukken |
| C.1 | Beantwoording schriftelijke raadsvragen fractie Middelkamp over leegstaand pand Winkelsteeg te Almelo (932436) |
| C.2 | Adviesrecht gemeenteraad BOPA procedure 57 woningen en tijdelijke opvang Oekraïners Schelfhorstdwarsweg (933075) |
| C.3 | Onttrekking aan het openbaar verkeer Bavinkelsweg te Almelo (883122) |
| C.4 | Principeverzoek 22 nieuwbouwwoningen Planthofsweg 2 (912117) |
| C.5 | Ter inzage 1e wijziging omgevingsplan (923016) |

Collegevoorstel

Onderwerp	Beantwoording schriftelijke raadsvragen fractie Middelkamp over leegstaand pand Winkelsteeg te Almelo
Eenheid/team	KCC Vergunningverlening en Naleving
Zaakkenmerk	Z/26/276330
Documentkenmerk	D/26/932436
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	R.T.A. Korteland
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Namens fractie Middelkamp zijn schriftelijke vragen gesteld over het leegstaande pand, gelegen aan de Winkelsteeg 4a, 4b, 4c en 4d te Almelo. Met bijgaande brief worden deze vragen beantwoord.

Voorgesteld besluit

1. De vragen van fractie Middelkamp met bijgevoegde brief (D/26/933039) te beantwoorden.
2. De brief ter kennisgeving voor de overige fracties op iBabs te plaatsen.

Inleiding

Namens fractie Middelkamp zijn schriftelijke vragen gesteld over het leegstaande pand, gelegen aan de Winkelsteeg 4a, 4b, 4c en 4d te Almelo. Met bijgaande brief worden deze vragen beantwoord.

Beoogd effect

De schriftelijke vragen van fractie Middelkamp te beantwoorden.

Argumenten voor

1.1. Om zijn controlerende taak uit te voeren heeft de gemeenteraad informatie nodig.

Het beantwoorden van vragen komt hieraan tegemoet.

Kanttekeningen

n.v.t.

Kosten, opbrengsten en dekking

Dit voorstel brengt geen kosten met zich mee.

Uitvoering

Na besluit van het college wordt de brief verzonden naar fractie Middelkamp en op iBabs geplaatst ter kennisneming voor de overige fracties.

Bijlage(n)

- Beantwoording schriftelijke vragen van fractie Middelkamp over leegstaand pand, gelegen aan de Winkelsteeg 4a, 4b, 4c en 4d te Almelo (D/26/933039)
- Schriftelijke vragen van fractie Middelkamp over leegstaand pand, gelegen aan de Winkelsteeg 4a, 4b, 4c en 4d te Almelo (D/26/923684)

Procesinformatie

Afstemming met portefeuillehouder

Afgestemd met portefeuillehouder op 24 augustus 2026

Communicatie over het besluit

Regulier

Aan fractie Middelkamp
t.a.v. de heer Middelkamp

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

telefoon: **(0546) 54 11 11**
e-mail: **gemeente@almelo.nl**
internet: **www.almelo.nl**

Uw brief 10 augustus 2026	Datum 17 februari 2026	Ons kenmerk D/26/933039	Datum 8 september 2026
Bijlage(n) -	Zaaknummer DCS - 2382048	Behandeld door E. Groothalle	Zaaknummer Z/26/276330

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van fractie Middelkamp over leegstaand pand, gelegen aan de Winkelsteeg 4a, 4b, 4c en 4d te Almelo

Geachte heer Middelkamp,

Op 10 augustus 2026 heeft u namens fractie Middelkamp schriftelijke vragen aan het college gesteld over het leegstaande pand, gelegen aan de Winkelsteeg 4a, 4b, 4c en 4d te Almelo. Met deze brief beantwoordt het college deze vragen.

1. Kan het college uitleggen waarom de renovatie en verbouwing van het leegstaande pand aan Winkelsteeg 4A 4B 4C al meer dan twee jaren en vier maanden stil ligt, terwijl omwonenden blijven zitten met een verwaarloosde situatie en (ervaren) onveilige situatie?

Na de explosie is op 30 januari 2024 vanwege ernstige brandveiligheidsrisico's spoedeisende bestuursdwang toegepast en zijn de woningen gesloten en verzegeld. De woningen mogen pas weer in gebruik worden genomen nadat de eigenaar de overtredingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving heeft beëindigd.

Daarvoor moest eerst een plan van aanpak worden opgesteld. Dit plan is door de eigenaar ingediend en goedgekeurd door Brandweer Twente en onze bouwtechnisch specialisten. Vervolgens is, gezien de ondermijningscontext (drugspan en explosie), afgesproken dat eerst een Bibob-onderzoek moet worden doorlopen voordat met herstel kan worden gestart.

We hebben hiervoor een Bibob-vragenformulier toegezonden, maar dit is nooit ingevuld retour ontvangen. Dat is een keuze van de eigenaar. Zolang dit traject niet wordt afgerond, kan geen vervolgstap worden gezet richting herstel en hergebruik.

Wij begrijpen de zorgen in de buurt. Daarom zijn er verschillende informatieavonden voor omwonenden georganiseerd, waarin de procedure rondom handhaving is toegelicht en uitgelegd is dat de eigenaar verantwoordelijk is voor de vervolgstappen.

2. Welke concrete stappen heeft het college tot nu toe ondernomen richting de eigenaar en verantwoordelijke personen van het voormalige drugspand aan Winkelsteeg 4A 4B 4C om renovatie, handhaving en herstel van de leefbaarheid af te dwingen?

Het college heeft direct ingegrepen met spoedeisende bestuursdwang en sluiting van de panden, waarmee het acute gevaar is weggenomen. Verder zijn ook brandveiligheidsovertredingen geconstateerd in het aangrenzende pand (Ootmarsumsestraat 29), dat in eigendom is bij dezelfde eigenaar. Hiervoor is een handhavingswaarschuwing verzonden, waarna deze overtredingen zijn beëindigd. Daarmee heeft het college de noodzakelijke stappen gezet, maar de verdere voortgang bij Winkelsteeg 4 is afhankelijk van de eigenaar.

3. Is het college bereid om een duidelijke termijn te stellen waarbinnen de werkzaamheden aan Winkelsteeg 4A 4B 4C hervat moeten worden en welke doelen binnen welke termijn gerealiseerd moeten zijn, en welke maatregelen volgen als dit opnieuw uitblijft? Zo nee, waarom precies kan of gebeurt dat niet.

Het college is niet bevoegd om een termijn te stellen voor het hervatten van de werkzaamheden. De verantwoordelijkheid voor herstel ligt volledig bij de eigenaar.

4. Bestaan er wettelijke instrumenten die de gemeente kan inzetten om niet voltooide panden zoals onderhavig pand in hun oorspronkelijk vergunde toestand terug te brengen? Zo ja welke precies. Zo nee, hoe luidt de jurisprudentie op dit vlak.

Het college kan handhavend optreden wanneer sprake is van concrete overtredingen, bijvoorbeeld bij brandveiligheidsgebreken. De wet biedt echter geen algemene bevoegdheid om een eigenaar te verplichten een stilgelegde verbouwing af te ronden of een pand terug te brengen naar de oorspronkelijk vergunde toestand.

5. Wanneer worden de bouwhekken verwijderd? Waarom staan die bouwhekken er?

De bouwhekken zijn geplaatst om te voorkomen dat de panden door onbevoegden worden betreden. De bouwhekken blijven staan zolang de noodzakelijke herstelwerkzaamheden niet zijn uitgevoerd. Zodra de veiligheid van de panden voldoende is gewaarborgd, kunnen de bouwhekken worden verwijderd.

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

J.H. Dijkstra R.T.A. Korteland

Collegevoorstel

Onderwerp	Adviesrecht gemeenteraad BOPA procedure 57 woningen en tijdelijke opvang Oekraïners Schelfhorstdwarsweg
Eenheid/team	Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/26/256102
Documentkenmerk	D/26/933075
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

De gemeente wil aan de Schelfhorstdwarsweg 57 woningen realiseren en tijdelijk inzetten voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Omdat dit plan niet past binnen het geldende omgevingsplan is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. Het college stelt de raad voor hierover positief te adviseren. Uit onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en aansluit bij eerdere raadsbesluiten. Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. Eén zienswijze leidt tot een beperkte aanpassing van het plan door een lichtbeperkende voorziening op te nemen; de overige zienswijzen geven geen aanleiding het plan te wijzigen.

Voorgesteld besluit

1. De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de realisatie van 57 woningen ten behoeve van de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden aan de Schelfhorstdwarsweg positief te beoordelen.
2. Kennis te nemen van de drie ingediende zienswijzen en de beantwoording daarvan.
3. Naar aanleiding van zienswijze 1 het ontwerpbesluit aan te passen door het opnemen van een lichtbeperkende voorziening bij de ontsluiting van het terrein.
4. Na ontvangst van een positief advies van de gemeenteraad de omgevingsvergunning gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit te verlenen.

De raad voor te stellen:

5. In het kader van het adviesrecht van de gemeenteraad positief te adviseren over de definitieve aanvraag om omgevingsvergunning (D/26/934519) voor het realiseren van 57 woningen en de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden aan de Schelfhorstdwarsweg te Almelo.

Inleiding

De gemeenteraad heeft eerder besloten de locatie Schelfhorstdwarsweg aan te wijzen voor tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden en heeft hiervoor financiële middelen beschikbaar gesteld. Op basis hiervan is een plan ontwikkeld voor de realisatie van 57 woningen van permanente kwaliteit. Deze woningen worden tijdelijk, tot uiterlijk 31 december 2041, ingezet voor de opvang van Oekraïense ontheemden en maken daarna onderdeel uit van de reguliere woningvoorraad van Almelo.

Omdat het initiatief niet past binnen het geldende omgevingsplan is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit noodzakelijk. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Eén zienswijze heeft geleid tot een beperkte aanpassing van het ontwerpbesluit door het opnemen van een lichtbeperkende voorziening. De overige zienswijzen geven geen aanleiding om het plan aan te passen. Inhoudelijk wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota Zienswijzen. (D/26/933235)

Het college wordt voorgesteld de aanvraag positief te beoordelen en de gemeenteraad te verzoeken een positief advies uit te brengen.

Aanleiding

Op 11 maart 2025 heeft de gemeenteraad besloten het noordelijk deel van de Schelfhorstdwarsweg aan te wijzen als locatie voor tijdelijke huisvesting van Oekraïense ontheemden. Op 9 december 2025 heeft de raad krediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van deze opvanglocatie. Op 3 maart 2026 heeft de raad positief geadviseerd over de conceptaanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning.

Het college heeft de definitieve aanvraag beoordeeld en het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Voor de verdere procedure is op grond van het door de raad vastgestelde adviesrecht een positief advies van de gemeenteraad noodzakelijk.

Beoogd effect

Het verkrijgen van een positief advies van de gemeenteraad, zodat het college de omgevingsvergunning kan verlenen en de realisatie van 57 woningen voor de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden mogelijk wordt gemaakt. De woningen kunnen na beëindiging van de opvangfunctie worden ingezet voor de reguliere woningmarkt.

Argumenten voor

1.1 De ontwikkeling past niet binnen het geldende omgevingsplan

Voor de locatie gelden de bestemmingen "Agrarisch met waarden" en "Wonen - Stadsrand 2". De tijdelijke opvangfunctie past niet binnen deze planologische mogelijkheden. Daarom is een BOPA-procedure noodzakelijk.

1.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Uit de ruimtelijke onderbouwing (D/26/934486) en uitgevoerde onderzoeken (D/26/933284) blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. De locatie kan zorgvuldig worden ingepast in de omgeving en voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.3. Het plan sluit aan bij gemeentelijk beleid

De woningen zijn van permanente kwaliteit en dragen op termijn bij aan de reguliere woningvoorraad van Almelo. Daarmee sluit het plan aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie en eerdere raadsbesluiten.

1.4 Het bouwplan is in lijn met de vastgestelde besluiten van de gemeenteraad

Het voorliggende bouwplan is in lijn met de raadsbesluiten van 11 maart 2025 (locatiekeuze), 9 december 2025 (krediet beschikbaar gesteld) en 3 maart 2026 (positief advies conceptaanvraag).

1.5 Er heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden

Er is meerdere keren met de omgeving gesproken over het plan. Als gevolg van deze gesprekken is het plan aangepast en heeft het de kwaliteit gekregen die het nu heeft en is ook gekozen voor deze procedure waarbij het primair gaat om het realiseren van woningen voor de lange termijn met een permanente en hoogwaardige kwaliteit.

3.1 Zienswijzen zijn zorgvuldig betrokken

Drie zienswijzen zijn beoordeeld. Twee zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbesluit. Naar aanleiding van één zienswijze wordt een lichtbeperkende voorziening opgenomen en geborgd in de vergunningstukken. Zie hiervoor de aanpassing op het stedenbouwkundig plan Schelfhorstdwarsweg (D/26/933237).

De zienswijzen 2 en 3 geven geen aanleiding om het ontwerpbesluit te wijzigen. Uit de uitgevoerde onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aangevoerde bezwaren leiden niet tot een ander oordeel.

Kanttekeningen

1.1 Positief advies van de raad is vereist

Op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde adviesrecht kan de omgevingsvergunning uitsluitend worden verleend indien de raad positief adviseert.

1.2 Beroepsprocedures blijven mogelijk

Na vergunningverlening bestaat de mogelijkheid dat belanghebbenden rechtsmiddelen inzetten tegen het besluit, hetgeen gevolgen kan hebben voor de planning van de uitvoering.

1.3 Archeologie nog niet afgerond

Het archeologisch onderzoek (proefsleuven) is inmiddels uitgevoerd, maar wacht nog op goedkeuring van Het Oversticht. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat

deze goedkeuring is verleend. Er bestaat geen aanleiding te verwachten dat deze goedkeuring niet wordt verleend voor 6 oktober as. Na goedkeuring wordt de motivering en de mer-beoordeling aangevuld en afgerond.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aan de besluitvorming over de omgevingsvergunning zijn geen aanvullende kosten verbonden. De financiële kaders voor de realisatie van de opvanglocatie zijn reeds vastgesteld door de gemeenteraad.

Uitvoering

Na een positief advies van de gemeenteraad kan de omgevingsvergunning worden verleend. Vervolgens kan worden gestart met het bouwrijp maken van het terrein, de aanleg van nutsvoorzieningen en de bouw van de woningen. Volgens de huidige planning kunnen de eerste woningen in de zomer van 2027 worden opgeleverd.

Bijlage(n)

1. Raadsvoorstel adviesrecht gemeenteraad 57 woningen en tijdelijke opvang Oekraïners Schelfhorstdwarsweg (D/26/933179)
2. Aanvraag omgevingsvergunning BOPA Schelfhorstdwarsweg (D/26/934519)
3. Stedenbouwkundig plan Schelfhorstdwarsweg (D/26/933237)
4. Ruimtelijke motivering BOPA Schelfhorstdwarsweg (D/26/934486)
5. Mer beoordeling ontwerp BOPA Schelfhorstdwarsweg (D/26/933284)
6. Ontwerpbesluit Schelfhorstdwarsweg (D/26/903650)
7. Nota Zienswijzen BOPA Schelfhorstdwarsweg geanonimiseerd (D/26/933235)

Procesinformatie

Intern overleg

Het initiatief en het voorstel zijn door verschillende disciplines intern beoordeeld en afgestemd.

Afstemming met portefeuillehouder

Afstemming heeft op meerdere momenten plaatsgevonden met de portefeuillehouder.

Directie-advies: n.v.t

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.

Nota Zienswijzen

BOPA-procedure Schelfhorstdwarsweg

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van Almelo is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aan de Schelfhorstdwarsweg in Almelo. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met 57 woningen van permanente kwaliteit. De woningen worden gedurende maximaal vijftien jaar, tot uiterlijk 31 december 2041, tijdelijk gebruikt voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden. Na beëindiging van het gebruik ten behoeve van de opvang van Oekraïners worden de woningen onderdeel van de reguliere woningvoorraad. Daarnaast wordt de bestaande woonboerderij op de locatie gedurende deze periode gebruikt ten behoeve van beheer, toezicht en ondersteuning van de locatie.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van de woonwijk en de tijdelijke huisvesting van Oekraïense ontheemden aan de Schelfhorstdwarsweg heeft van 1 juli 2026 tot en met 11 augustus 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen over het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen. In deze zienswijzennota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. De zienswijzen zijn daarbij zakelijk weergegeven. Indien onderdelen van een zienswijze niet letterlijk zijn opgenomen, betekent dit niet dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle naar voren gebrachte argumenten en belangen zijn betrokken bij de besluitvorming over de aanvraag.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

Zienswijze 1: 5.1.2e

Nr.	Beknopte punten uit de zienswijze	Beantwoording / reactie van het college
	Indiening en ontvankelijkheid Ontvangen: 11 augustus 2026. Wijze van indiening: Schriftelijke zienswijze per aangetekende post, gedateerd 9 augustus 2026.	Ontvankelijkheidsbeoordeling De zienswijze is ontvankelijk. Deze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en bevat de naam- en adresgegevens van de indieners. Daarnaast wonen de indieners direct naast de beoogde ontsluiting van het plangebied en voeren zij bezwaren aan die betrekking hebben op hun eigen woon- en leefklimaat, waaronder lichtoverlast en verkeershinder. Daarmee hebben zij een rechtstreeks bij het ontwerpbesluit betrokken belang.
1.1	Situering ontsluiting en verkeersbelasting Indieners richten hun zienswijze specifiek op de voorgenomen situering van de ontsluiting van het plangebied op de Vriezenveenseweg. Zij geven aan dat in eerdere plannen de in- en uitrit was voorzien aan de Schelfhorstdwarsweg, maar dat deze volgens hen is verplaatst vanwege verkeerskundige redenen, behoud van bomen en wensen van andere direct omwonenden. Daardoor wordt de verkeersbelasting volgens indieners verschoven naar hun woonomgeving.	Indieners uiten zorgen over de situering van de ontsluiting op de Vriezenveenseweg en de mogelijke lichtoverlast die daardoor ontstaat voor de woningen aan de Vriezenveenseweg 172, 172a en 172b. Het college begrijpt dat omwonenden aandacht vragen voor hun woon- en leefklimaat. De locatie en vormgeving van de ontsluiting zijn gedurende het ontwerp- en participatieproces meerdere keren onderzocht en besproken. Daarbij zijn verschillende belangen afgewogen, waaronder verkeersveiligheid, de bestaande infrastructuur, de ruimtelijke inpassing van het plan, het behoud van aanwezige landschapselementen en de bereikbaarheid van het plangebied. De Vriezenveenseweg beschikt over voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen van de ontwikkeling veilig af te wikkelen. De verkeersaantrekkende werking van de tijdelijke opvangsituatie is bovendien beperkt. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat zowel tijdens de opvangperiode als na de

		omzetting naar reguliere woningbouw sprake is van een verkeerskundige situatie die passend is binnen de capaciteit van de omliggende infrastructuur. Bij de beoordeling van de aanvraag is bezien of de voorziene ontwikkeling leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. De gekozen locatie van de in- en uitrit is het resultaat van een integrale afweging van ruimtelijke, verkeerskundige en landschappelijke belangen, waaronder verkeersveiligheid, de bestaande infrastructuur, de aanwezigheid van bestaande groenstructuren en de effecten op de omgeving.
1.2	Lichthinder, rust, privacy en woongenot Indieners vrezen met name voor aanzienlijke lichthinder. Volgens hen zullen voertuigen die het terrein verlaten met hun koplampen rechtstreeks op de woningen aan de Vriezenveenseweg schijnen. Ook verwachten zij dat voertuigen die richting de stad rijden over de oprit en door de voorzijde van de woning op nummer 172 zullen schijnen. Daarnaast wijzen zij op de nabijheid van parkeerplaatsen bij de ontsluiting, waardoor volgens hen bij het in- en uitparkeren eveneens lichtoverlast ontstaat. Zij verwachten dat de toename van verkeersbewegingen leidt tot een voortdurende aantasting van rust, privacy en woongenot.	Indieners vrezen dat de situering van de in- en uitrit en de nabijgelegen parkeerplaatsen zal leiden tot lichthinder als gevolg van koplampen van voertuigen die het plangebied in- en uitrijden. Hoewel niet kan worden uitgesloten dat ter plaatse van omliggende woningen in enige mate lichtuitstraling van in- en uitrijdende voertuigen waarneembaar zal zijn, bestaat geen aanleiding voor de conclusie dat sprake zal zijn van een onevenredige mate van hinder. Daarbij is mede van belang dat tussen de openbare weg en de woningen van indieners reeds sprake is van bestaande erf- en groeninrichting die een afschermende werking heeft ten opzichte van licht afkomstig vanaf de weg. Daarnaast bevinden de woningen die het verst van de Vriezenveenseweg zijn gesitueerd zich op relatief ruime afstand van de beoogde ontsluiting. Hierdoor worden eventuele effecten van koplamplicht naar verwachting beperkt. Voorts wordt in aanmerking genomen dat de locatie in het verleden eveneens werd ontsloten via een uitrit op de Vriezenveenseweg. Eventuele lichtuitstraling als gevolg van in- en uitrijdende voertuigen is daarmee niet geheel nieuw voor deze locatie en

		omgeving. Dat betekent niet dat de huidige situatie ongewijzigd blijft, maar wel dat de omgeving reeds bekend is met verkeersbewegingen van en naar het perceel. Niet iedere vorm van hinder die gepaard gaat met verkeersbewegingen kan bij een ruimtelijke ontwikkeling worden voorkomen. Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid is bepalend of sprake is van een zodanige aantasting van het woon- en leefklimaat dat niet langer gesproken kan worden van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Naar het oordeel van het college is daarvan in dit geval geen sprake.
1.3	Lichthinder maatregelen Indieners geven aan dat zij gedurende het participatietraject en in overleg met ambtenaren al meerdere malen aandacht hebben gevraagd voor deze problematiek en alternatieven hebben aangedragen. Volgens hen zijn deze nog niet verwerkt in de vergunningsstukken en ontbreken maatregelen die de overlast beperken.	De gemeente heeft kennisgenomen van deze zorgen. Over dit onderwerp heeft gedurende de voorbereiding van het plan meerdere malen overleg plaatsgevonden met indieners. Daarbij hebben indieners hun zorgen over mogelijke lichthinder toegelicht en suggesties gedaan voor de inrichting van de ontsluiting en het treffen van maatregelen om eventuele hinder te beperken. Deze aandachtspunten zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. Afgelopen jaar heeft er nader overleg plaatsgevonden met de indieners over het beperken van mogelijke lichthinder door koplampen van voertuigen. In overleg is bepaald dat ter hoogte van de ontsluiting een lichtbeperkende voorziening wordt aangebracht. Deze voorziening kan bestaan uit een haag, een scherm of een andere doelmatige afscherming die voorkomt dat wel zoveel mogelijk beperkt dat koplamplicht rechtstreeks op de woningen van indieners schijnt. De locatie en het vereiste effect van deze voorziening worden aangegeven op de tekening die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. Daarmee is de aanleg en instandhouding

		van een passende lichtbeperkende voorziening geborgd. De definitieve uitvoering wordt bij de verdere uitwerking afgestemd op de inrichting en landschappelijke inpassing van het terrein.
1.4	Verzoeken • het plan in de huidige vorm te heroverwegen; • alsnog met hen in gesprek te gaan over een alternatieve locatie voor de in- en uitrit; • in de vergunning harde voorwaarden op te nemen waarmee lichtinval van koplampen op hun woningen gedurende de gehele looptijd van de vergunning wordt voorkomen.	Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbesluit aan te passen. Op de bij de omgevingsvergunning behorende tekening wordt ter hoogte van de ontsluiting wel een lichtbeperkende voorziening opgenomen. Deze voorziening, in de vorm van een haag, scherm of een andere doelmatige afscherming, heeft tot doel de mogelijke lichtinval van koplampen op de woningen van indieners zoveel mogelijk te beperken. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding het ontwerpbesluit te wijzigen.

Zienswijze 2: Omwonenden van de Schelfhorstdwarsweg, Huize Alexandra en het AZC

Nr.	Beknopte punten uit de zienswijze	Beantwoording / reactie van het college
	Indiening en ontvankelijkheid Ontvangen: 11 augustus 2026. Wijze van indiening: Schriftelijke zienswijze per aangetekende post, gedateerd 9 augustus 2026, ingediend namens omwonenden van de Schelfhorstdwarsweg, Huize Alexandra en het AZC.	Ontvankelijkheidsbeoordeling De zienswijze is ontvankelijk voor zover deze is ingediend door de ondertekenaar van de zienswijze. De zienswijze is tijdig ingediend en de ondertekenaar woont in de directe nabijheid van het plangebied, zodat sprake is van een rechtstreeks betrokken belang. Voor zover de zienswijze mede namens een bredere groep omwonenden is ingediend, is niet kenbaar gemaakt welke personen dit betreft. Om die reden wordt de zienswijze aangemerkt als een zienswijze van de ondertekenaar.
2.1	Concentratie opvangvoorzieningen en draagkracht Indieners stellen dat zij op basis van langdurige ervaring met verschillende opvangvoorzieningen in het gebied kunnen beoordelen welke effecten opvanglocaties hebben	Indiener stelt dat sprake is van een te grote concentratie van opvangvoorzieningen in de omgeving en dat hierdoor geen sprake zou zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verder worden zorgen geuit over leefbaarheid, veiligheid, toezicht,

	op hun woonomgeving. Zij wijzen erop dat zich in de directe omgeving reeds een AZC, noodopvang, opvang voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen en opvang voor Oekraïense ontheemden bevinden. Volgens hen wordt met het voorliggende plan de fysieke en sociale draagkracht van het gebied overschreden.	de toekomst van de locatie na afloop van de opvangperiode en het vertrouwen in de overheid. Het college onderschrijft het belang van een zorgvuldige belangenafweging. Juist daarom is voor de ontwikkeling een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin alle relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht. Hieruit volgt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. Er zijn geen significante negatieve effecten vastgesteld op het gebied van verkeer, parkeren, geluid, luchtkwaliteit, natuur, waterhuishouding, externe veiligheid, gezondheid of leefomgeving.
2.2	Veiligheid, sociale problematiek en overlast Volgens indieners is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zij voeren aan dat concentratie van opvangvoorzieningen volgens hen leidt tot een grotere kans op sociale problematiek en overlast. Daarnaast stellen zij dat officiële veiligheidsstatistieken geen juist beeld geven van de feitelijke situatie in de omgeving, omdat deze volgens hen niet overeenkomen met het aantal politie-inzetten dat zij waarnemen.	De stelling dat sprake zou zijn van een onaanvaardbare veiligheids- of overlastsituatie wordt niet onderbouwd met objectieve gegevens. In de ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat tijdens de opvangperiode wordt voorzien in een pakket aan beheers- en veiligheidsmaatregelen, waaronder 24-uurs beveiliging, aanwezigheid van personeel, toegangsbeheer, structureel overleg met politie en een meldpunt voor omwonenden.
2.3	Alternatieve locaties Indieners achten de ruimtelijke onderbouwing onvolledig vanwege het ontbreken van een vergelijking met alternatieve locaties.	De stelling dat opvang beter over meerdere locaties verdeeld zou moeten worden betreft in belangrijke mate een bestuurlijke en politieke afweging die reeds heeft plaatsgevonden bij de locatiekeuze en eerdere besluiten door de gemeenteraad.
2.4	Toezicht en beveiliging	Tijdens de opvangperiode wordt voorzien in een pakket aan beheers- en veiligheidsmaatregelen, waaronder 24-uurs

	Indieners achten de ruimtelijke onderbouwing onvolledig vanwege onduidelijkheid over toezicht en beveiliging.	beveiliging, aanwezigheid van personeel, toegangsbeheer, structureel overleg met politie en een meldpunt voor omwonenden.
2.5	Toekomst na de tijdelijke beschermingsregeling en mogelijk ander opvanggebruik Indieners wijzen op onzekerheid over de situatie na afloop van de Europese tijdelijke beschermingsregeling voor Oekraïners en op het risico dat de locatie later voor andere vormen van opvang wordt gebruikt.	Voor wat betreft de toekomst van de locatie merkt het college op dat de woningen vanaf de start worden gebouwd volgens permanente kwaliteitsnormen. De tijdelijke afwijking betreft uitsluitend het gebruik voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Na beëindiging daarvan worden de woningen onderdeel van de reguliere woningvoorraad van Almelo. Dit sluit aan bij eerder door de gemeenteraad vastgestelde beleids- en uitvoeringsbesluiten en bij de Gebiedsvisie Aalanderveld, waarin de locatie is aangewezen als woningbouwlocatie. De BOPA-procedure maakt ook geen enkel ander gebruik mogelijk na de opvangperiode.
2.6	Milieudoelstellingen Indieners achten de ruimtelijke onderbouwing onvolledig vanwege onduidelijkheid over de verhouding tot milieudoelstellingen.	In de uitgebreide ruimtelijke onderbouwing zijn alle relevante milieu- en omgevingsaspecten onderzocht. Er zijn geen significante negatieve effecten vastgesteld op het gebied van verkeer, parkeren, geluid, luchtkwaliteit, natuur, waterhuishouding, externe veiligheid, gezondheid of leefomgeving.
2.7	Uiteindelijke bestemming als huur- of koopwoningen Indieners achten de ruimtelijke onderbouwing onvolledig vanwege onduidelijkheid over de uiteindelijke bestemming als huur- of koopwoningen.	Na beëindiging van de opvang worden de woningen onderdeel van de reguliere woningvoorraad van Almelo. Dit sluit aan bij eerder door de gemeenteraad vastgestelde beleids- en uitvoeringsbesluiten en bij de Gebiedsvisie Aalanderveld. Het is aan de gemeenteraad, om na de opvangperiode de woningen te verkopen voor de koop- of middenhuurmarkt.
2.8	Gewekte verwachtingen en vertrouwen in de overheid	Voor wat betreft de concentratie van opvangfuncties in deze omgeving wijst het college erop dat het overgrote deel van de

	Indieners stellen dat eerder door het gemeentebestuur verwachtingen zijn gewekt dat de opvangcapaciteit in het gebied niet verder zou worden uitgebreid en dat uitsluitend reguliere woningbouw zou worden gerealiseerd. Zij menen dat het plan daarmee afbreuk doet aan het vertrouwen in de overheid. Tevens vrezen zij dat de omvang van de opvang leidt tot een situatie waarin omwonenden zich minder thuis voelen in hun eigen woonomgeving.	opvangplekken een verplaatsing betreft van de huidige opvanglocatie aan de overzijde van de Vriezenveenseweg naar de nieuwe locatie aan de Schelfhorstdwarsweg. Er loopt tevens een ruimtelijke procedure om de huidige opvanglocatie te wijzigen naar een reguliere woonbuurt. Hiermee worden er als gevolg van de plannen juist woningen aan de omgeving toegevoegd. Ook is de opvang van Oekraïners tijdelijk zodat de conclusie kan worden getrokken dat met de ruimtelijke procedures de opvangcapaciteit in de omgeving op termijn zowel in verhouding tot de overige niet-opvangfuncties als absoluut in de omgeving afneemt.
2.9	Woonvorm, privacy en integratie van Oekraïense ontheemden Tot slot betogen indieners dat ook voor de Oekraïense ontheemden zelf de voorgestelde woonvorm onwenselijk zou zijn vanwege het delen van woningen door meerdere huishoudens en de beperkte mogelijkheden voor privacy en integratie.	Het is niet realistisch om elk huishouden van een eigen woning te voorzien. De Oekraïense ontheemden delen straks 57 woonkamers en 57 keukens met elkaar, fors meer dan nu beschikbaar zijn. Daarnaast beschikken de woningen over 4 tot 6 slaapkamers, zodat er naar verwachting geen huishoudens gemengd hoeven te worden per slaapkamer.
2.10	Verzoeken • de gevraagde BOPA niet te verlenen; • de opvangopgave over meerdere locaties binnen Almelo te spreiden; • het plan in zijn geheel te heroverwegen in plaats van slechts beperkte aanpassingen door te voeren.	Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbesluit te wijzigen.

Zienswijze 3: ^{5.1.2e} vertegenwoordigd door ^{5.1.2e} van Stichting Achmea Rechtsbijstand

Nr.	Beknopte punten uit de zienswijze	Beantwoording / reactie van het college
	Indiening en ontvankelijkheid Ontvangen: 11 augustus 2026. Wijze van indiening: Schriftelijke zienswijze per aangetekende post, gedateerd 10 augustus 2026, ingediend door ^{5.1.2e} van Stichting Achmea Rechtsbijstand namens ^{5.1.2e}	Ontvankelijkheidsbeoordeling De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze is binnen de inzagetermijn ingediend en is namens ^{5.1.2e} en ^{5.1.2e} De ^{5.1.2e} ingediend door hun gemachtigde. De indieners wonen op korte afstand van het plangebied en kunnen gevolgen van het project ondervinden voor hun woon- en leefomgeving. Daarmee hebben zij een rechtstreeks bij het besluit betrokken belang.
3.1	Evenwichtige toedeling van functies en cumulatie Volgens indieners is onvoldoende onderzocht wat de gezamenlijke effecten zijn van de beoogde opvanglocatie in combinatie met reeds aanwezige opvangvoorzieningen en de ontwikkeling van een arbeidsmigrantenhotel in de omgeving. Zij menen dat de effecten op verkeer, leefbaarheid, veiligheid en voorzieningen onvoldoende zijn onderbouwd.	Indieners voeren een groot aantal inhoudelijke, juridische en procedurele bezwaren aan tegen het ontwerpbesluit. Ten aanzien van de gestelde strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties overweegt het college dat voor alle relevante omgevingsaspecten onderzoeken zijn uitgevoerd. In de ruimtelijke onderbouwing en de merbeoordeling is gemotiveerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat geen sprake is van ontoelaatbare milieu- of omgevingseffecten.
3.2	Ladder voor duurzame verstedelijking en locatiekeuze Indieners betwisten dat geen laddertoets nodig zou zijn. Zij stellen dat de keuze voor deze locatie grotendeels lijkt te zijn gebaseerd op eigendomssituatie en uitvoerbaarheid en niet op ruimtelijke argumenten. Tevens vragen zij inzage in het volledige onderzoek naar de onderzochte alternatieve locaties.	Met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking is in de ruimtelijke onderbouwing uiteengezet dat sprake is van een actuele behoefte aan vervangende huisvesting voor Oekraïense ontheemden en dat de locatie tevens voorziet in de toekomstige woningbehoefte van Almelo. Daarnaast is een locatieonderzoek uitgevoerd waarbij meerdere locaties zijn afgewogen en waaruit de Schelfhorstdwarsweg als meest geschikte locatie naar voren is gekomen. De ontwikkeling aan de Schelfhorstdwarsweg sluit

bovendien aan bij de door de raad vastgestelde Gebiedsvisie Aalanderveld, waarin de noordflank van Almelo als uitbreidingsgebied voor woningbouw is aangewezen. De locatie maakt onderdeel uit van de gemeentelijke woningbouwstrategie voor Aalanderveld en wordt in de gebiedsvisie ook specifiek als ontwikkellocatie benoemd.

In het locatieonderzoek zijn verschillende beoordelingscriteria meegenomen. De locatie aan de Schelfhorstdwarsweg is als voorkeurslocatie aangemerkt. De locatie heeft een geschikte omvang, een goede ontsluiting, de locatie was nagenoeg volledig in eigendom van de gemeente, een snelle realisatie is mogelijk, de ontwikkeling past binnen de Gebiedsvisie Aalanderveld en binnenstedelijk zijn geen vergelijkbare geschikte gemeentelijke locaties beschikbaar. Het locatieonderzoek betreft een intern voorbereidende afweging die is uitgevoerd om te bepalen welke locatie het meest geschikt was voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de beoordeling van de aanvraag is van belang dat de locatie Schelfhorstdwarsweg als meest geschikte locatie naar voren is gekomen en dat de ontwikkeling op deze locatie voldoet aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De ruimtelijke onderbouwing bevat de relevante conclusies van deze afweging. De besluitvorming over de voorliggende aanvraag is gebaseerd op de geschiktheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid van de locatie Schelfhorstdwarsweg zelf en niet op een vergelijkende beoordeling van andere onderzochte locaties. Om die reden maakt het volledige locatieonderzoek geen onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing die aan het besluit ten grondslag ligt.

		Het locatieonderzoek is overigens reeds openbaar gemaakt. De indiener heeft daar kennis van kunnen nemen.
3.3	Geluid Volgens indieners blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat niet overal aan de voorkeurswaarden wordt voldaan. Daarnaast wijzen zij op de gevolgen van de geplande geluidsschermen voor het landschap en de woonomgeving. Zij betwijfelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Voor de aspecten geluid, bodem, archeologie, natuur, parkeren, verkeer en luchtkwaliteit zijn onderzoeken verricht. Daaruit volgt dat deze aspecten geen belemmering vormen voor vergunningverlening. Waar vervolgmaatregelen noodzakelijk zijn, zoals bodemsanering of archeologisch vervolgonderzoek, worden deze voorafgaand aan de uitvoering of middels vergunningvoorschriften geborgd. Ten behoeve van de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar zowel het geluidsniveau op de nieuw te realiseren woningen als de effecten op de bestaande omgeving. Uit het onderzoek volgt dat met de voorgestelde maatregelen voor alle woningen een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte kunnen worden gerealiseerd. Daarmee wordt voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dat op onderdelen hogere geluidbelastingen optreden betekent niet automatisch dat sprake is van een onaanvaardbare situatie. Binnen het kader van een BOPA dient een integrale beoordeling plaats te vinden waarbij maatregelen, stedenbouwkundige opzet, geluidluwe gevels en buitenruimten in samenhang worden beschouwd. Uit het onderzoek blijkt dat hieraan kan worden voldaan. Ook de effecten op bestaande woningen zijn onderzocht. Daarbij is vastgesteld dat de ontwikkeling niet leidt tot een relevante toename van de geluidbelasting bij bestaande

		woningen. De toename blijft beperkt tot maximaal circa 1 dB, hetgeen akoestisch aanvaardbaar wordt geacht. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
3.4	Bodem Indieners wijzen op aangetroffen loodverontreiniging en vinden dat de omvang van de verontreiniging en de noodzakelijke sanering voorafgaand aan vergunningverlening volledig duidelijk moeten zijn.	In het kader van de voorbereiding van het besluit is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat op een beperkt gedeelte van het terrein een bodemverontreiniging aanwezig is. Vervolgens is nader onderzoek uitgevoerd om de omvang en aard daarvan vast te stellen. Daarmee is de verontreinigingssituatie voldoende in beeld gebracht. Uit het onderzoek volgt niet dat de locatie ongeschikt is voor woningbouw. Wel volgt daaruit dat voorafgaand aan de realisatie van de ontwikkeling een bodemsanering moet plaatsvinden. In de ruimtelijke onderbouwing is expliciet opgenomen dat deze sanering voorafgaand aan de bouw wordt uitgevoerd. Na uitvoering van deze maatregel vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het beoogde gebruik. Voor de beoordeling van de uitvoerbaarheid is niet vereist dat de sanering reeds volledig is uitgevoerd voordat besluitvorming plaatsvindt. Vereist is dat voldoende aannemelijk is dat de bodem geschikt kan worden gemaakt voor de beoogde functie. Dat is hier het geval.
3.5	Natuur en stikstof Volgens indieners zijn nog niet alle benodigde onderzoeken afgerond en bestaat onzekerheid over mogelijke effecten op beschermde soorten. Ook plaatsen zij vraagtekens bij de stikstofberekeningen.	Voor de ontwikkeling zijn diverse natuuronderzoeken uitgevoerd, waaronder een quickscan flora en fauna, aanvullend onderzoek naar kerkuil en steenuil en een stikstofdepositieonderzoek. Uit deze onderzoeken volgt dat geen beschermde steenuilen of

		kerkuilen aanwezig zijn op de projectlocatie en dat voor deze soorten geen vergunningplichtige effecten optreden. Daarnaast blijkt uit de AERIUS-berekening dat geen toename van stikstofdepositie optreedt op Natura 2000-gebieden. De berekende depositie bedraagt 0,00 mol/ha/jaar. Significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden kunnen daarom worden uitgesloten. Voorts ligt de projectlocatie niet binnen een Natura 2000-gebied en evenmin binnen het Natuurnetwerk Nederland. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen of NNN-waarden zijn daarom uitgesloten. Dat in de toekomst bij eventuele wijzigingen van uitvoeringsplannen of aanvullende werkzaamheden nader onderzoek noodzakelijk kan zijn, betekent niet dat de huidige onderzoeken onvoldoende zijn voor de voorliggende besluitvorming. De ruimtelijke uitvoerbaarheid van het huidige plan is hiermee voldoende aangetoond.
3.6	Parkeren en verkeer Indieners vinden dat de gehanteerde verkeers- en parkeeraannames gebaseerd zijn op een verondersteld laag autobezit van bewoners. Volgens hen is onvoldoende verzekerd dat dit in de praktijk ook zo zal zijn.	De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op ervaringen met vergelijkbare opvanglocaties, waaronder de bestaande opvang van Oekraïense ontheemden binnen de gemeente. Daaruit blijkt dat het autobezit van deze doelgroep substantieel lager ligt dan bij reguliere huishoudens. De gekozen parkeernorm is daarop afgestemd en sluit aan bij de beleidsruimte die de Beleidsregel parkeernormen Almelo 2025 biedt voor maatwerk. Daarnaast is sprake van een ruime parkeercapaciteit binnen het plangebied. Zowel voor de tijdelijke opvangsituatie als voor de

		latere reguliere woonfunctie wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook de verkeersafwikkeling is onderzocht. Daarbij is vastgesteld dat de Vriezenveenseweg en de omliggende wegenstructuur voldoende capaciteit hebben om de verkeersbewegingen als gevolg van het plan op een verkeersveilige en doelmatige wijze af te wikkelen. De enkele stelling dat mogelijk meer auto's aanwezig zullen zijn, vormt geen grond voor het oordeel dat de uitgevoerde onderzoeken onjuist of onbruikbaar zijn.
3.7	Luchtkwaliteit Indieners betrekken luchtkwaliteit bij hun bezwaren tegen de gehanteerde verkeers- en parkeeraannames.	In de ruimtelijke onderbouwing is onderzocht of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Daarbij is vastgesteld dat de bestaande concentraties stikstofdioxide en fijnstof ruim beneden de wettelijke omgevingswaarden liggen. Er is derhalve reeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is met behulp van de NIBM-systematiek beoordeeld of de ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Daaruit blijkt dat hiervan geen sprake is. De ontwikkeling leidt niet tot overschrijding van wettelijke normen en draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
3.8	Archeologie Indieners stellen dat archeologisch onderzoek ten onrechte wordt doorgeschoven naar de uitvoeringsfase en dat eerst	Ten tijde van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing was op basis van het archeologisch vooronderzoek vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek

	duidelijkheid moet bestaan over eventuele archeologische waarden.	noodzakelijk. Om die reden is in de onderbouwing opgenomen dat dit onderzoek nog zou worden uitgevoerd. Inmiddels heeft dit proefsleuvenonderzoek daadwerkelijk plaatsgevonden. Uit het onderzoek blijkt dat geen behoudenswaardige archeologische vindplaats is aangetroffen. De aangetroffen sporen bestaan hoofdzakelijk uit greppels uit de Late Nieuwe Tijd en geven geen aanleiding voor aanvullend archeologisch onderzoek. Het onderzoeksbureau concludeert dan ook dat binnen het plangebied geen sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. De regioarcheoloog heeft ingestemd met deze conclusie en aangegeven dat direct kan worden overgegaan tot uitwerking en rapportage van de onderzoeksresultaten. De zienswijze gaat daarmee uit van een inmiddels achterhaalde situatie. Het benodigde archeologische vervolgonderzoek is uitgevoerd en de resultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
3.9	Participatie Indieners menen dat participatie pas heeft plaatsgevonden nadat de locatiekeuze feitelijk was gemaakt. Daarnaast stellen zij dat participatie onvoldoende heeft geleid tot zichtbare verwerking van zorgen en alternatieven in de besluitvorming. Ook wijzen zij op volgens hen ontbrekende participatiestukken.	De stelling dat onvoldoende participatie heeft plaatsgevonden wordt niet gevolgd. Uit het dossier blijkt dat gedurende meerdere fasen van de planvorming vele informatie- en participatiebijeenkomsten hebben plaatsgevonden, dat gesprekken zijn gevoerd met direct omwonenden en dat het plan gedurende het traject juist is aangepast. Mede door de wens vanuit de omgeving om <i>‘direct goede huisvesting te regelen in plaats van barakken te bouwen’</i> worden er nu woningen gebouwd met permanente kwaliteit die goed passen in het landschap.

		Dat niet alle wensen van omwonenden zijn overgenomen betekent niet dat geen participatie heeft plaatsgevonden.
3.10	Vertrouwensbeginsel Volgens indieners zijn in het verleden toezeggingen gedaan dat in het gebied geen verdere uitbreiding van opvangvoorzieningen zou plaatsvinden. Daarnaast verwijzen zij naar eerdere toezeggingen dat de overlast niet zou toenemen.	Het beroep op het vertrouwensbeginsel slaagt evenmin. Op basis van de beschikbare stukken is niet gebleken van een concrete, ondubbelzinnige en aan het bevoegde bestuursorgaan toe te rekenen toezegging waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend.
3.11	Openbaarheid en locatieonderzoek Indieners vinden dat de motivering van de locatiekeuze onvoldoende controleerbaar is doordat delen van het locatieonderzoek niet openbaar zijn gemaakt. Hierdoor zou de afweging onvoldoende inzichtelijk zijn.	Het locatieonderzoek betreft een intern voorbereidende afweging. De ruimtelijke onderbouwing bevat de relevante conclusies. De besluitvorming over de aanvraag is gebaseerd op de geschiktheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid van de locatie Schelfhorstdwarsweg zelf en niet op een vergelijkende beoordeling van andere onderzochte locaties. Om die reden maakt het volledige locatieonderzoek geen onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing die aan het besluit ten grondslag ligt. Het locatieonderzoek is overigens reeds openbaar gemaakt. Indiener heeft daar kennis van kunnen nemen.
3.12	Cumulatie met andere gebiedsontwikkelingen Indieners wijzen erop dat de ontwikkeling samenvalt met woningbouwprojecten en andere ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving. Volgens hen zijn de gecombineerde effecten daarvan onvoldoende beschouwd.	Voor alle relevante omgevingsaspecten zijn onderzoeken uitgevoerd. In de ruimtelijke onderbouwing en de mer-beoordeling is gemotiveerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat geen sprake is van ontoelaatbare milieu- of omgevingseffecten.
3.13	Locatiekeuze Volgens indieners lijkt de locatiekeuze mede ingegeven door financiële argumenten, zoals gemeentelijk grondeigendom	De locatie heeft een geschikte omvang, een goede ontsluiting, was nagenoeg volledig (inmiddels volledig) in eigendom van de gemeente, maakt een snelle realisatie mogelijk en past binnen

	en beschikbare rijksmiddelen. Zij betogen dat financiële overwegingen niet doorslaggevend mogen zijn bij de ruimtelijke afweging.	de Gebiedsvisie Aalanderveld. Binnenstedelijk zijn geen vergelijkbare geschikte gemeentelijke locaties beschikbaar. De besluitvorming is gebaseerd op de geschiktheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid van de locatie zelf. Het argument dat deze locatie ‘gratis is door bijdragen van het Rijk’ is niet van belang bij de locatiekeuze. Het Rijk dekt inderdaad alle kosten voor de betreffende opvang, maar dat is ook het geval bij elke locatiekeuze.
3.14	Tijdelijkheid van het project Indieners betwijfelen of werkelijk sprake is van een tijdelijke ontwikkeling. Zij wijzen erop dat de vergunning een looptijd van vijftien jaar kent en dat de woningen uiteindelijk als reguliere woningen kunnen worden gebruikt. Volgens hen heeft het project daarom feitelijk een permanent karakter.	Ten aanzien van de tijdelijkheid geldt dat de vergunning voorziet in een tijdelijk afwijkend gebruik van de woningen voor opvang. De woningen zelf zijn vanaf de aanleg bedoeld als onderdeel van de toekomstige woonwijk. De keuze voor een BOPA is een wettelijk toegestane procedure voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling en past binnen het systeem van de Omgevingswet.
3.15	Advies van de gemeenteraad Indieners stellen dat de gemeenteraad advies heeft uitgebracht voordat alle onderzoeken gereed waren. Omdat later onderzoeksresultaten zijn verschenen die volgens hen relevant zijn voor de beoordeling, had de raad volgens hen opnieuw om advies moeten worden gevraagd.	De gemeenteraad heeft gebruikgemaakt van zijn adviesrecht en een positief advies uitgebracht. Omdat niet alle onderzoeken gereed waren is op voorhand reeds aan de gemeenteraad aangegeven dat de gemeenteraad nogmaals gevraagd wordt advies in het kader van Adviesrecht uit te brengen. Dit vindt inderdaad plaats voordat een besluit wordt genomen over de omgevingsvergunning in het kader van de BOPA-procedure.
3.16	Overbewoning Tot slot stellen indieners vraagtekens bij het beoogde aantal bewoners per woning en verzoeken zij inzicht in de gebruiksoppervlaktes van de woningen om te kunnen beoordelen of wordt voldaan aan de relevante normen.	De stelling dat sprake zou zijn van overbewoning wordt eveneens niet gevolgd. In de ruimtelijke onderbouwing is expliciet opgenomen dat wordt voldaan aan de norm van minimaal 12 m² gebruiksoppervlak per persoon ter bescherming van de gezondheid van bewoners.

3.17	Verzoeken en overkoepelend beeld De indieners verzoeken primair de vergunning niet te verlenen. Subsidiair verzoeken zij om aanvullende onderzoeken, openbaarmaking van stukken, aanscherping van voorwaarden en een hernieuwde advisering door de gemeenteraad. De zienswijzen bevatten drie hoofdlijnen: • Woon- en leefklimaat van direct omwonenden (lichtoverlast, verkeershinder, leefbaarheid en ervaren draagkracht van de omgeving). • Concentratie van opvangvoorzieningen en maatschappelijke draagkracht, waarbij wordt gesteld dat in dit deel van Almelo reeds een groot aandeel van de opvangopgave plaatsvindt. • Juridische en procedurele bezwaren, waaronder locatiekeuze, participatie, tijdelijkheid van de ontwikkeling, volledigheid van onderzoeken, motivering van de BOPA en de rol van de gemeenteraad.	Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbesluit te wijzigen.
-------------	--	--

Hoofdstuk 3 Eindconclusie

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en betrokken bij de belangenafweging over de aangevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de Schelfhorstdwarsweg.

De zienswijzen 2 en 3 geven geen aanleiding om het ontwerpbesluit te wijzigen. Uit de uitgevoerde onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aangevoerde bezwaren leiden niet tot een ander oordeel.

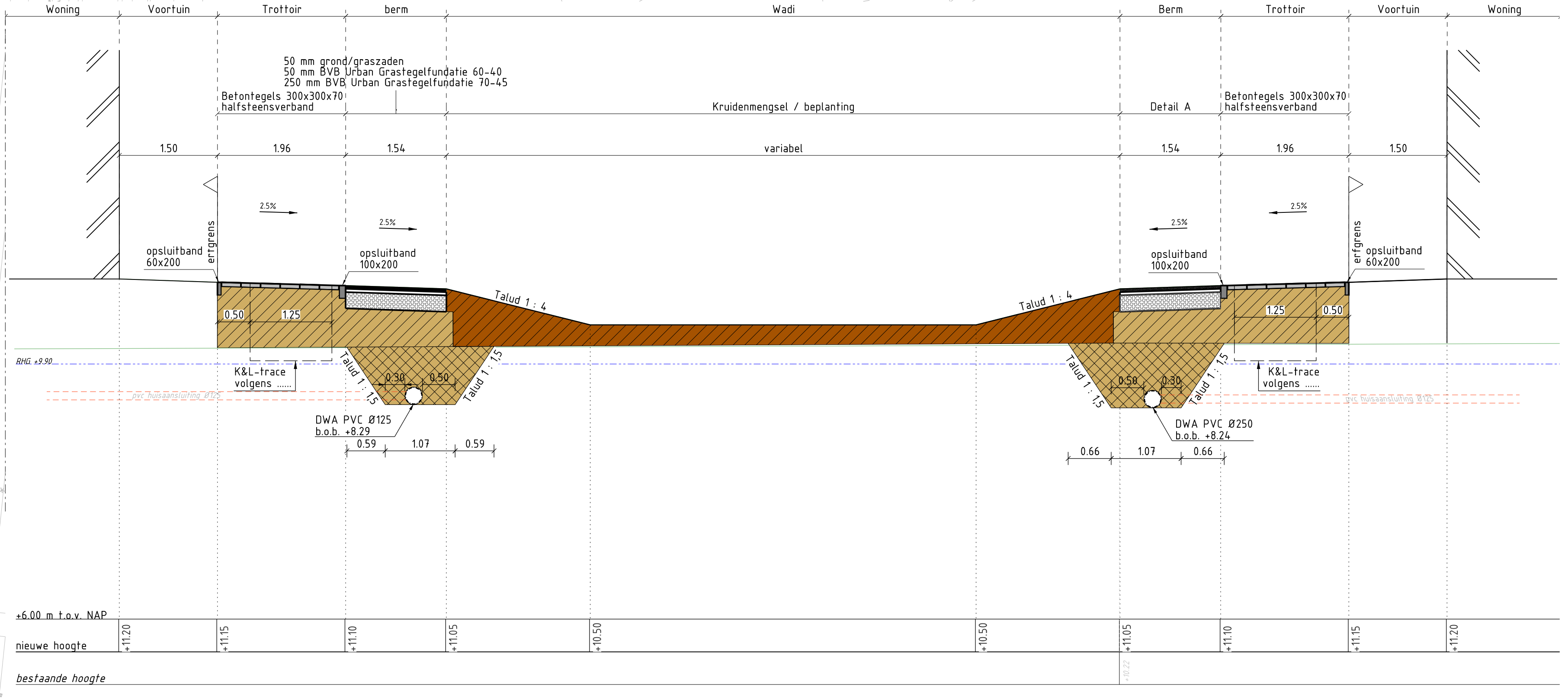
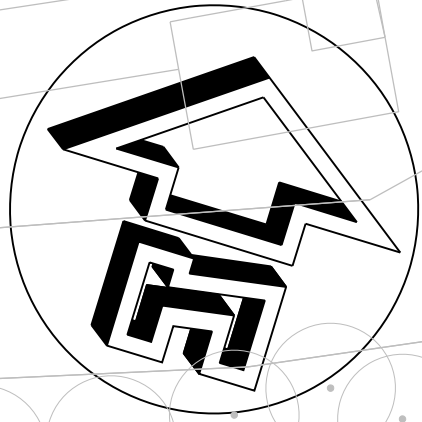
Zienswijze 1 geeft wel aanleiding om het ontwerpbesluit op een onderdeel aan te passen. Naar aanleiding van overleg met de indieners wordt ter hoogte van de ontsluiting een lichtbeperkende voorziening aangebracht. Deze voorziening kan bestaan uit een haag, een scherm of een andere doelmatige afscherming en heeft tot doel de mogelijke lichtinval van koplampen op de woningen van indieners zoveel mogelijk te beperken. De locatie en het vereiste effect van deze voorziening worden aangegeven op de tekening die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. Daarmee wordt de aanleg en instandhouding van de voorziening geborgd.

Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld de omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerpbesluit gewijzigd te verlenen, waarbij de lichtbeperkende voorziening op de bij de vergunning behorende tekening wordt opgenomen. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het ontwerpbesluit of de daaraan ten grondslag liggende stukken aan te passen.

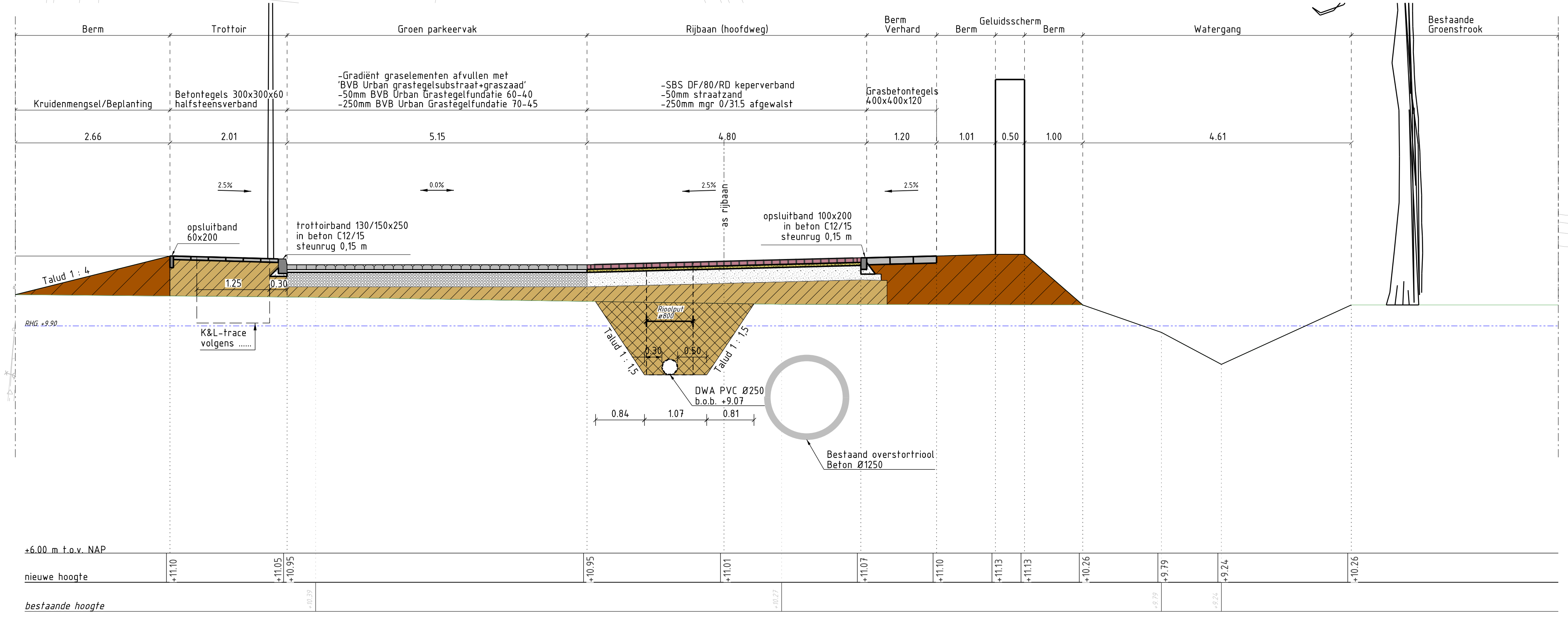
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	3, 10



Dwarsprofiel 1
Schaal 1: 50



Dwarsprofiel 3
Schaal 1: 50

maten in meters tenzij anders vermeld
materiaalmaten in millimeters
hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.

A	31-08-2026	Toevoeging Trafo station en voorziening tegen lichtinval	T. Balajan
NR	DATE	WIZOORG	DETEKEND
Project		Schelfhorstdwarsweg Situatietekening	
Onderdeel	definitief ontwerp	Blok van Bld	
Complex / Wijk / Tekening		Aimelo	
--- 2530100-00		1/1	
Bestandsnaam 2530100_Schelfhorstdwarsweg_00.dgn		Mooismaten AL Situatie tekening	
Datum	08-04-2026	Projectleider R. Huisman	Beleidsadviseur 2026
Schaal	0:50	Ontwerper T. Balajan	Status DO
Formaat	A0		

NOTITIE

Onderwerp	Mer-beoordeling Schelfhorstdwarsweg, Almelo
Project	Ontwikkeling Schelfhorstdwarsweg, Almelo
Opdrachtgever	Gemeente Almelo
Projectcode	148655
Status	Definitief 02
Datum	24 juni 2026
Referentie	148655/26-009.665
Classificatie W+B	Projectgerelateerd

Dit document is geautoriseerd en intern aantoonbaar vrijgegeven conform het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos.

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

Bijlage(n)	-
Aan	-
Kopie	-

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Almelo is voornemens om aan de Schelfhorstdwarsweg een Almelose woonwijk te ontwikkelen. Waar maximaal de eerste vijftien jaar (tot uiterlijk 31 december 2041) huisvesting van 450 Oekraïense ontheemden plaatsvindt. De woonwijk wordt gerealiseerd middels 57 modulaire woningen van permanente kwaliteit (conform de eisen van het Bbl). Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is het bouwrijp maken van de projectlocatie.

Het voorgenomen plan is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stadsrandgebied Almelo Noord' (vastgesteld 19 november 2013)¹. De beoogde ontwikkeling kan planologisch mogelijk worden gemaakt middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

¹ Vanaf 1 januari 2024 zijn de beheersverordeningen en bestemmingsplannen van rechtswege omgezet naar het omgevingsplan. Het overgangsrecht van de Omgevingswet regelt de overgang van het huidige naar het nieuwe recht. Alle beheersverordeningen en bestemmingsplannen worden onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Omdat de gemeente Almelo het tijdelijke deel nog niet heeft overgezet naar het 'nieuwe deel' van het omgevingsplan, wordt hier nog uitgegaan van het bestemmingsplan.

In voorliggende notitie is een mer-beoordeling conform bijlage V bij het Omgevingsbesluit uitgevoerd voor de voorgenomen ontwikkeling, waarbij wordt ingegaan op de milieuaspecten die relevant zijn voor de ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling is niet opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Echter is uit jurisprudentie gebleken dat een ontwikkeling als deze als een stedelijk ontwikkelingsproject (J 11 in bijlage V van het Omgevingsbesluit) kan worden gezien. Veiligheidshalve wordt daarom een mer-beoordeling opgesteld.

1.2 Doel mer-beoordeling

Een onderdeel van de beoordeling of een aanvraag van een BOPA volledig is, is toetsten aan de regels over de milieueffectrapportage. Deze staan opgenomen in paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Een besluit of de activiteit is mer-beoordelingsplichtig wanneer het opgenomen staat in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Artikel 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit geeft een nadere onderbouwing hiervan. In tabel 1.1 is een overzicht gegeven van de activiteit die wordt genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit dat voor de voorgenomen ontwikkeling relevant is.

Tabel 1.1 Overzicht bijlage V van het Omgevingsbesluit

Projecten	Gevallen waarin mer-plicht geldt	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt	Besluit als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c van dit besluit	
J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen.	niet van toepassing	aanleg, wijziging of uitbreiding	het omgevingsplan	stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen

2 BESCHRIJVING MILIEUEFFECTEN

In tabel 2.1 is een overzicht gegeven van de mer-beoordeling die voor de voorgenomen ontwikkeling is uitgevoerd. Hierbij wordt per milieuaspect een beoordeling gegeven. De beoordeling wordt afgesloten met een overkoepelende conclusie.

Tabel 2.1 Beschrijving milieueffecten

Project	Ontwikkeling Schelfhorstdwarsweg te Almelo
1. Kenmerken van het project	
omvang van het project (relatie met bijlage V van het Omgevingsbesluit)	de gemeente Almelo is voornemens om aan de Schelfhorstdwarsweg een woonwijk te realiseren. De woonwijk wordt gerealiseerd middels 57 modulaire woningen van permanente kwaliteit (conform de eisen van het Bbl). De woonwijk wordt eerst maximaal vijftien jaar (tot uiterlijk 31 december 2041) gebruikt voor de tijdelijke huisvesting voor Oekraïense ontheemden. De huisvesting biedt plaats aan 450 Oekraïense ontheemden. Na de duur van de huisvesting blijven de modulaire woningen staan en wordt de projectlocatie ingericht als reguliere Almelse woonwijk. Door de tijdsduur en omvang van de ontwikkeling kan deze mogelijkerwijs worden gezien als een stedelijk ontwikkeling zoals is benoemd in J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit
cumulatie met andere projecten	op moment van schrijven zijn er geen lopende projecten in de nabijheid die kunnen leiden tot cumulatieve projecteffecten. Cumulatie met andere projecten is daarom geen belemmering voor de ontwikkeling

Project	Ontwikkeling Schelfhorstdwarsweg te Almelo
locatie	Schelfhorstdwarsweg 1, Almelo. De percelen is kadastraal bekend als Ambt-Almelo, sectie M, nummer 734 + 1490 + 3816 + 3817 + 4051 (weergegeven op afbeelding 2.1)
	Afbeelding 2.1 Uitsnede kadastrale grenzen
	
bevoegd gezag	gemeente Almelo
vigerend ruimtelijk plan	op de projectlocatie geldt binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan van gemeente Almelo het bestemmingsplan 'Stadsrandgebied Almelo Noord' (vastgesteld d.d. 19 november 2013). Binnen de projectlocatie komen de volgende bestemmingen voor: - enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' (artikel 5) - enkelbestemming 'Wonen - Stadsrand 2' (artikel 30) - enkelbestemming 'Maatschappelijk - 5' (artikel 16) - enkelbestemming 'Verkeer' (artikel 23) - enkelbestemming 'Tuin' (artikel 22) - dubbelbestemming 'Archeologische verwachting hoog' (artikel 35) - dubbelbestemming 'Archeologische verwachting middelhoog' (artikel 36) - dubbelbestemming 'Leiding - Riool' (artikel 33) - dubbelbestemming 'Leiding - Water' (artikel 34)
productie afvalstoffen	regulier huisvuil, karton, papier en bio-resten
verontreiniging en hinder	niet van toepassing. (ontwikkeling zorgt voor geen verontreiniging of hinder op de omgeving. Zie ook 2. Potentiële milieueffecten)
risico voor ongevallen	niet van toepassing
2. Plaats van het project	
potentiële milieu - en omgevingseffecten van het project	ter onderbouwing van de milieu- en omgevingseffecten zijn verschillende kwalitatieve beoordelingen en effectonderzoeken uitgevoerd. De effecten worden per thema achtereenvolgend behandeld Verkeer en parkeren de verkeeraantrekkende werking tijdens de tijdelijke huisvesting van Oekraïners is zeer beperkt. Het autobezit onder ontheemde Oekraïners is namelijk laag omdat zij vaak plotseling zijn gevlucht, doorgaans geen (betaalbare) auto tot hun beschikking hebben en in hoge mate zijn aangewezen op fiets, openbaar vervoer en voorzieningen op korte afstand. Voor het parkeren tijdens de tijdelijke huisvesting is gebruik gemaakt van de parkeernorm van iets meer dan 0,2 per bewoner. Dit sluit aan bij de CROW-systematiek voor bijzondere woonvormen en maatschappelijke opvang, waarin lage normen passend zijn, én bij de Beleidsregel parkeernormen Almelo 2025, die expliciet ruimte biedt voor maatwerk op basis van doelgroep en mobiliteitsprofiel, terwijl ervaringen bij vergelijkbare gemeentelijke opvanglocaties laten zien dat een hogere norm leidt tot structureel leegstaande parkeerplaatsen en daarmee ondoelmatig

Project	Ontwikkeling Schelfhorstdwarsweg te Almelo
	ruimtegebruik. Daarnaast zijn er voldoende parkeerplekken op eigen terrein aanwezig om te voldoen aan deze parkeerbehoefte. Ook zijn er voldoende fietsparkeerplekken aanwezig. Voor de permanente situatie waarbij sprake is van reguliere bewoning geldt dat de parkeerbehoefte omlaag gaat. In het projectgebied is plek voor een ruim aantal parkeerplekken en de parkeernorm (gebruik gemaakt van de parkeernorm passend bij wonen) wordt ook ruim gehaald. Voor beide periodes geldt verder dat de Vriezenveenseweg een ruim voldoende omvang en capaciteit kent om de verkeersbewegingen die ontstaan als gevolg van de nieuwe functie te ontsluiten. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor zowel de voorgenomen tijdelijke opvangfunctie als de permanente woonfunctie. Het aspect verkeer en parkeren vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling Luchtkwaliteit De concentratie NO₂ ligt op een jaargemiddelde van 9,3 tot 12,4 microgram/m³ op de projectlocatie. Voor fijnstof geldt voor PM₁₀ een jaargemiddelde van 14,5 microgram/m³ en voor PM_{2,5} 7,8 microgram/m³. De huidige jaargemiddelde voor luchtkwaliteit liggen op de projectlocatie dus ruim onder de omgevingswaarden van 40 microgram/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀, en 25 microgram/m³ voor PM_{2,5}. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de omgevingswaarden niet worden overschreden. Om te beoordelen of de voorgenomen ontwikkeling in betekenende mate een bijdrage heeft op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool ingevuld. Door het invullen van de verkeersgeneratie in de NIBM-tool is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling Geluid Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd (het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage VI van het rapport GoFlo). Voor alle woningen is sprake van een geluidluw geveldeel en buitenruimte door de inzet van geluidbeperkende maatregelen zoals het plaatsen van een laag geluidsscherm (Wishbarrier, 1 meter hoog, 190 m lang) met diffractor aan de noordzijde en een geluidsscherm van 3 m hoog aan de oostzijde (250 m lang). Ook worden tuinmuren geplaatst om geluidluwe gevels en buitenruimtes voor elke woning te realiseren. Daarnaast neemt het geluid op de bestaande woningen in de omgeving niet met meer dan 1 dB toe door de voorgenomen ontwikkeling, dit is aanvaardbaar. Voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangetoond dat de binnenwaarde aan de nieuwbouweisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoet. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling Geur De algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur vanuit het Bkl zijn van toepassing. In het Bkl staat opgenomen dat het bevoegd gezag verantwoordelijk is voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geur middels het omgevingsplan. Op het moment van het opstellen van dit rapport heeft gemeente Almelo geen geurbeleid opgenomen in het omgevingsplan. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan is tevens (nog) geen geurcontour opgenomen. Desalniettemin moet zorg worden gedragen voor een aanvaardbaar leefklimaat ten aanzien van geur. Gekeken naar het gebied zijn er geen bedrijven of andere bronnen gesitueerd die geurhinder veroorzaken op de projectlocatie. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling geen bron van geuremissies en is er geen sprake van relevante geurhinder voor de omgeving. Het aspect geur vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

Omgevingsveiligheid

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot de realisatie van een nieuwe risicobron. Daarom leidt de ontwikkeling vanuit omgevingsveiligheid niet tot een eventueel knelpunt voor omliggende (beperkt) kwetsbare objecten.

Enkel ten noordwesten van de projectlocatie is een risicobron in de vorm van een gasopslagtank aanwezig met meerdere plaatsgebonden risicocontouren. De projectlocatie is niet gelegen binnen deze plaatsgebonden risicocontouren. Verder zijn er geen risicobronnen aanwezig nabij de projectlocatie.

Het aspect omgevingsveiligheid vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

Trillingen

De voorgenomen ontwikkeling zelf is geen trillingsbron en zorgt daarmee niet voor trillinghinder op de omgeving

Ook dient rekening gehouden te worden met mogelijke trillinghinder van de omgeving op de projectlocatie. Trillinghinder kan ontstaan onder andere ontstaan door verkeer over de weg (waarbij belangrijke factoren zijn: zwaardere voertuigen, een hogere snelheid en een oneffen wegdek) of verkeer over het spoor. In of nabijheid de projectlocatie is geen spoorlijn aanwezig. Nabij de projectlocatie bevinden zich wel (gemeentelijke) wegen (Vriezenveensweg, Bleskolkensingel en Van Rechteren Limpurgsingel) waar mogelijk trillinghinder kan optreden. Deze omliggende wegen zijn geen snelwegen, de snelheid is daarom lager. De trillinghinder is hierdoor beperkt. Ook zijn er woningen aanwezig op tenminste dezelfde afstand van deze wegen als de projectlocatie. Gezien woningen (trilling gevoelige gebouwen) zijn toegestaan op minstens dezelfde afstand van de trillingsbronnen, wordt beargumenteerd dat de voorgenomen ontwikkeling eveneens toelaatbaar is en dat er geen sprake is van significante trillinghinder.

Het aspect trillingen vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

Activiteiten en milieuzonering

De voorgenomen ontwikkeling kan worden geschaard onder maatschappelijke voorzieningen, deze hebben in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' worst-case milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m. Binnen deze 30 m (gemeten vanaf de rand van de projectlocatie) zijn geen milieugevoelige objecten aanwezig (zoals bijvoorbeeld woningen. Daarom geldt dat de locatie zelf geen negatieve milieu invloed heeft op de omgeving. De cumulatie van milieueffecten leiden niet tot een onaanvaardbare situatie en de komst van de voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de verworven milieurechten in de omgeving.

Daarnaast zijn in de directe omgeving van de projectlocatie geen bedrijven aanwezig die een milieuzone hebben.

Spuitzonering

Perceel Ambt-Almelo, sectie M, nummer 1414 (ten zuiden van de projectlocatie) is een agrarisch perceel waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Gemeten vanaf de grens van het perceel, overlapt de 50 m spuitzone deels met de projectlocatie. Binnen deze zone zijn woningen aanwezig.

Het gebruik van woning(en) die binnen een zone van 50 m vanaf de perceelgrens van perceel Ambt-Almelo, sectie M, nummer 1414 liggen is niet toegestaan, indien en zolang op dat perceel geen spuitvrije zone van minimaal 50 m ten opzichte van die woningen en bijbehorende tuin is gewaarborgd, hetzij vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst, hetzij anderszins juridisch geborgd, of door het treffen van mitigerende maatregelen die het woon- en leefklimaat op passende wijze waarborgen.

Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

Flora en Fauna

Natura 2000

de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Engbertsdijkswen (op 7,1 km afstand van de projectlocatie) en Wierdense Veld (op 8,8 km afstand van de projectlocatie). Vanwege de ruime afstand tussen de projectlocatie en Natura 2000-gebieden zijn directe negatieve fysieke effecten (geluid, licht, trillingen en areaalverlies) op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden uitgesloten. Indirecte effecten (stikstofdepositie) op Natura 2000-gebieden kunnen als gevolg van de aard van de voorgenomen ontwikkeling niet worden uitgesloten, dit wordt in onderstaande alinea nader toegelicht.

Stikstof

Er is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd naar de aanleg- en gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de berekening met de AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie optreedt op omliggende Natura 2000-gebieden (0,00 mol/ha/jaar). Hierdoor zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten en is geen vergunning nodig in het kader van de Omgevingswet. Het stikstofonderzoek is separaat ingediend in het Omgevingsloket.

Het aspect Natura 2000 vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

NNN

Er is een ruime afstand tussen de NNN-gebieden en de projectlocatie. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op ca. 4,6 km afstand. Het aspect NNN vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Soortenbescherming

Een quickscan flora en fauna uitgevoerd (het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage III van het rapport GoFlo). Het onderzoek heeft in kaart gebracht welke planten- en diersoorten aanwezig zijn die volgens de natuurbescherming onder de Omgevingswet een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ontwikkeling. Uit de quickscan is gebleken dat aanvullend onderzoek naar de steenuil en kerkuil noodzakelijk is op basis van de voorgenomen ontwikkeling.

Een aanvullend onderzoek naar de steenuil en kerkuil is uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten van de quickscan (het volledige aanvullende onderzoek is opgenomen in bijlage IV van de GoFlo). Uit het verrichte onderzoek is gebleken dat er geen steenuilen en kerkuilen aanwezig zijn op de projectlocatie en in de directe omgeving. Daarom leiden de voorgenomen werkzaamheden niet tot schadelijke handelingen die vergunningplichten zijn met betrekking tot de steenuil en kerkuil. Het aspect soortenbescherming vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Houtopstanden

Ten behoeve van de realisatie van de ontwikkeling worden bomen en houtopstanden gekapt. Een aanvullende memo op de quickscan natuurwaarden is uitgevoerd (het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage V van het rapport GoFlo). Er zijn geen potenties voor (streng) beschermde soorten aanwezig in de te kappen bomen/houtopstanden. Wel zijn er in de omgeving potenties van een jaarrond beschermd nest, maar door te werken buiten het broedseizoen wordt mogelijke verstoring te voorkomen. Hierbij wordt de zorgplicht in acht genomen. Het aspect houtopstanden vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bodemkwaliteit

Een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage IV van de GoFlo). Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat op één locatie op de projectlocatie verontreinigd is met lood en zink. Daarom is enkel op deze locatie nader onderzoek uitgevoerd om de omvang van de aangetoonde verontreiniging in de grond nader in beeld te brengen. Met het nadere onderzoek is de verontreiniging voldoende in beeld gebracht.

Omdat sprake is van een verontreiniging, dient daar sanering van de bodem plaats te vinden voorafgaand aan de realisatie van de voorgenomen tijdelijke ontwikkeling.

Na de sanering vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Archeologie

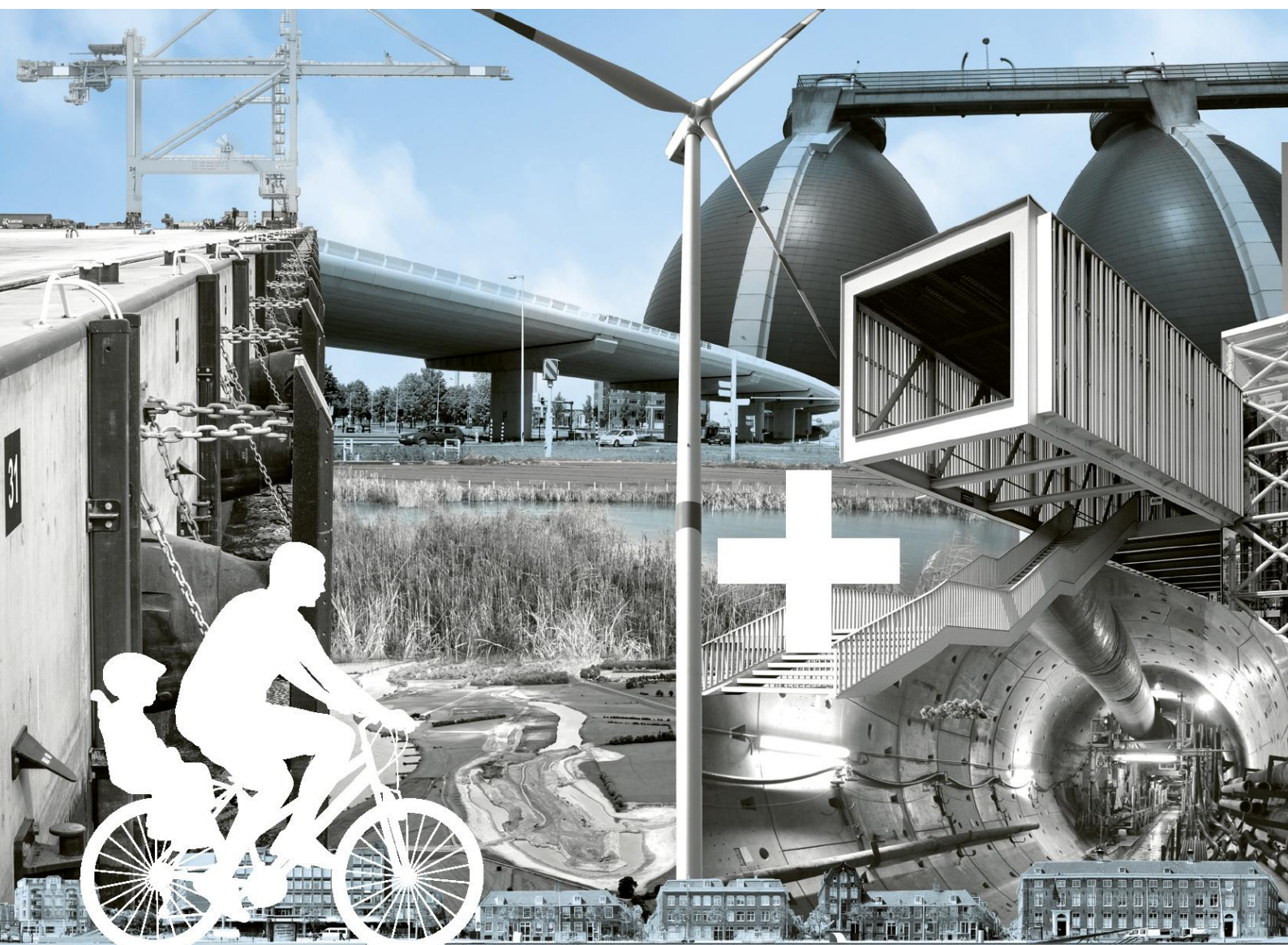
Een archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd (het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage VII van de GoFlo). Uit het vooronderzoek blijkt dat twee delen aan te wijzen zijn met een hoge archeologische verwachting. Daarnaast is in het noordwesten van de projectlocatie een historisch boerderijerf aanwezig geweest: 't Kleine Bokhorst. Op basis van de hoge archeologische verwachtingswaarden en het historisch boerderijerf is vervolgonderzoek nodig.

Vervolgonderzoek archeologie wordt uitgevoerd. Het plan gaat voldoen aan de wettelijke eisen en normen die worden gesteld. In de vergunning wordt geregeld dat de bouwwerkzaamheden pas mogen worden gestart nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met de resultaten en eventuele vervolgstappen. Omdat archeologie geborgd wordt, vormt dit aspect geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

	Monumenten Er liggen geen gemeentelijke- en/of Rijksmonumenten in de directe nabijheid van de projectlocatie. Het aspectmonumenten vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen Er zijn geen beschermde stads- en/of dorpsgezichten in of nabij de projectlocatie aanwezig. Ook is het gebied niet aangeduid als cultuurhistorisch landschap. Het aspect beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling Weging van het waterbelang Bij de voorgenomen ontwikkeling is in totaal sprake van een toename van ca. 12.000 m² verharding. Op basis van deze verhardingstoename is de waterbergingseis bepaald voor een bergingseis van 95 mm en 55 mm. Bij de bergingseis van 55 mm+10 % is de benodigde compensatie 726 m³. Deze berging wordt geborgd op de volgende wijze: - wadi's: 37 9 m³ - watergang door plangebied: 245 m³ - parkeerplaatsen: 279 m³. De totale compensatie komt daarmee op 902 m³ en voldoet aan de 726 m³ eis. Om 95 mm te kunnen bergen, wordt het resterende water in de laagtes van het terrein vastgelegd. Dit wordt gedaan in de 15 cm wading in wadi's. Het resterende water wordt op straat geborgen (in het plan in een wegooppervlak van ruim 0,5 ha aanwezig). Rond het perceel ligt nu een sloot die deels omgeleid zal worden om ruimte te creëren voor de woningen aan de noordoostkant. Ook wordt het talud van de sloot aan de zuidzijde opgetrokken in verband met het ophogen van het terrein. Door het verleggen van de watergang neemt het wateroppervlak in geringe mate toe. In de waterbalans is hier geen rekening mee gehouden. De nieuwe woningen moeten aan het afvalwaterriool worden gekoppeld. Daarvoor wordt er een nieuw systeem aangelegd, bestaande uit een DWA-stelsel, een gemaal en een persleiding. Het adviesbureau Kennis van Pompen heeft hierover voor de gemeente een advies opgesteld. Het is gepland dat 120 nieuwe woningen worden aangesloten op het nieuwe gemaal. De nieuw persleiding wordt aangesloten op de bestaande leiding langs de Vriezenveenseweg, ten westen van de projectlocatie. Deze leiding stroomt dan naar gemaal Meulenbelt. Daarmee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de eisen van het beleid. Daarnaast is bij de voorgenomen ontwikkeling rekening gehouden met de waterhuishouding op de projectlocatie. Het aspect Weging van het waterbelang vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling Duurzaamheid en gezondheid In bovenstaande paragrafen is uitgebreid onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten. Verder draagt gemeente Almelo in algemene zin zorg voor de gezondheid bijvoorbeeld door te zorgen dat geen sprake is van overbewoning, er voldoende groen en drinkwatervoorzieningen aanwezig zijn en de werkzaamheden volgens alle wet- en regelgeving worden uitgevoerd
3. Kenmerken van het potentiële effect	de effecten op de omgeving zijn zeer gering gelet op de hierboven behandelde milieu- en omgevingsaspecten
bereik van het effect	er zijn geen significante nadelige effecten die naar voren gekomen die leiden tot een relevante negatieve invloed op het milieu en de omgeving
grensoverschrijdend karakter	geen van de milieu- en omgevingsthema's zijn grensoverschrijdend
waarschijnlijkheid effect	niet van toepassing
duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	er vinden geen relevante negatieve milieueffecten plaats

4. Conclusie

de toetsing van de potentiële effecten van de voorgenomen ontwikkeling aan de Schelfhorstdwarsweg te Almelo maakt duidelijk dat geen sprake is van significant of ontoelaatbaar nadelige milieu- en omgevingseffecten. Er is geen noodzaak tot het opstellen van een volledig MER



Ontwikkeling Schelfhorstdwarsweg, Almelo

Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving

Gemeente Almelo

24 juni 2026

Project	Ontwikkeling Schelfhorstdwarsweg, Almelo
Opdrachtgever	Gemeente Almelo
Document	Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving
Status	Definitief 02
Datum	24 juni 2026
Referentie	148655/26-009.664
Classificatie	Projectgerelateerd
Projectcode	148655

Dit document is geautoriseerd en intern aantoonbaar vrijgegeven conform het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos.

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

Adres	Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. Deventer Hoogoorddreef 15 Postbus 12205 1100 AE Amsterdam +31 (0)20 312 55 55 www.witteveenbos.com KvK 38020751
-------	---

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos, noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Tekst- en datamining van (delen van) dit document, evenals enige verwerking of reproductie ervan door middel van kunstmatige intelligentie technologieën is uitdrukkelijk niet toegestaan, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Dit document (of delen ervan) mag niet worden veeleenvoudigd en/of anderszins worden gebruikt op enigerlei wijze voor het trainen van kunstmatige intelligentie technologieën, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	aanleiding	6
1.1	Projectlocatie	6
1.1.1	Ligging projectlocatie	6
1.1.2	Begrenzing projectlocatie	7
1.2	Leeswijzer	7
2	BESCHRIJVING VOorgenomen ONTWIKKELING	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
3	TOETSING AAN HET OMGEVINGSPLAN	11
3.1	Tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Almelo	11
3.1.1	Bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord	11
3.1.2	Overige bestemmingsplannen	13
3.2	Juridisch kader buitenplanse omgevingsplanactiviteit	14
3.2.1	Uitgebreide procedure van toepassing	14
4	BELEIDSKADER	15
4.1	Rijksbeleid en Rijksregels	15
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	Provinciale Omgevingsvisie Overijssel	16
4.2.2	Provinciale Omgevingsverordening Overijssel	17
4.3	Waterschapsverordening	18
4.3.1	Waterschapsverordening waterschap Vechtstromen	18
4.4	Gemeentelijkbeleid	19
4.4.1	Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040	19
4.4.2	Gebiedsvisie Aalanderveld	20
4.4.3	Woonvisie Almelo 2020-2030	21
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23

5.1	Milieueffectrapportage	23
5.1.1	Toetsingskader	23
5.1.2	Resultaten	24
5.1.3	Conclusie	24
5.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	24
5.2.1	Toetsingskader	24
5.2.2	Resultaten	24
5.2.3	Conclusie	25
5.3	Gezondheid en duurzaamheid	25
5.3.1	Toetsingskader	25
5.3.2	Resultaten	26
5.3.3	Conclusie	26
5.4	Verkeer en parkeren	26
5.4.1	Toetsingskader	26
5.4.2	Resultaten	26
5.4.3	Conclusie	27
5.5	Natuur	27
5.5.1	Toetsingskader	28
5.5.2	Resultaten	31
5.5.3	Conclusie	34
5.6	Luchtkwaliteit	35
5.6.1	Toetsingskader	35
5.6.2	Resultaten	35
5.6.3	Conclusie	37
5.7	Geluid	38
5.7.1	Toetsingskader	38
5.7.2	Resultaten	38
5.7.3	Conclusie	39
5.8	Geur	40
5.8.1	Toetsingskader	40
5.8.2	Resultaten	40
5.8.3	Conclusie	40
5.9	Omgevingsveiligheid	40
5.9.1	Toetsingskader	41
5.9.2	Resultaten	42
5.9.3	Conclusie	43
5.10	Trillingen	43
5.10.1	Toetsingskader	43
5.10.2	Resultaten	44
5.10.3	Conclusie	44
5.11	Archeologie en cultuurhistorie	44
5.11.1	Toetsingskader	44
5.11.2	Resultaten	45
5.11.3	Conclusie	46
5.12	Bodem	46

5.12.1	Toetsingskader	46
5.12.2	Resultaten	47
5.12.3	Conclusie	48
5.13	Ontploffbare oorlogsresten	48
5.13.1	Toetsingskader	48
5.13.2	Resultaten	48
5.13.3	Conclusie	49
5.14	Weging van het waterbelang	49
5.14.1	Toetsingskader	49
5.14.2	Resultaten	51
5.14.3	Conclusie	52
5.15	Activiteiten en milieuzonering	52
5.15.1	Toetsingskader	52
5.15.2	Resultaten	53
5.15.3	Conclusie	54
5.16	Lichthinder	54
5.16.1	Toetsingskader	54
5.16.2	Resultaten	55
5.16.3	Conclusie	55
5.17	Sociale veiligheid	55
5.17.1	Resultaten	55
5.17.2	Conclusie	56

6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 57

6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
6.1.1	Participatie	57
6.2	Beheer en onderhoud	59
6.3	Handhaving	59
6.4	Financiële uitvoerbaarheid	59

[Laatste pagina](#) 59

Bijlage(n) Aantal pagina's

I	Mer-beoordeling
II	Stikstofdepositieberekening
III	Quicksan flora en fauna
IV	Aanvullend onderzoek steenuil en kerkuil
V	Aanvullende memo op de quickscan natuurwaarden - kappen
VI	Akoestisch onderzoek
VII	Vooronderzoek archeologie
VIII	Verkennd bodemonderzoek
IX	Participatieverslag 15 januari 2025

1

INLEIDING

1.1 aanleiding

Het college van de gemeente Almelo heeft op 11 maart 2025 een besluit genomen over de grondexploitatie van een locatie aan de Schelfhorstdwarsweg. De gemeente Almelo is voornemens om aan de Schelfhorstdwarsweg een Almelose woonwijk te ontwikkelen. Waar maximaal de eerste vijftien jaar (tot uiterlijk 31 december 2041) huisvesting van 450 Oekraïense ontheemden plaatsvindt. De woonwijk wordt gerealiseerd middels 57 woningen van permanente kwaliteit (conform de eisen van het Bbl). Op de projectlocatie is reeds een woonboerderij aanwezig. Gedurende de periode van bewoning door Oekraïense ontheemden wordt de bestaande woonboerderij op de projectlocatie gebruikt als kantoor, vergaderruimte en voor toezicht/beveiliging. Na de periode van de huisvesting van de Oekraïense ontheemden, kan de woonboerderij weer als woonboerderij gebruikt worden. Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is het bouwrijp maken van de projectlocatie.

De beoogde ontwikkeling is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stadsrandgebied Almelo Noord' (vastgesteld 19 november 2013)¹. De beoogde ontwikkeling kan planologische mogelijk worden gemaakt middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hiervoor is een onderbouwing noodzakelijk voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggende Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) voorziet hierin.

1.1 Projectlocatie

1.1.1 Ligging projectlocatie

De projectlocatie bevindt zich noorden van het centrum van de stad Almelo in de gelijknamige gemeente, dit is weergegeven op afbeelding 1.1. Nabij de projectlocatie liggen enkele woningen en maatschappelijke gebouwen.

¹ Vanaf 1 januari 2024 zijn de beheersverordeningen en bestemmingsplannen van rechtswege omgezet naar het omgevingsplan. Het overgangsrecht van de Omgevingswet regelt de overgang van het huidige naar het nieuwe recht. Alle beheersverordeningen en bestemmingsplannen worden onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Omdat de gemeente Almelo het tijdelijke deel nog niet heeft overgezet naar het 'nieuwe deel' van het omgevingsplan, wordt hier nog uitgegaan van het bestemmingsplan.

Afbeelding 1.1 Ligging projectlocatie



1.1.2 Begrenzing projectlocatie

Voorliggende onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (hierna GoFlo). De begrenzing van de projectlocatie is weergegeven op afbeelding 1.2. Op de projectlocatie bevindt zich één reeds bestaand pand (inclusief bijgebouwen), namelijk het pand aan de Schelfhostdwarweg 1.

Afbeelding 1.2 Begrenzing projectlocatie



1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een nadere beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de projectlocatie, waarna in hoofdstuk 3 een toetsing volgt van het voornemen aan het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 getoetst aan de relevante ruimtelijk beleidskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente. In hoofdstuk 5 worden voor alle relevante milieu- en omgevingsaspecten

beschouwd wat de effecten zijn van het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling toegelicht.

2

BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk worden de huidige en toekomstige situatie in en om de projectlocatie beschreven. Hierbij wordt eerst ingegaan op de huidige situatie, vervolgens wordt de beoogde situatie uitgewerkt.

2.1 Huidige situatie

De projectlocatie ligt aan de Schelfhorstdwarsweg in Almelo. De percelen zijn kadastraal bekend als Ambt-Almelo, sectie M, nummer 734 + 1490 + 3816 + 3817 + 4051. Het betreft een deels leegstaand terrein (agrarisch met waarden) en een woning bestaande uit meerdere gebouwen (wonen - stadsrand 2). Het terrein is grotendeels onverhard. Op afbeelding 2.1 is de kadastrale situatie weergegeven.

Afbeelding 2.1 Kadastrale situatie



2.2 Toekomstige situatie

De gemeente Almelo is voornemens de huidige agrarische gronden te transformeren naar een woonbuurt bestaande uit 57 reguliere grondgebonden woningen. De eerste periode (maximaal vijftien jaar tot uiterlijk 31 december 2041) worden de woningen ingezet voor de huisvesting van 450 Oekraïense ontheemden. Op de projectlocatie worden 57 woningen van permanente kwaliteit (conform de eisen van het Bbl) gebouwd. De 57 woningen zijn verdeeld over acht woonblokken. Gedurende de periode van bewoning door Oekraïense ontheemden wordt de bestaande woonboerderij op de projectlocatie gebruikt als kantoor, vergaderruimte en voor toezicht/beveiliging. Na de periode van de huisvesting van de Oekraïense ontheemden, kan de woonboerderij weer als woonboerderij gebruikt worden.

Op afbeelding 2.2 is inrichtingstekening van de nieuwe situatie weergegeven.

Afbeelding 2.2 Nieuwe situatie



3

TOETSING AAN HET OMGEVINGSPLAN

In deze paragraaf wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke plannen die onderdeel zijn van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van De gemeente Almelo. Daarnaast wordt het juridische kader van een omgevingsvergunning -buitenplanse omgevingsplanactiviteit uiteengezet.

3.1 Tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Almelo

3.1.1 Bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord

Op de projectlocatie geldt binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan van gemeente Almelo het bestemmingsplan 'Stadsrandgebied Almelo Noord' (vastgesteld d.d. 19 november 2013). Op afbeelding 3.1 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven. Binnen de projectlocatie komen de volgende bestemmingen voor:

- enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' (artikel 5);
- enkelbestemming 'Wonen - Stadsrand 2' (artikel 30);
- enkelbestemming 'Maatschappelijk - 5' (artikel 16);
- enkelbestemming 'Verkeer' (artikel 23);
- enkelbestemming 'Tuin' (artikel 22);
- dubbelbestemming 'Archeologische verwachting hoog' (artikel 35);
- dubbelbestemming 'Archeologische verwachting middelhoog' (artikel 36);
- dubbelbestemming 'Leiding - Riool' (artikel 33);
- dubbelbestemming 'Leiding - Water' (artikel 34).

Hieronder wordt de voorgenomen ontwikkeling aan de enkelbestemmingen getoetst.

Afbeelding 3.1 Uitsnede bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord



Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' (artikel 5) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 1 de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de uitoefening van zelfstandige niet-grondgebonden agrarische bedrijven en intensieve veehouderijen niet zijn toegestaan;
- 2 de bestaande bedrijfswoning(en);
- 3 het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwaarden;
- 4 volkstuinten ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
- 5 een sportterrein ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- 6 een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- 7 maximaal één paardenbak binnen het bouwvlak;
- 8 een ondergrond ten behoeve van een paardenbak ter plaatse van de aanduiding 'paardenbak', met dien verstande dat geen omheining ten behoeve van de paardenbak is toegestaan;
- 9 bed & breakfast (bestaande uit maximaal vier slaapkamers en één gemeenschappelijke huiskamer met een maximale oppervlakte van 30 m² per kamer) binnen de bestaande hoofdgebouwen en/of karakteristieke bijbehorende bouwwerken;
- 10 wegen en paden;
- 11 voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- 12 extensieve dagrecreatie;
- 13 teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak, met dien verstande dat boogkassen met een bouwhoogte van maximaal 1,20 m uitsluitend zijn toegestaan in de periode van oktober tot en met april;
- 14 met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en de bestaande nutsvoorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling past daarmee niet binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en is strijdig met het bestemmingsplan.

Wonen - Stadsrand 2

De voor 'Wonen - Stadsrand 2' (artikel 30) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 1 wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 2 bed & breakfast;
- 3 maximaal één paardenbak;
- 4 tuinen en erven;
- 5 voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- 6 en daarbij behorende gebouwen, overige bouwwerken en andere bijbehorende voorzieningen.

De tijdelijke huisvesting van Oekraïners (als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling) past daarmee niet binnen de enkelbestemming 'Wonen - Stadsrand 2' en is strijdig met het bestemmingsplan.

Maatschappelijk - 5

De voor 'Maatschappelijk -5' (artikel 16) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 1 dienstverlening ten behoeve van de brandweer;
- 2 verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- 3 voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen aan- en afvoeren van water.

In de voorgenomen ontwikkeling beoogt de gemeente op deze gronden een weg en verkeersvoorzieningen te realiseren. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk -5'.

Verkeer

De voor 'Verkeer' (artikel 23) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 1 wegen, straten voet- en fietspaden;
- 2 groen- en speelvoorzieningen;
- 3 geluidswerende voorzieningen;
- 4 parkeervoorzieningen;

- 5 nutsvoorzieningen;
- 6 mobiele verkooppunten;
- 7 straatmeubilair zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties, alsmedeabri's, reclame- en informatieobjecten, kunstwerken, vlaggenmasten en dergelijke;
- 8 bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
- 9 voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- 10 met de daarbij behorende gebouwen, overige bouwwerken, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.

In de voorgenomen ontwikkeling beoogt de gemeente op deze gronden een weg en verkeersvoorzieningen te realiseren. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de enkelbestemming 'Verkeer'.

Tuin

De voor 'Tuin' (artikel 22) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 1 tuinen en erven;
- 2 voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water met de daarbij behorende overige bouwwerken, groenvoorzieningen, verhardingen, tuinafscheidingen en overige bijbehorende voorzieningen.

In de voorgenomen ontwikkeling beoogt de gemeente op deze gronden groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding te realiseren. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de enkelbestemming 'Tuin'.

Relatie met het planvoornemen

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de huidige enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen - Stadsrand 2' en is daarom strijdig met het bestemmingsplan 'Stadsrandgebied Almelo Noord'.

3.1.2 Overige bestemmingsplannen

Binnen de projectlocatie gelden ook de bestemmingsplannen 'Parapluherziening algemene afwijkingen' (20 december 2022), 'Parapluherziening wonen' (23 maart 2020) en 'Parapluherziening parkeren' (5 juni 2018). De relatie van deze plannen met het planvoornemen wordt hieronder besproken.

Parapluherziening algemene afwijkingen

Dit bestemmingsplan dient ter vervanging van de Beleidsregel voor toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° wet algemene bepalingen omgevingsrecht (2015). De gewijzigde beleidsregels zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling.

Parapluherziening wonen

Dit bestemmingsplan ziet toe op de wijziging van regels die betrekking hebben op wonen. In dit paraplubestemmingsplan wordt het verbod op kamerbewoning en woningsplitsing juridisch planologisch verankerd. Daarnaast zijn regels opgenomen voor oppervlaktewateren waaraan nieuw te realiseren woningen dienen te voldoen om een goede woon- en leefkwaliteit én meer woningen in het hogere segment te garanderen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de eerste vijftien jaar in de huisvesting van Oekraïense ontheemden, dan komt het voor dat de woning bewoond wordt door meer dan één huishouden. Na maximaal vijftien jaar wordt de voorgenomen ontwikkeling een reguliere woonwijk, dan wordt voldaan aan de woonregels en is het niet meer toegestaan de woningen ten behoeve van meer dan één huishouden te bewonen.

Parapluherziening parkeren

Dit bestemmingsplan ziet toe op de wijziging van regels die betrekking hebben op het parkeren. Door een wijziging van de Woningwet is de verwijzing in bestemmingsplannen naar stedenbouwkundige bepalingen

in de gemeentelijke bouwverordening komen te vervallen. Hierdoor kunnen voor de parkeernormen niet meer worden verwezen naar de gemeentelijke bouwverordening. Met de parapluherziening Parkeren worden deze parkeernormen alsnog geborgd door te verwijzen naar de geldende beleidsregels voor parkeren.

Conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat gelet op de omvang van de bestemming van het gebouw en/of de gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen. In hoofdstuk 5.4 'Verkeer en Parkeren' wordt dit aspect verder uitgewerkt.

3.2 Juridisch kader buitenplanse omgevingsplanactiviteit

De voorgenomen ontwikkeling kan planologisch mogelijk worden gemaakt middels een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een BOPA is nodig voor een activiteit die niet voldoet aan- of in strijd is met het omgevingsplan. Het bevoegd gezag mag de vergunning voor een BOPA alleen verlenen als de activiteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 1, Bkl). De initiatiefnemer moet aantoonbaar maken/onderbouwen dat wordt voldaan aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de provinciale en Waterschapsverordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.2.1 Uitgebreide procedure van toepassing

Voor een BOPA-aanvraag geldt in beginsel de reguliere procedure met een beslistermijn van acht weken met een mogelijkheid van verlenging met zes weken. Daarna volgt een bezwaartermijn van zes weken en is beroep mogelijk. Het bevoegd gezag kan de uitgebreide procedure (Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) van toepassing verklaren op de BOPA (artikel 16.65, lid 4, Omgevingswet), als:

- het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, en;
- waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

Daarnaast kan de uitgebreide procedure van toepassing zijn als de aanvrager hierom heeft verzocht of ingestemd (artikel 16.65, lid 1, onder b Omgevingswet). De uitgebreide procedure kent een beslistermijn van 26 weken. Deze termijn kan eenmalig worden verlengd met een periode van maximaal zes weken, dus in totaal kan de beslistermijn maximaal 32 weken bedragen. Als het bevoegde gezag besluit de ontwerp-vergunning te verlenen volgt een zienswijzenperiode van zes weken. Na de zienswijzenperiode wordt het definitieve besluit genomen waar zes weken beroep op kan worden ingediend. In de meeste gevallen duurt dit traject tussen de zes maanden en een jaar, afhankelijk van de complexiteit van de activiteit en de mate van inspraak. Eventuele beroepsprocedures bij de rechter kunnen de doorlooptijd verder verlengen. De procedurebepalingen staan in de Ow, het Omgevingsbesluit (Ob) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vanwege de complexiteit van de voorgenomen ontwikkeling en de wens van de gemeente Almelo om belanghebbenden actief te betrekken bij de uitwerking van beoogde huisvesting voor Oekraïense ontheemden, is gekozen om een uitgebreide procedure voor de BOPA te hanteren.

BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt voor de voorgenomen ontwikkeling het relevante ruimtelijk beleid en de regelgeving van Rijk, provincie en gemeente beschreven. Aangegeven wordt wat de relatie is tussen de ontwikkeling en het beleid en er wordt getoetst of de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het geldende beleid en regelgeving.

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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

- 1 ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- 2 duurzaam economisch groeipotentieel;
- 3 sterke en gezonde steden en regio's;
- 4 toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- 1 combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- 2 kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschil van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

- 3 afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Relatie met planvoornemen

In de NOVI wordt het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften benoemd als nationaal belang. De beoogde ontwikkeling kan daarmee in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft de NOVI geen directe implicaties voor het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie is hét beleidsinstrument voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie is het richtinggevende beleidsinstrument van de Omgevingswet: het benoemt ambities, centrale opgaven en strategie vanuit een samenhangend perspectief op ruimte, milieu, natuur en landschap, water, verkeer en vervoer en cultureel erfgoed.

Vanuit deze samenhang zet een Omgevingsvisie ook de koers uit voor ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, voorzieningen en recreatie in de provincie. Een belangrijke trend is de toenemende aandacht voor de nieuwe thema's zoals veiligheid, gezondheid en duurzaamheid.

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Overijssel

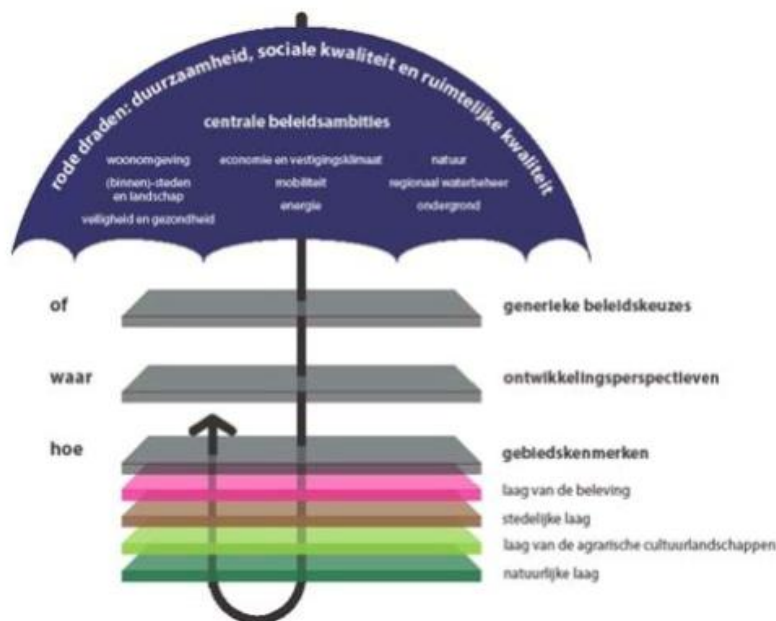
Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 (hierna: Omgevingsvisie). Op 8 november 2023 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie geactualiseerd. Het instrument waarmee het beleid uit de Omgevingsvisie wordt doorgevoerd, is de Omgevingsverordening Overijssel (verder toegelicht in paragraaf 4.2.2).

In de Omgevingsvisie schetsen de Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. In de visie zijn ambities en doelstellingen van provinciaal belang geformuleerd en vastgelegd hoe deze gerealiseerd moeten worden.

De visie bevat een beschrijving van het doel en de huidige kwaliteiten van de provincie, een overzicht van actuele maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van klimaat, energie en regionale economie, en de bijbehorende opgaven en kansen. Deze opgaven zijn vertaald naar centrale beleidsambities voor negen thema's, waarbij drie overkoepelende rode draden centraal staan: duurzaamheid, sociale kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit.

Het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie (afbeelding 4.1) richt zich op de vragen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt mede bepaald door de provinciale generieke beleidskeuzes. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe initiatieven kunnen worden ingepast.

Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel omgevingsvisie Provincie Overijssel



Relatie met planvoornemen

Gelet op de bovenstaande toetsing is er geen sprake van strijdigheid met de Omgevingsvisie Overijssel. Eventuele beleidskeuzes, ontwikkelperspectieven of gebiedskennmerken worden door de ontwikkeling niet aangetast.

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Overijssel

Op 1 november 2024 is de Omgevingsverordening Provincie Overijssel in werking getreden. Deze verordening is met het oog op de rode draden van het provinciaal omgevingsbeleid (duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en gezondheid) gericht op:

- ontwikkeling van een goed woon- en leefklimaat, nu en in de toekomst;
- ontwikkeling van een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie met flexibele vestigingsmogelijkheden;
- beschermen en ontwikkeling van een gezonde en aantrekkelijke natuur voor mensen;
- versterking van de complementariteit van stad en platteland als ruimtelijk, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel;
- bieden van veilige, betrouwbare en vlotte ketenreizen voor personen en goederen van en naar stedelijke netwerken binnen en buiten Overijssel;
- watersystemen van een goede ecologische kwaliteit die voor de lange termijn klimaatbestendig, veilig en beleefbaar zijn;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen;
- betrouwbare, duurzame en betaalbare energievoorziening met beperking van uitstoot van broeikasgassen; en
- balans tussen gebruik en bescherming van de ondergrond.

De relevante gebiedsaanwijzingen, beperkingengebieden en omgevingswaarden die behoren bij de Omgevingsverordening Overijssel zijn weergegeven in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het DSO is geraadpleegd. Op basis van het DSO zijn onderstaande gebiedsaanwijzingen van toepassing op de projectlocatie. Per aanwijzing wordt geanalyseerd of deze van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling en of deze mogelijk beperkingen oplevert (zie tabel 4.1).

Tabel 4.1 Aanduidingen in provinciale omgevingsverordeningen en de relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Gebiedsaanwijzing	Inhoud gebiedsaanwijzing en relatie met de voorgenomen ontwikkeling
bakens in de tijd	deze gebiedsaanwijzing onderscheidt gebieden van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is archeologisch onderzoek uitgevoerd zodat bakens uit de tijd niet zomaar verstoord worden. De aanwijzing is daarom geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling
beekdalen en natte laagtes	deze gebiedsaanwijzing onderscheidt in de Catalogus Gebiedskenmerken onder natuurlijke laag het gebied 'beekdalen en natte laagtes'. In de omgevingsverordening Overijssel zijn geen voorwaarden voor dit gebiedskenmerk opgenomen. De aanwijzing is niet relevant voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling
informele trage netwerk	deze gebiedsaanwijzing wijst het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie aan. Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen permanente wijzigingen gedaan aan dit netwerk. De aanwijzing is niet relevant voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling
nieuwe recreatiewoningen	deze gebiedsaanwijzing omvat regels voor het realiseren van nieuwe recreatiewoningen onder bepaalde voorwaarden. In dit planvoornemen worden geen nieuwe recreatiewoningen gerealiseerd. De aanwijzing is niet relevant voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling
recreatieve routes en vaarwegen	deze gebiedsaanwijzing ziet op het opzetten van gebiedsgerichte ketens van recreatieve routes en vaarwegen. Het planvoornemen betreft geen permanente wijzigingen in deze routes of vaarwegen. De aanwijzing is niet relevant voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling
stads- en dorpsranden	deze gebiedsaanwijzing geeft aan dat sprake is van twee elkaar overlappende invloedssferen in het landschap. De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling die niet resulteert in een grootschalige aantasting van het landschap. De aanwijzing is niet relevant voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling

Relatie met planvoornemen

Gelet op de bovenstaande toetsing is er geen sprake van strijdigheid met de Omgevingsverordening Overijssel. Eventuele beleidskeuzes, ontwikkelperspectieven of gebiedskenmerken worden door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast.

4.3 Waterschapsverordening

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet zorg worden gedragen voor de waterbelangen. Door middel van een watertoets wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst wat de gevolgen zijn op het waterhuishouden. Onder de Omgevingswet blijft dit proces bestaan, maar dan onder de noemer 'weging van het waterbelang'. Per waterbeheerder kan het verschillen welke elementen van belang zijn om te toetsen. De beoogde projectlocatie ligt in het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen.

4.3.1 Waterschapsverordening waterschap Vechtstromen

De Waterschapsverordening waterschap Vechtstromen bevat regels voor activiteiten die in het werkgebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De Waterschapsverordening onderscheidt de volgende drie activiteiten:

- beperkingengebied-activiteiten met betrekking tot waterstaatwerken;
- lozingsactiviteiten op een oppervlaktewaterlichaam of een zuiveringstechnisch werk;
- wateronttrekkingsactiviteiten.

Voor activiteiten kan een zorg-, meld-, of vergunningsplicht gelden. Daarnaast kan het waterschap een maatwerkvoorschrift opleggen voor het uitvoeren van activiteiten. De betreffende vergunningen en/of meldingen zullen in een separate aanvraag worden ingediend bij het waterschap en maken geen onderdeel uit van de BOPA-procedure.

Relatie met planvoornemen

Het plangebied bevindt zich in het beheergebied van het waterschap Vechtstromen. In hoofdstuk 5.14 van dit rapport volgt de weging van het waterbelang en wordt ingegaan op de effecten op de waterhuishoudkundige situatie. Hier worden geen belemmeringen voorzien.

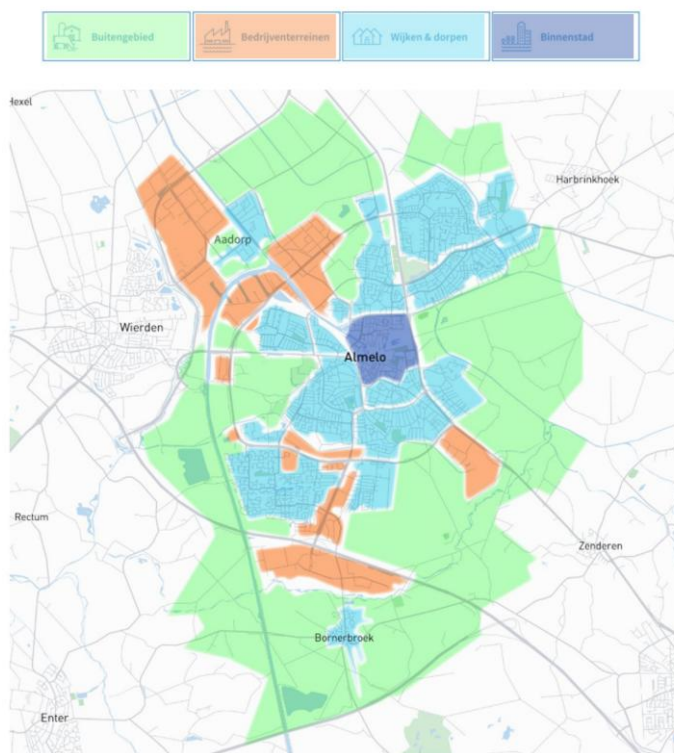
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040

De Omgevingsvisie is vastgesteld op 29 september 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Almelo. In de Omgevingsvisie staat hoe de omgeving binnen de gemeente Almelo zich tot nu toe heeft gevormd en wat de visie is voor de toekomst.

Voor de Omgevingsvisie is de gemeente Almelo verdeeld in vier gebieden: het buitengebied, de bedrijventerreinen, de wijken & dorpen en de binnenstad (zie afbeelding 4.2). Daarnaast zijn er onderwerpen die voor alle gebieden hetzelfde zijn, die los van de gebiedsindeling, in algemeenheid zijn beschreven. De projectlocatie valt onder het gebied 'het buitengebied'.

Afbeelding 4.2 Indeling deelgebieden Omgevingsvisie Almelo 2020-2040



Het buitengebied van Almelo bestaat uit een geheel aan grafelijke gebieden en landgoederen, het oude cultuurlandschap, het jonge ontginningslandschap, het boerenland en de beroemde groene longen van Almelo, die zich in een vlindervorm om de stad en dorpen uitstrekt. In dit buitengebied genieten mensen

van rust en stilte, terwijl het tegelijkertijd een onmisbaar leefgebied is voor dieren. Ontwikkelingen die hier plaatsvinden moeten passen bij de Almelose maat en schaal, mogen de bestaande natuur niet aantasten en dienen goed samen te gaan met de (agrarische) bedrijvigheid. Conform de visie worden nieuwe woningen alleen toegevoegd wanneer dit aantoonbaar nodig is en een duidelijke meerwaarde heeft. Te veel bewoning kan het buitengebied op slot zetten voor agrariërs en de rust verstoren.

De projectlocatie wordt omringd door het deelgebied 'Wijken en Dorpen'. De hoofdfunctie van dit gebied is 'prettig wonen'. Prettig wonen begint met een passende woning. Met de kans om woonwensen te vervullen. De gemeente Almelo 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).

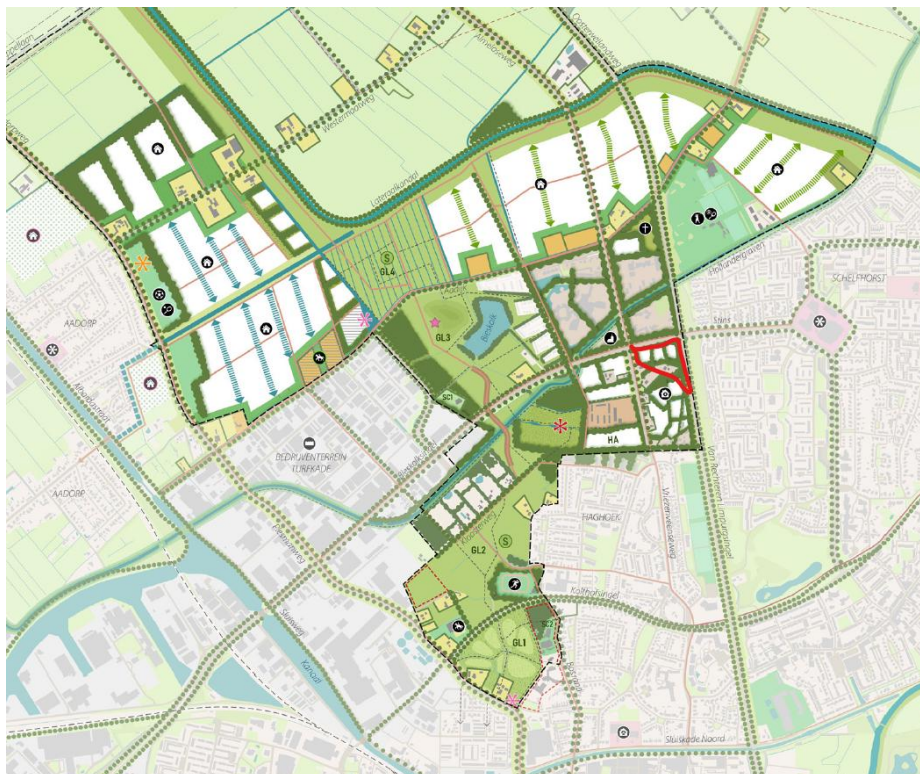
Relatie met planvoornemen

De voorgenomen ontwikkeling resulteert niet in een verstoring van het buitengebied. Voor de beoogde woonwijk én de tijdelijke huisvesting van Oekraïners is de noodzaak in Almelo is groot en heeft een duidelijke meerwaarde. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de omgevingsvisie van de gemeente Almelo.

4.4.2 Gebiedsvisie Aalanderveld

Op 24 juni 2025 is de gebiedsvisie voor Aalanderveld vastgesteld. De gebiedsvisie Aalanderveld geeft richting aan de toekomstige ontwikkeling van het gebied langs de noordrand van Almelo. In de visie staat het versterken van de ruimtelijke kwaliteit centraal, met aandacht voor een groen en leefbaar woonmilieu, passende woningbouw en een goede landschappelijke inpassing. Aalanderveld wordt ontwikkeld als een overgangsgebied tussen stad en landschap, waarbij ruimte is voor water, natuur en recreatie. De vastgestelde gebiedsvisie vormt daarmee een samenhangend kader voor toekomstige initiatieven en besluiten in het gebied.

Afbeelding 4.3. Gebiedsvisie Aalanderveld, projectlocatie rood aangegeven



Relatie met planvoornemen

De projectlocatie wordt in de gebiedsvisie Aalanderveld specifiek aangemerkt als woningbouwlocatie. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de gebiedsvisie.

4.4.3 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. In dit segment is er meer vraag naar eengezinswoningen dan naar meergezinswoningen (niet-grondgebonden/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.

Relatie met planvoornemen

De gemeente Almelo richt zich op een flexibele, evenwichtige, gevarieerde, toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad. De beoogde ontwikkeling sluit aan op deze beleidslijnen uit de woonvisie.

5

MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In het kader van gemeentelijke besluitvorming dient bij een BOPA door middel van een integrale ruimtelijke benadering rekening te worden gehouden met de consequenties van het plan voor de omgeving. Het bevoegd gezag is namelijk verantwoordelijk voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit gebeurt in het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Het beginsel van de Omgevingswet, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen. De effecten op de leefomgeving worden in dit hoofdstuk door middel van de behandeling van de voor de ontwikkeling relevante milieu- en omgevingsaspecten in beeld gebracht en afgewogen, en hiermee wordt de uitvoerbaarheid van deze BOPA aangetoond.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Daarbij wordt getoetst aan wet- en regelgeving met de volgende thematische onderverdeling:

- milieueffectrapportage;
- ladder voor duurzame verstedelijking;
- duurzaamheid & gezondheid;
- verkeer en parkeren;
- flora en fauna;
- luchtkwaliteit;
- geluid;
- geur;
- omgevingsveiligheid;
- trilling;
- archeologie en cultuurhistorie;
- bodemkwaliteit;
- ontplofbare oorlogsresten;
- weging van het waterbelang;
- activiteiten en milieuzonering;
- lichthinder;
- (sociale) veiligheid.

5.1 Milieueffectrapportage

5.1.1 Toetsingskader

Een onderdeel van de beoordeling of een aanvraag van een BOPA volledig is, is toetsen aan de regels omtrent milieueffectrapportage. Deze staan opgenomen in de Omgevingswet paragraaf 16.4.2 en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Het besluit of de activiteit is mer-beoordelingsplichtig wanneer het opgenomen staat in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Artikel 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit geeft een nadere onderbouwing hiervan.

5.1.2 Resultaten

Voorgenomen ontwikkeling staat niet in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Maar uit jurisprudentie is gebleken dat voorgenomen ontwikkeling kan worden gezien als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit hangt echter af van de aard en omvang van de plaatselijke situatie.

Uit de jurisprudentie volgt niet duidelijk of de voorgenomen tijdelijke ontwikkeling wordt aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject. Maar gegeven de aard en omvang is zekerheidshalve een mer.-beoordeling opgesteld.

De volledige mer-beoordeling is opgenomen in bijlage I van voorliggen rapport. Uit de toetsing van de potentiële effecten van de voorgenomen ontwikkeling aan de Schelfhorstdwarsweg te Almelo blijkt dat geen sprake is van significant of ontoelaatbaar nadelige milieu- en omgevingseffecten. Daarom bestaat geen noodzaak tot het opstellen van een volledig MER.

5.1.3 Conclusie

Uit de mer-beoordeling volgt dat geen sprake is van significant of ontoelaatbaar nadelige milieu- en omgevingseffecten. Daarom bestaat geen noodzaak tot het opstellen van een volledig MER. Het aspect mer-beoordeling vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.2.1 Toetsingskader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het doel van het instrument is zorgvuldig ruimtegebruik in Nederland te waarborgen. Onder de Omgevingswet kent de ladder een nieuwe wettelijke verankering in het Bkl artikel 5.129g. Artikel 5.129g Bkl is een instructieregel voor het omgevingsplan en een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, en stelt dat de Ladder moet worden toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Volgens de instructieregel moet in een omgevingsplan of BOPA dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling beoordeeld worden of er behoefte is aan die stedelijke ontwikkeling en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen bestaande uit de ontwikkeling of uitbreiding een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. In artikel 5.129g van het Bkl zijn geen grenzen opgenomen van wat aangeduid kan worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de praktijk speelt regelmatig de vraag, wanneer plannen een woningbouwlocatie vormen. Er is een woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat.

5.2.2 Resultaten

Voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een woningbouwlocatie, daarom moet de laddertoets doorlopen worden. Hieronder wordt eerst de behoefte onderbouwd, daarna wordt uitgelegd waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Behoefte

In eerste instantie zijn de woningen bestemd voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden. De bestaande opvanglocatie voor Oekraïners is Huize Alexandra aan de Vriezenveenseweg. Deze locatie wordt herontwikkeld voor wonen volgens het bouwplan Buitenplaats 't Hag. Door het wegvallen van de bestaande opvanglocatie aan de Vriezenveenseweg is er een directe behoefte van de gemeente Almelo voor een (tijdelijke) vervangende locatie voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden.

Na maximaal vijftien jaar wordt de ontwikkeling een reguliere Almelose woonwijk. De woningmarkt in Almelo is oververhit, met snel stijgende prijzen en een beperkt aanbod. Dit maakt het, in het bijzonder voor starters en doorstromers, lastig om een woning te vinden. Hierdoor bestaat er een directe behoefte aan nieuwe woningen in Almelo, voorgenomen ontwikkeling voorziet daarom in een deel van de woningbehoefte in Almelo.

Binnenstedelijk

Er is een locatieonderzoek uitgevoerd waarbij 31 locaties zijn onderzocht voor de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit is naar voren gekomen dat de Schelfhorstdwarsweg de meest geschikte plek is, onder meer omdat de locatie geschikt is qua omvang en ontsluiting. Daarnaast is de locatie nu geheel in eigendom van de gemeente, zodat de realisatie van de ontwikkeling en daarmee ook de tijdelijke huisvesting spoedig kan plaatsvinden. Hiertoe is door de gemeente ook de in op de projectlocatie gelegen woonboerderij aangekocht. Daarnaast past de woonfunctie in de recent vastgestelde (d.d. 24 juni 2025) gebiedsvisie van Aalanderveld. Binnenstedelijk zijn geen geschikte locaties beschikbaar die eveneens in eigendom van gemeente Almelo zijn. Hierdoor is de relatief snelle realisatie van de voorgenomen ontwikkeling binnenstedelijk niet mogelijk.

5.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling ziet op twee behoeften: een tijdelijke vervangende locatie voor Oekraïense ontheemden én (na maximaal vijftien jaar) in de woningbehoefte van inwoners van Almelo. Ook heeft een locatieonderzoek plaatsvonden, waar de Schelfhorstdwarsweg als meest geschikte locatie uitkwam. Mede doordat de projectlocatie reeds in eigendom van gemeente Almelo is. Daardoor kan de voorgenomen ontwikkeling relatief snel gerealiseerd worden. Binnenstedelijk is dit type geschikte locatie in eigendom van de gemeente Almelo niet aanwezig.

Daarmee is de 'laddertoets' doorlopen, deze vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Gezondheid en duurzaamheid

5.3.1 Toetsingskader

Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid, bij een BOPA-aanvraag, is sterk afhankelijk van het beleid van de gemeente. Er is geen algemeen toetsingskader, per gemeente moet er vastgesteld worden, ten eerste, of er getoetst dient te worden en ten tweede, hoe getoetst dient te worden.

Voor duurzaamheid dient hoofdzakelijk gekeken te worden naar de te treffen energiebesparende maatregelen, zo horen alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van ten hoogste vijf jaar te worden getroffen.

In het huidige tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Almelo zijn nog geen artikelen toegevoegd met directe betrekking tot het thema gezondheid. In het omgevingsplan van de gemeente Almelo zijn wel regels opgenomen met betrekking tot overbewoning van woonruimte. Met het oog op het beschermen van de gezondheid van bewoners dient een woning niet bewoond te worden door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte (artikel 22.16).

5.3.2 Resultaten

In het huidige tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Almelo zijn nog geen artikelen toegevoegd met directe betrekking tot het thema duurzaamheid en gezondheid. In dit rapport zijn echter alle relevante milieuaspecten bekeken die een impact kunnen hebben op de aspecten duurzaamheid en gezondheid. De resultaten hiervan zijn in onderhavig hoofdstuk te vinden en daaruit blijkt dat er uit de desbetreffende relevante milieuaspecten geen belemmering naar voren komt.

Voor het thema gezondheid geldt dat de verblijfsplekken minimaal 12 m² gebruiksoppervlak dienen te hebben per persoon om overbewoning tegen te gaan. Hieraan wordt bij de voorgenomen ontwikkeling voldaan.

5.3.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid & gezondheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Verkeer en parkeren

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

5.4.1 Toetsingskader

Op het hele grondgebied van gemeente Almelo is (als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) het bestemmingsplan 'parapluherziening parkeren' (vastgesteld 5 juni 2018) van kracht. In dit bestemmingsplan wordt beschreven dat de meest recente beleidsregels omtrent parkeren gelden, dit is de 'Beleidsregel parkeernormen Almelo 2025' (geldend vanaf 1 januari 2025).

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom' met een hoog voorzieningsniveau. Hiervoor geldt dat de minimale parkeerkencijfer aangehouden mag worden. De functie is Wonen met woningtypen Koop, huis, tussen/hoek.

Voor de eerste fase waarin de woningen ingezet worden voor de huisvesting van ontheemde Oekraïeners geldt dat de CROW niet voorziet in passende kencijfers. Daarom is sprake van maatwerk.

5.4.2 Resultaten

Periode huisvesting Oekraïense ontheemden

Zoals gesteld is voor deze periode sprake van maatwerk, waarbij geldt dat zowel de verkeersgeneratie als de parkeerbehoefte in de opvangperiode, tijdelijk, hoger zal zijn dan bij het gebruik ten behoeve van regulier wonen. Hierbij wordt, gelet op het lage autobezit en -gebruik zoals bekend vanuit de situatie op de huidige

opvanglocatie voor Oekraïners, ervan uitgaan dat ruim 100 parkeerplaatsen voldoende zijn. Het autobezit onder ontheemde Oekraïners is laag omdat zij vaak plotseling zijn gevlucht, doorgaans geen (betaalbare) auto tot hun beschikking hebben en in hoge mate zijn aangewezen op fiets, openbaar vervoer en voorzieningen op korte afstand. De gehanteerde parkeernorm van iets meer dan 0,2 per bewoner sluit aan bij de CROW-systematiek voor bijzondere woonvormen en maatschappelijke opvang, waarin lage normen passend zijn, én bij de Beleidsregel parkeernormen Almelo 2025, die expliciet ruimte biedt voor maatwerk op basis van doelgroep en mobiliteitsprofiel, terwijl ervaringen bij vergelijkbare gemeentelijke opvanglocaties laten zien dat een hogere norm leidt tot structureel leegstaande parkeerplaatsen en daarmee ondoelmatig ruimtegebruik.

Periode reguliere bewoning

De parkeerbehoefte voor de situatie na de opvang is op basis van de eerder genoemde uitgangspunten in beeld gebracht. Het beoogde plan voorziet in de realisatie van 57 grondgebonden rijwoningen in de koopsector. De parkeernorm per woning op basis van de CROW-parkeerkencijfers is inclusief 0,15 voor bezoekersparkeren 1,15 per woning. Dit betekent dat in het plan ruimte moet zijn voor ten minste 66 parkeerplaatsen. Hieraan wordt voldaan.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Tijdens de opvangperiode is, gelet op het lage autobezit van Oekraïners, de verkeersgeneratie beperkt. Uitgaande van ongeveer 100 beschikbare auto's en een gemiddeld gebruik van twee à drie autoritten per auto per etmaal (werk, voorzieningen, bezoek) resulteert dit in circa 200–300 motorvoertuigbewegingen per etmaal, wat neerkomt op minder dan 0,7 rit per bewoner per dag. Dit ligt beduidend lager dan bij reguliere woningbouw en is verklaarbaar door het specifieke mobiliteitsprofiel van Oekraïense ontheemden, die relatief weinig auto's bezitten en voor dagelijkse verplaatsingen grotendeels gebruikmaken van fiets, lopen en openbaar vervoer, waardoor de impact op het omliggende wegennet beperkt blijft en goed past binnen de capaciteit van een reguliere stedelijke ontsluitingsstructuur.

In de permanente situatie waarbij sprake is van reguliere bewoning van de woningen door maximaal één huishouden is de verkeersgeneratie op basis van CROW-kencijfers in beeld gebracht. Op grond van het daarin opgenomen toe te passen verkeersgeneratiecijfer (7,4 verkeersbewegingen per woning) bedraagt de totale verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling afgerond 422 verkeersbewegingen per weekdageetmaal.

De woningen worden ontsloten op de Vriezenveenseweg. Deze weg en direct aangrenzende wegenstructuur is van ruim voldoende omvang om de toekomstige verkeersbewegingen op een vlotte en verkeersveilige manier af te wikkelen. Verder wordt overigens een calamiteitenontsluiting gerealiseerd in het zuidoosten van het plangebied, welke wordt aangesloten op Van Rechteren Limpurgsingel.

5.4.3 Conclusie

De verkeeraantrekkende werking in de tijdelijke opvangsituatie is zeer beperkt. Daarnaast zijn er voldoende parkeerplekken op eigen terrein aanwezig om te voldoen aan de parkeerbehoefte. Ook zijn er voldoende fietsparkeerplekken aanwezig. Voor de permanente situatie waarbij sprake is van reguliere bewoning geldt dat de parkeerbehoefte omlaag gaat. In het projectgebied is plek voor een ruim aantal parkeerplekken en de parkeernorm wordt ook ruim gehaald. Voor beide periodes geldt verder dat de Vriezenveenseweg een ruim voldoende omvang en capaciteit kent om de verkeersbewegingen die ontstaan als gevolg van de nieuwe functie te ontsluiten. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor zowel de voorgenomen tijdelijke opvangfunctie als de permanente woonfunctie.

5.5 Natuur

In deze paragraaf wordt ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties van de beoogde ontwikkeling vanuit het oogpunt van flora en fauna.

5.5.1 Toetsingskader

Gebiedsbescherming

Onder de Omgevingswet maakt natuur onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Hierdoor valt natuur(bescherming) onder de reikwijdte van de Omgevingswet. De Omgevingswet bevat instrumenten om natuurgebieden te beschermen. De instrumenten zien op Natura 2000-gebieden, NNN-gebieden en aangewezen bijzondere natuurgebieden, landschappen en parken (artikel 2.44 Ow).

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Door middel van Natura 2000-gebieden worden plant- en diersoorten die in Europa bedreigd zijn en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. In juridische zin komt Natura 2000 voort uit twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Elk Natura 2000-gebied wordt vastgesteld door middel van een aanwijzingsbesluit. In dit besluit is, behalve onder andere de begrenzing van het gebied, opgenomen voor welke habitattypen en soorten het gebied is aangewezen en welke doelen hiervoor gelden.

Op grond van artikel 5.1 lid 1 sub e van de Omgevingswet (Ow) is een omgevingsvergunning vereist voor een 'Natura 2000-activiteit'. Een Natura 2000-activiteit wordt gedefinieerd als een 'activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied¹.

Niet alleen activiteiten in een Natura 2000-gebied, maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen effect hebben op het Natura 2000-gebied. Als gevolg van de formulering zijn activiteiten die geen significante gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied niet vergunningplichtig. Daarnaast benoemt hoofdstuk 11 van het Bal enkele gevallen die een vrijstelling van de vergunningplicht kunnen inhouden (bijvoorbeeld in een omgevingsverordening, ministeriële regeling of programma).

Op grond van artikel 8.74b lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt de omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit alleen verleend als uit een passende beoordeling (als bedoeld in artikel 16.53c lid 1 Ow) de zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Bij deze conclusie mag gebruik gemaakt worden van mitigerende maatregelen (zoals extern salderen).

Als de vereiste zekerheid dat het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten niet is verkregen, dan kan op grond van artikel 8.74b lid 2 Bkl een omgevingsvergunning alleen nog worden verleend, als:

- er geen alternatieve oplossingen zijn;
- het project nodig is om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft.

Naast de vergunningplicht kent de Omgevingswet ook een specifieke zorgplicht voor de Natura 2000-activiteit. Degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor natuurbescherming, is verplicht:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Wat deze zorgplicht in ieder geval inhoudt is nader uitgewerkt in artikel 11.6 lid 2 Bal.

Stikstofdepositie

Voor het aspect stikstof geldt dat sinds de rechterlijke uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 de ecologische gevolgen van iedere berekende depositie toename van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar beoordeeld moeten worden in de vergunningverlening. Deze voorwaarde geldt voor zowel de aanlegfase als voor de gebruiksfase van een plan of activiteit. De berekening moet uitgevoerd worden met de meest actuele versie van het rekeninstrument AERIUS Calculator.

Kader vergunningverlening stikstof

Momenteel geldt het volgende kader voor de vergunningverlening in het kader van de gebiedsbescherming van Natura 2000-gebieden:

- er is een vergunning vereist voor projecten die een significant gevolg kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied¹. Dit is dus niet het geval indien significante gevolgen op voorhand zijn uit te sluiten;
- indien niet op voorhand kan worden uitgesloten dat mogelijke significante gevolgen optreden, dient een Passende Beoordeling te worden opgesteld om in beeld te brengen of er daadwerkelijk significante gevolgen aan de orde zijn. In een Passende Beoordeling mogen ook mitigerende maatregelen (zoals externe saldering) betrokken worden. De vergunning kan worden verleend indien (eventueel met toepassing van deze mitigerende maatregelen) de voorgenomen activiteit de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten²;
- als uit de Passende Beoordeling blijkt dat significante gevolgen niet kunnen worden uitgesloten, kan een vergunning enkel worden verleend indien de ADC-toets succesvol wordt doorlopen:
 - A: er zijn geen alternatieve oplossingen;
 - D: het project is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang;
 - C: door middel van compenserende maatregelen wordt gewaarborgd dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft³.

Besluit bouwwerken leefomgeving (stikstofemissiereductie)

Bij het verrichten van bouw- en/of sloopwerkzaamheden dient een initiatiefnemer adequate maatregelen te treffen om de emissie van stikstofverbindingen naar de lucht te beperken, zo volgt uit artikel 7.19a Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De wetgever dwingt initiatiefnemers hiertoe om de emissie van stikstof te voorkomen, ook als significante negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Het betreft activiteiten voor de bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een melding als bedoeld in artikel 2.18, lid 1 Bbl nodig is en op het slopen van een bouwwerk waarvoor een melding als bedoeld in artikel 7.10, lid 1 Bbl is vereist omdat de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ bedraagt.

Bij 'adequaat' gaat het om maatregelen die doeltreffend, doelmatig en proportioneel zijn. De verplichting geldt voor de bouwfase op de bouwplaats en niet voor vervoersbewegingen van en naar de bouwplaats of voor de gebruiksfase.

Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift een invulling geven van de regel over het nemen van stikstofbeperkende maatregelen (artikel 7.5, lid 4 Bbl).

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, gericht op de bescherming, instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van instandhouding van:

- de aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

¹ Artikel 5.1 Omgevingswet.

² Artikel 16.53c lid 1 Omgevingswet. Artikel 8.74b Besluit kwaliteit leefomgeving.

³ Artikel 10.24 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Afdeling 7.3 Bkl bevat instructieregels voor de Omgevingsverordening die de provincie verplichten tot:

- het aanwijzen van NNN-gebieden;
- het vastleggen van de wezenlijke kenmerken en waarden in deze gebieden; en
- het stellen van regels (over regels in omgevingsplannen en projectbesluiten), in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

Soortenbescherming

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel dier- en plantsoorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet.

Soortenbescherming is vooral gericht op het reguleren van flora- en fauna-activiteiten. Een flora- en fauna-activiteit wordt gedefinieerd als een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'¹.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen effect hebben op beschermde soorten. Door de strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de buurt beschermde soorten of habitats voorkomen. Dit gebeurt door middel van een quickscan.

Als blijkt dat er mogelijk beschermde soorten op de planlocatie aanwezig zijn, is nader onderzoek nodig. Door middel van het vervolgonderzoek moet duidelijk worden waar welke soorten voorkomen, of er sprake is van belangrijke leefgebiedsfuncties (voortplantings- of vaste rust- en/of verblijfplaatsen) en moeten de effecten van het voornemen in beeld worden gebracht. Hierbij dient te worden gezien of er een verbodsbepaling wordt overtreden door de betreffende ingreep.

Op basis van art. 5.1 lid 2 onder g Ow is een flora- en fauna-activiteit vergunningplichtig voor zover deze als dusdanig is aangewezen op basis van hoofdstuk 11 van het Bal. Hoewel de betreffende artikelen en kaders afhankelijk zijn van de specifieke soorten die betrokken zijn bij de betreffende activiteit, komt het toetsingskader op voor alle soorten op hoofdlijnen grotendeels overeen.

Om een omgevingsvergunning te verkrijgen dient op hoofdlijnen te worden voldaan aan drie criteria:

- er bestaan geen andere bevredigende oplossingen dan de betrokken activiteit;
- de activiteit is nodig in het kader van een van de in de wet genoemde redenen (bijvoorbeeld de volksgezondheid of openbare veiligheid);
- de voorgenomen activiteit leidt niet tot verslechtering van de staat van instandhouding.

Naast de vergunningplicht kent de Omgevingswet ook een specifieke zorgplicht voor de flora- en fauna-activiteit. Iemand die weet of kan weten dat een activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor natuurbescherming, moet:

- alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Wat deze plicht in ieder geval inhoudt is nader uitgewerkt in artikel 11.27 lid 2 Bal.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden is onderdeel van de Omgevingswet. Houtopstanden worden in de Omgevingswet gedefinieerd als een 'zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend'.

De regels uit de Omgevingswet gelden als er sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Onder vellen wordt verstaan het 'rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben'.

Op grond van artikel 11.126 Bal is het verboden om een houtopstand (deels) te vellen zonder eerst een melding te doen. Bij vellen hoort tevens een herbeplantingsplicht.

Daarnaast kan de gemeente in het omgevingsplan regels opnemen voor houtopstanden binnen de bebouwingscontour houtkap. De gemeente kan ook regels stellen over houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap, als het andere doelen dient dan de doelen uit de Omgevingswet. Bijvoorbeeld ten behoeve van behoud van cultureel erfgoed of veiligheid of als er geen rijksregels over zijn, zoals het aanplanten van houtopstanden zonder dat daarvoor een houtopstand is geveld.

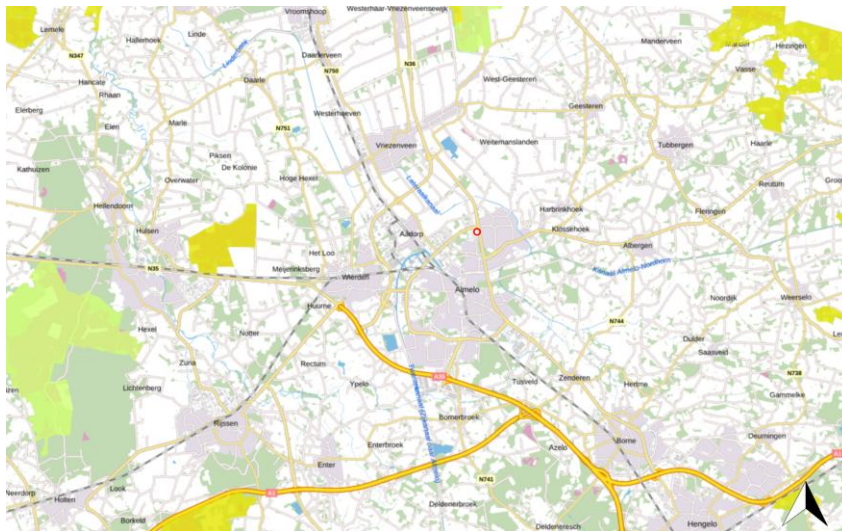
5.5.2 Resultaten

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Binnen 15 km van de projectlocatie bevinden zich verschillende Natura 2000-gebieden, dit is weergegeven op afbeelding 5.1.

Afbeelding 5.1 Natura 2000-gebieden nabij projectlocatie



De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn:

- Engbertsdijkerven, op 7,1 km afstand van de projectlocatie;
- Wierdense Veld, op 8,8 km afstand van de projectlocatie;
- Springendal & Dal van de Mosbeek, op 12,3 km afstand van de projectlocatie;
- Sallandse Heuvelrug, op 14,0 km afstand van de projectlocatie;
- Borkeld, op 14,1 km afstand van de projectlocatie;
- Lemselermaten, op 14,1 km afstand van de projectlocatie;
- Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek, op 14,6 km afstand van de projectlocatie.

Omdat de Natura 2000-gebieden op relatief grote afstand van de projectlocatie liggen is van fysieke effecten als oppervlakteverlies en versnippering geen sprake. Ook negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van verstoring door licht ('s avonds en 's nachts werken), geluid en trillingen zijn uitgesloten op basis van de relatief grote tussenliggende afstand.

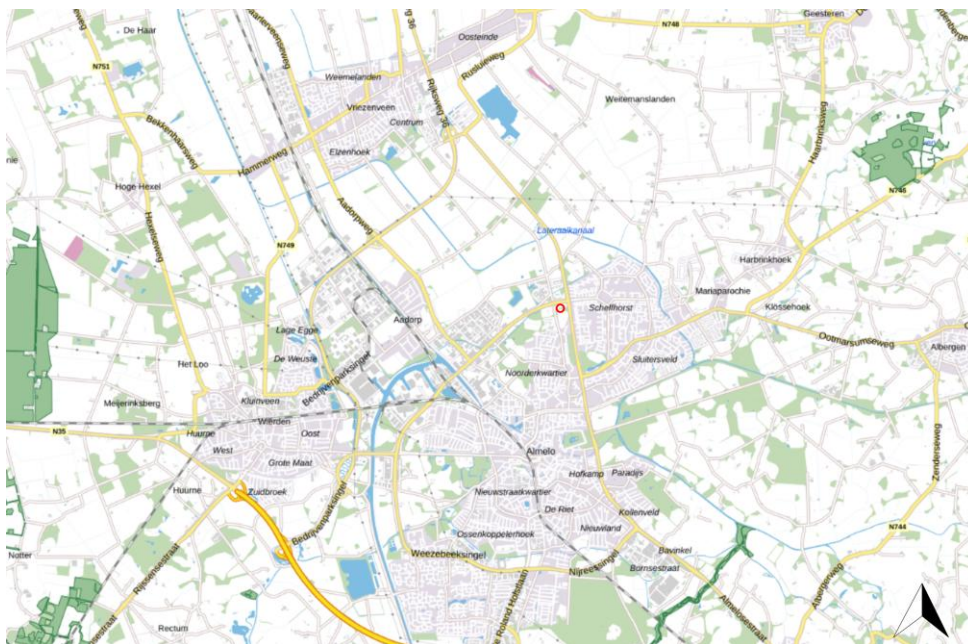
Van negatieve indirecte effecten door de werkzaamheden op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is eveneens geen sprake.

Vanwege de afstand en de aard van het initiatief worden negatieve gevolgen op Natura 2000-gebied(en) op voorhand uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de direct nabijheid van de projectlocatie bevinden zich geen percelen behorende tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van de provincie Overijssel. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 4,6 km afstand van de projectlocatie, dit is weergegeven op afbeelding 5.2. Omdat de projectlocatie geen overlap heeft met NNN, is aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang van het NNN op voorhand uitgesloten.

Afbeelding 5.2 NNN nabij projectlocatie



Stikstofdepositie

Witteveen+Bos heeft in opdracht van gemeente Almelo een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd naar de aanleg- en gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage II van voorliggend rapport. Uit de berekening met de AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie optreedt op omliggende Natura 2000-gebieden (0,00 mol/ha/jaar). Hierdoor zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten en is geen vergunning nodig in het kader van de Omgevingswet.

Soortenbescherming

Quickscan

Sweco heeft in opdracht van de gemeente Almelo een quickscan flora en fauna uitgevoerd, het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage III van voorliggend rapport. Het onderzoek heeft in kaart gebracht welke planten- en diersoorten aanwezig zijn die volgens de natuurbescherming onder de Omgevingswet een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ontwikkeling. Uit de quickscan is gebleken dat aanvullend onderzoek naar de steenuil en kerkuil noodzakelijk is op basis van de voorgenomen ontwikkeling.

Aanvullend onderzoek steenuil en kerkuil

Een aanvullend onderzoek naar de steenuil en kerkuil is uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten van de quickscan. Het volledige aanvullende onderzoek is opgenomen in bijlage IV van voorliggend rapport. Uit het verrichte onderzoek is gebleken dat er geen steenuilen en kerkuilen aanwezig zijn op de projectlocatie en in de directe omgeving. Daarom leiden de voorgenomen werkzaamheden niet tot schadelijke handelingen die vergunningplichten zijn met betrekking tot de steenuil en kerkuil.

Houtopstanden

Sweco heeft in opdracht van gemeente Almelo een aanvullende memo op de quickscan natuurwaarden aan de Schelfhorstdwarsweg te Almelo uitgevoerd. In initiatief van de voorgaande plannen heeft op 17 december 2024 een quickscan natuurwaarden op de locatie plaatsgevonden (Sweco, 51027485-001, d.d. 27-01-2025, bijlage III van voorliggend rapport). In de quickscan natuurwaarden is er echter vanuit gegaan dat er geen bomen gekapt zouden worden. Door de verandering van de plannen is besloten een drietal bomen te kappen. De aanvullende memo dient als aanvulling op de uitgevoerde quickscan natuurwaarden, voor de drietal bomen en een houtopschot. De aanvullende memo is opgenomen in bijlage V van voorliggend rapport.

Op afbeelding 5.3 zijn de gebieden weergegeven waar de te kappen bomen/houtopstanden aanwezig zijn en die onderzocht zijn. Het betreft een cluster bomen in de noordoosthoek van de projectlocatie en een houtopstand in het midden van het perceel.

Afbeelding 5.3 Ligging onderzoekslocaties van de te kappen bomen/houtopstanden



Er zijn binnen de onderzoekslocatie geen potenties voor (streng) beschermde soorten. Daarentegen zijn er in de omgeving wel potenties, in de vorm van een potentieel jaarrond beschermd nest. Het werken buiten het broedseizoen wordt voldoende geacht om mogelijke verstoring te voorkomen. In de Omgevingswet wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Ook is een potentieel voortplantingswater van algemene amfibieënsoorten naast de onderzoekslocatie aanwezig en zijn er schuilmogelijkheden voor onder andere muizen aanwezig. De werkzaamheden kunnen mogelijk verstorend voor deze soorten werken. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Maar er geldt wel een zorgplicht.

Overtredingen van de Omgevingswet ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

5.5.3 Conclusie

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden, als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden, kunnen worden uitgesloten.

Daarnaast is gebleken dat geen toename van stikstofdepositie optreedt op omliggende Natura 2000-gebieden (0,00 mol/ha/jaar). Hierdoor zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten en is geen vergunning nodig in het kader van de Omgevingswet.

Het aspect gebiedsbescherming vormt hierdoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Soortenbescherming

Tijdens de werkzaamheden voor de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht en aandachtspunten uit de quickscan flora en fauna.

Afhankelijk van wijzigingen in de uitvoeringsplannen en het moment waarop de bouwperiode bekend wordt, kan aanvullend onderzoek alsnog nodig zijn. Dergelijke wijzigingen kunnen gevolgen hebben voor de planning en uitvoering. Bijvoorbeeld:

- als woningen worden verbouwd en/of geïsoleerd, is aanvullend onderzoek naar huismus, gierzwaluw en gebouwbewonende vleermuizen nodig. Als voor de nieuwbouw alsnog meer groen, bomen of rommelhoekjes moeten verdwijnen, is aanvullend onderzoek vereist naar boombewonende vleermuizen, kleine marterachtigen, amfibieën en de egel;
- werkzaamheden moeten plaatsvinden buiten het broedseizoen van de ransuil, sperwer, torenvalk en bosuil. Is dat niet mogelijk, dan is aanvullend onderzoek naar deze vogelsoorten nodig. Ook het verwijderen van nestgelegenheden van algemene broedvogels moet buiten het broedseizoen gebeuren;
- daarnaast geldt een zorgplicht voor algemene zoogdieren en amfibieën. Het verwijderen van groenmateriaal, zoals bladeren, ruigte en andere opgeslagen materialen die als schuilplaats dienen, moet zorgvuldig gebeuren. Dit mag alleen buiten de gevoelige perioden van voortplanting en winterrust. Als dat niet mogelijk is, is ook voor deze soorten aanvullend onderzoek nodig.

Met bovenstaande in acht nemend, vormt het aspect soortenbescherming geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Houtopstanden

Er zijn geen potenties voor (streng) beschermde soorten aanwezig in de te kappen bomen/houtopstanden. Wel zijn er in de omgeving potenties van een jaarrond beschermd nest, maar door te werken buiten het broedseizoen wordt mogelijke verstoring te voorkomen. Ook geldt een zorgplicht. Het aspect houtopstanden vormt hierdoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Luchtkwaliteit

Bij het aspect luchtkwaliteit gaat het om de gezondheid van mensen waarborgen en geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken die mensen blootstellen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.6.1 Toetsingskader

Om de gezondheid van de mensen te beschermen staan luchtkwaliteitseisen opgenomen in de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De eisen aan de kwaliteit van de buitenlucht oftewel luchtkwaliteit staan opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Voor deze regels gelden zogenoemde Rijksomgevingswaarden, waarbij stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) maatgevend zijn. Voor de volgende activiteiten moet de luchtkwaliteit altijd beoordeeld worden:

- in en nabij aandachtsgebieden moet er getoetst en gemonitord worden aan de Rijksomgevingswaarden van NO₂ en PM₁₀, met uitzondering van activiteiten of projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De aandachtsgebieden staan aangegeven in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl;
- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij het toelaten van een activiteit of project in een omgevingsplan;
- bij specifieke projecten of activiteiten, te weten bij:
 - de aanleg van een wegtunnel langer dan 100 m;
 - een wijziging van een tunnel waarbij de lengte met minimaal 100 m toeneemt;
 - de aanleg van een auto(snel)weg.

Activiteiten zijn toelaatbaar indien ze voldoen aan minimaal één van de volgende voorwaarden:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijving van een omgevingswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³.

Het Bkl geeft grenswaarden voor de concentraties van onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Bij ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor zorgt dat de Rijksomgevingswaarden worden overschreden. Deze omgevingswaarden liggen voor zowel NO₂ als PM₁₀ op een jaargemiddelde van 40 microgram/m³. De omgevingswaarde voor PM_{2,5} ligt op 25 microgram/m³. Onder de Omgevingswet staan aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit opgenomen. De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 van het Bkl. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgen de grenzen voor niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie maatgevende stoffen niet hoger is dan 1,2 µg/m³.

5.6.2 Resultaten

Bij de resultaten wordt ingegaan of sprake is van een overschrijding van de omgevingswaarden en of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit middels de NIBM-tool. Er wordt zowel ingegaan op de huidige situatie als de toekomstige situatie. Daarnaast behoort de projectlocatie niet tot een aandachtsgebied, zoals benoemd in artikel 5.51 lid 2 van het Bkl, waarvoor aanvullende eisen aan activiteiten worden gesteld.

Huidige situatie

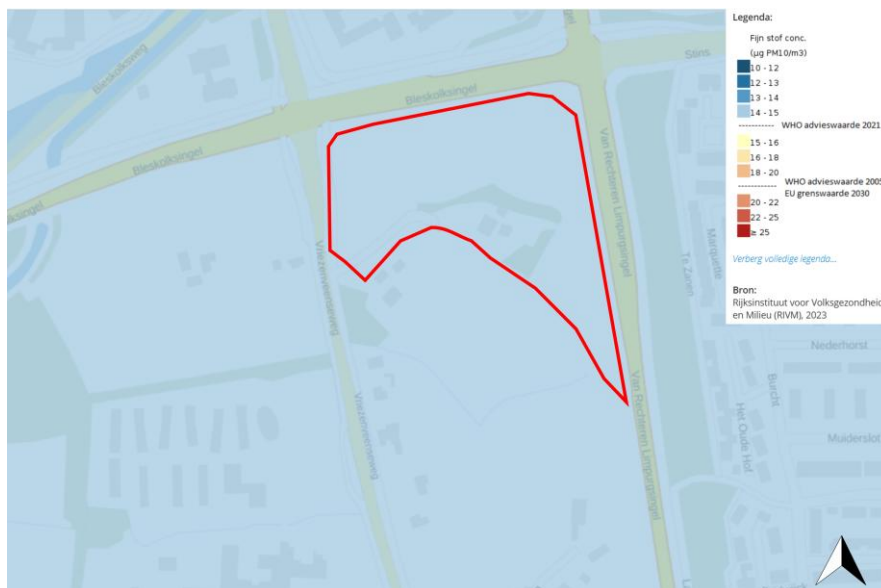
Op afbeelding 5.4, afbeelding 5.5 en afbeelding 5.6 zijn de huidige achtergrondconcentraties op de projectlocatie weergegeven. De concentraties liggen voor NO₂ op een jaargemiddelde van 9,3 tot 12,4 microgram/m³. Voor fijnstof geldt voor PM₁₀ een jaargemiddelde van 14,5 microgram/m³ en voor

PM_{2,5} 7,8 microgram/m³. De huidige jaargemiddelde voor luchtkwaliteit liggen dus ruim onder de omgevingswaarden van 40 microgram/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀, en 25 microgram/m³ voor PM_{2,5}.

Afbeelding 5.4 Concentratie stikstofdioxide (NO₂) in 2023 op en rondom de projectlocatie (Atlas Leefomgeving 8-1-2026)



Afbeelding 5.5 Concentratie fijnstof PM₁₀ in 2023 op en rondom de projectlocatie (Atlas Leefomgeving 8-1-2026)



Afbeelding 5.6 Concentratie fijnstof PM_{2,5} in 2023 op en rondom de projectlocatie(Atlas Leefomgeving 8-1-2026)



Toekomstige situatie

Aan de hand van de verkeersgeneratie (weekdaggemiddelde)) is bekeken of de voorgenomen ontwikkeling in betekende mate een bijdrage heeft op de luchtkwaliteit. Door het invullen van de verkeersgeneratie in de NIBM-tool (geraadpleegd op 14 april 2026) blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt. De resultaten van de NIBM-tool zijn weergegeven op afbeelding 5.7.

Afbeelding 5.7 Resultaten NIBM-tool (geraadpleegd 14 april 2026)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024		
Jaar van planrealisatie	2026	
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	422	
Aandeel vrachtverkeer	10,0%	
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,52
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2	
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

5.6.3 Conclusie

De huidige achtergrondconcentraties voor PM_{2,5}, PM₁₀ en NO₂ liggen ruim onder de wettelijke omgevingswaarden, waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor mensen. De

ontwikkeling leidt niet tot een dusdanige toename van uitstoot van PM_{2,5}, PM₁₀ en NO₂ dat de omgevingswaarden worden overschreden. Daarnaast draagt de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging. Voor het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Geluid

In het kader van een BOPA dient het aspect geluid beoordeeld te worden. Bij het aspect geluid gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van een geluidsbronsoort (zoals wijzigingen aan een weg, spoorweg of industrie) enerzijds en bestemmingen die een zekere mate van rust nodig hebben (zoals woningen, scholen en ziekenhuizen) anderzijds. Ruimtelijke plannen moeten voldoen aan de wet- en regelgeving die is opgenomen in de Omgevingswet, via het gemeentelijke omgevingsplan, het Besluit kwaliteit leefomgeving en onderliggende besluiten en regelingen.

5.7.1 Toetsingskader

Artikel 22.3.4 van de Bruidsschat bevat de regels over geluid door een activiteit op of in geluidsgevoelig gebouw dat op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

In artikel 22.57 van de Bruidsschat zijn de waarden bepaald, met daarin onderscheid in:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken (paragraaf 22.3.4.2);
- geluid door windturbines en windparken (paragraaf 22.3.4.4).

In afdeling 3.5 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die van toepassing zijn op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De Omgevingswet maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde en bronnen met basisgeluidemissie. Het is aan het bevoegd gezag om het geluidsniveau van wegen, spoorwegen en industrieterreinen te beoordelen conform artikel 3.20 van het Bkl.

Het Rijk stelt voor een aantal aangewezen geluidsgevoelige gebouwen en stiltegebieden specifieke regels op. Voor geluidgevoelige functies zoals wonen, onderwijs of zorg is artikel 3.20 van het Bkl bepalend. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming op basis van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Conform artikel 22.54 lid 2 van de bruidsschat van het omgevingsplan hoeft er in het kader van een BOPA voor een periode korter dan 10 jaar niet getoetst te worden aan de bepalingen over geluid in paragraaf 22.3.4 van het omgevingsplan, mits het niet een geluidsgevoelig gebouw betreft. Een geluidgevoelig gebouw (bijlage I Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)) is een: gebouw met een woonfunctie, een onderwijsfunctie, kinderopvang met bedden en gezondheidszorg met bedden.

5.7.2 Resultaten

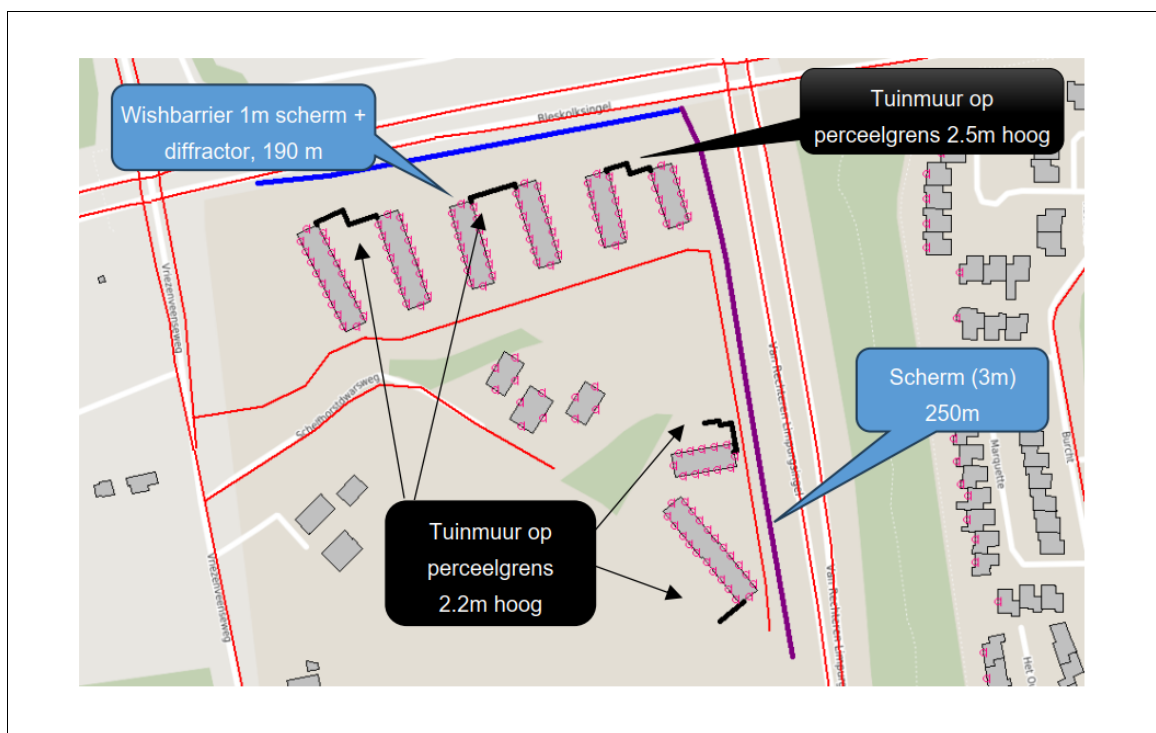
De Haan heeft in opdracht van de gemeente Almelo een akoestisch onderzoek uitgevoerd, het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage VI van voorliggend rapport. Hier wordt enkel een samenvatting van de resultaten van het onderzoek opgenomen.

Het geluid van de gemeentewegen op het plan is boven de standaardwaarde, maar voldoet wel aan de grenswaarde. Het plangebied is te typeren als 'wonen', waarbij een ambitiewaarde van 'redelijk rustig' hoort, met een bovengrens van 'zeer onrustig'. Het geluid op een deel van de woningen is hoger dan deze bovengrens.

De volgende aanvullende aspecten zijn beschouwd:

- maatregelen treffen – met het plaatsen van een laag geluidsscherm (bijvoorbeeld Wishbarrier) (1 m hoog, 190 m lang) met diffractor aan de noordzijde en een geluidsscherm van 3 m hoog aan de oostzijde (250 m lang) kan het geluid bij de woningen worden beperkt, waarbij het hoogste geluid circa 1 dB afneemt. Bij veel woningen op de lagere verdiepingen kan aan de standaardwaarde worden voldaan. De maatregelen zijn weergegeven op afbeelding 5.8) afstand vergroten – bij het maken van het ontwerp is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden. De aanwezige landschapselementen (water, bomen) geven hierbij een aantal beperkingen waardoor op de gekozen indeling is uitgekomen. Geluidluwe gevels en buitenruimtes – met het realiseren van de wishbarrier aan de noordzijde, een geluidsscherm aan de oostzijde en diverse tuinmuren kan voor elke woning een geluidluwe gevel en buitenruimte worden gerealiseerd (de maatregelen zijn weergegeven op afbeelding 5.8). Afscherming in stedenbouwkundig ontwerp – hier is in het ontwerp zoveel mogelijk rekening mee gehouden door de ligging van de wegen en het beoogde type woningen (rijwoningen).

Afbeelding 5.8 Locatie geluidmaatregelen



De verkeeraantrekkende werking door de toename van verkeer zorgt voor een beperkte toename van de verkeersintensiteiten op de andere wegen. Hierdoor zijn geen indirecte akoestische effecten te verwachten waarbij het geluid op de bestaande woningen in de omgeving toeneemt met meer dan 1.5 dB. Door het plaatsen van een geluidsscherm ontstaan indirecte akoestische effecten op de wijk ten oosten van het plan. Hierdoor neemt het geluid tot 1 dB toe. Dit is aanvaardbaar te achten.

5.7.3 Conclusie

Voor alle woningen sprake is van een geluidluw geveldeel en buitenruimte door de inzet van geluidbeperkende maatregelen. Daarnaast neemt het geluid op de bestaande woningen in de omgeving niet met meer dan 1 dB toe door de voorgenomen ontwikkeling, dit is aanvaardbaar. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Geur

In deze paragraaf wordt behandeld op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

5.8.1 Toetsingskader

Regels over geur zijn onderverdeeld in de verschillende Amvb's van de Omgevingswet. Het verschilt per stationaire bron en activiteit waar de regels zijn opgenomen. Omdat er geen aanpassingen hebben plaatsgevonden in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van gemeente Almelo, gelden de regels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan, die met de Bruidsschat onderdeel zijn geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. De regels voor milieubelastende activiteiten staan opgenomen in hoofdstuk 3 van het Bal. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur. Het is aan het bevoegd gezag om te beoordelen of geurhinder aanvaardbaar is gelet op het Bkl en het omgevingsplan.

5.8.2 Resultaten

De algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur vanuit het Bkl zijn van toepassing. In het Bkl staat opgenomen dat het bevoegd gezag verantwoordelijk is voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geur middels het omgevingsplan. Op het moment van het opstellen van dit rapport heeft gemeente Almelo geen geurbeleid opgenomen in het omgevingsplan. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan is tevens (nog) geen geurcontour opgenomen. In de bruidsschat staan regels ten aanzien van geuremissies voor bepaalde activiteiten. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling geen bron van geuremissies. Desalniettemin moet zorg worden gedragen voor een aanvaardbaar leefklimaat ten aanzien van geur. Gekeken naar de projectlocatie zijn er geen bedrijven of andere bronnen gesitueerd die geurhinder veroorzaken.

5.8.3 Conclusie

In de nabijheid van de projectlocatie bevinden zich geen bronnen die geurhinder kunnen veroorzaken. Daarnaast is de beoogde ontwikkeling zelf geen bron van geuremissies. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Omgevingsveiligheid

Het transport, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen brengen risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading vrij kan komen. De discipline omgevingsveiligheid houdt zich bezig met het beheersen van de hieraan verbonden risico's voor mensen die zich in de nabijheid van gevaarlijke stoffen bevinden. Daarnaast horen bij omgevingsveiligheid de risico's volgend uit het in werking hebben van windturbines en luchthavens.

Het Nederlandse omgevingsveiligheidsbeleid is gericht op de bescherming van individuen die zich bevinden in beperkt kwetsbare en kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Dit worden ook wel de risico-ontvangers genoemd. In het kader van het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen zoals een omgevingsplan of afwijking van een omgevingsplan moet worden getoetst of het realiseren van het project een onacceptabel omgevingsveiligheidsrisico oplevert. Hiertoe wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het groepsrisico wordt onder de Omgevingswet ingevuld door aandachtsgebieden.

In deze paragraaf wordt eerst het toetsingskader beschreven met de daarbij behorende definities van het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en aandachtsgebieden. Daarna komen de risicobronnen die zich in het gebied bevinden aan de orde en is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.

5.9.1 Toetsingskader

Kwetsbare gebouwen en locaties

In het omgevingsplan houdt de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening met het belang van een veilige leefomgeving.

De gemeente moet onder andere regels opnemen om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen. In artikel 5.3 Bkl worden gebouwen en locaties ingedeeld in drie categorieën:

- 1 zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
- 2 kwetsbaar (gebouwen en locaties);
- 3 beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

De aanwijzing van deze categorieën gebouwen en locaties staan in bijlage VI van het Bkl.

Zeer kwetsbare gebouwen

Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen. Het gaat om de volgende gebouwen:

- woonfunctie voor 24-uurszorg;
- basisscholen;
- scholen voor minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
- dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
- gezondheidszorg met bedgebied (ziekenhuizen en verpleeghuizen);
- kinderopvang;
- gevangenissen.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Kwetsbare gebouwen en locaties zijn gebouwen met een woonfunctie en locaties bestemd voor grote evenementen of voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn. Het gaat bijvoorbeeld om de volgende gebouwen en locaties:

- woonfunctie;
- bijeenkomstfunctie;
- kantoorfunctie;
- sportfunctie;
- scholen voor volwassenen;
- gezondheidszorg zonder bedgebied;
- locaties voor evenementen in de open lucht voor ten minste 5.000 personen.

Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties

Tot slot kunnen gebouwen en locaties beperkt kwetsbaar zijn. Het gaat bijvoorbeeld om de volgende gebouwen en locaties:

- woonfunctie op een locatie met een dichtheid van ten hoogste twee woningen, woonschepen of woonwagens per ha;
- kantoorfunctie met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 1.500 m²;
- een onderwijsfunctie voor volwassenenonderwijs (met uitzondering van een onderwijsfunctie waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is);
- recreatief nachtverblijf voor ten hoogste 50 personen;
- evenementen in de openlucht voor minder dan 5.000 personen.

Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden risicobronnen genoemd. De gemeente moet in het omgevingsplan regels opnemen over externe veiligheid als nieuwe risicobronnen worden toegestaan. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is: *'de kans op overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit'* (artikel 5.6 Bkl).

De grenswaarde voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is 1 op de 1.000.000 per jaar: $PR10^{-6}$ (artikel 5.7 Bkl). Deze grenswaarde wordt ruimtelijk vertaald in afstanden tot gebouwen en locaties. (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen niet binnen de $PR 10^{-6}$ contour van een activiteit komen (artikel 5.8 Bkl). In het Bkl staan voorwaarden waaronder een gemeente bij kwetsbare gebouwen en locaties tijdelijk kan afwijken van de grenswaarden, voor een periode van maximaal drie jaar (artikel 5.10 Bkl).

Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt dat een gemeente rekening moet houden met de $PR 10^{-6}$ -contour. De gemeente kan hierbij, binnen de voorwaarden van de instructieregel, een eigen afweging maken (artikel 5.11 Bkl).

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het bepalen van het GR worden aandachtsgebieden aangewezen. Het bevoegd gezag weegt binnen deze aandachtsgebieden af of extra maatregelen nodig zijn ter bescherming tegen de gevolgen van een ongeval. Binnen een explosie- en brandaandachtsgebied kan een gemeente voorschriftgebieden aanwijzen, welke worden opgenomen in het omgevingsplan. In de voorschriftgebieden gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw volgens artikel 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Voor (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met de volgende aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

Artikel 5.15 Bkl is niet van toepassing als voorgenoemde kwetsbare gebouwen en locaties op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan (artikel 5.15a Bkl).

De gemeente kan binnen een aandachtsgebied ook nog een voorschriftgebied aanwijzen. In dit deel van het aandachtsgebied gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen (artikel 4.90-4.96 Bbl). Locaties voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftgebied. Dit geldt niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftgebied liggen.

5.9.2 Resultaten

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot de realisatie van een nieuwe risicobron. Daarom leidt de ontwikkeling vanuit omgevingsveiligheid niet tot een eventueel knelpunt voor omliggende (beperkt) kwetsbare objecten.

Op afbeelding 5.9 zijn de risicobronnen rondom de projectlocatie weergegeven. Enkel ten noordwesten van de projectlocatie is een risicobron aanwezig met meerdere plaatsgebonden risicocontouren. De

projectlocatie is niet gelegen binnen deze plaatsgebonden risicocontouren. Verder zijn er geen risicobronnen aanwezig nabij de projectlocatie.

Afbeelding 5.9 Plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden rondom de projectlocatie (Atlas Leefomgeving, geraadpleegd 8 januari 2026)



5.9.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de omgevingsveiligheid van de omgeving aangezien het geen risicobron is. Daarnaast valt de projectlocatie niet binnen een aandachtsgebied of plaatsgebonden risicocontour. Het aspect omgevingsveiligheid is daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Trillingen

In deze paragraaf wordt behandeld op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect trilling. Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn er eisen gesteld aan de maximale trillingsniveaus die als aanvaardbaar worden beschouwd. Trillingen kunnen onder andere veroorzaakt worden door spoorverkeer, wegverkeer of industriële activiteiten. Er dient getoetst te worden of de trillingsniveaus ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling de wettelijke normen niet overschrijden.

5.10.1 Toetsingskader

Om het aspect trillingen te toetsen dient eerst bepaald te worden of de ontwikkeling een trilling gevoelige locatie, ruimte, of gebouw betreft. Hierna kan getoetst worden of de gestelde normen niet worden overschreven en de ontwikkeling dus aanvaardbaar is in het kader van een goede fysieke leefomgeving. De geldende wet- en regelgeving rondom het aspect trillingen is voornamelijk te vinden in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Bruidsschat.

Het beoordelen van trilling heeft drie doelen:

- 1 beoordelen of activiteiten in trilling gevoelige gebouwen op een locatie wenselijk of toelaatbaar zijn;
- 2 beoordelen of maatregelen nodig zijn om trillinghinder te voorkomen;
- 3 beoordelen of activiteiten of werkzaamheden voldoen aan de normen voor trillingen.

5.10.2 Resultaten

De voorgenomen ontwikkeling zelf is geen trillingsbron en zorgt daarmee niet voor trillinghinder op de omgeving.

Ook dient rekening gehouden te worden met mogelijke trillinghinder van de omgeving op de projectlocatie. Trillinghinder kan ontstaan onder andere ontstaan door verkeer over de weg (waarbij belangrijke factoren zijn: zwaardere voertuigen, een hogere snelheid en een oneffen wegdek) of verkeer over het spoor.

In of nabijheid de projectlocatie is geen spoorlijn aanwezig. Nabij de projectlocatie bevinden zich wel (gemeentelijke) wegen (Vriezenveenseweg, Bleskolsingel en Van Rechteren Limpurgsingel) waar mogelijk trillinghinder kan optreden. Echter zijn er woningen aanwezig op tenminste dezelfde afstand van deze wegen als de projectlocatie. Gezien woningen (trilling gevoelige gebouwen) zijn toegestaan op minstens dezelfde afstand van de trillingsbronnen, wordt beargumenteerd dat de voorgenomen ontwikkeling eveneens toelaatbaar is en dat er geen sprake is van significante trillinghinder.

5.10.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

5.11.1 Toetsingskader

Gemeenten dienen in het omgevingsplan, en bij aanpassingen daarvan, rekening te houden met het belang van cultureel erfgoed en werelderfgoed. Hierbij gaat het om zowel beschermde objecten en structuren, als niet beschermde objecten als structuren. Cultureel erfgoed als onderdeel van de fysieke leefomgeving bestaat uit verschillende elementen:

- (bekende of verwachte) archeologische monumenten;
- monumenten (zoals (bouw)werken, tuinen en parken);
- stads- en dorpsgezichten en (delen van) cultuurlandschappen.

Tot eind 2031 (of de datum waarop de gemeente het definitieve omgevingsplan vaststelt) zijn de regels met betrekking tot cultureel erfgoed gebundeld in het tijdelijk omgevingsplan. Deze bundeling omdat de regels die voorheen waren opgenomen in het bestemmingsplan, de welstandsnota en een aantal regels over archeologie in de lokale erfgoed- of monumentenverordening. Regels uit de erfgoed- of monumentenverordening die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, moeten in 2031 opgenomen zijn in het omgevingsplan.

Archeologie

Om te kunnen garanderen dat de voorgenomen ontwikkeling geen mogelijke archeologische monumenten aantast dient er onderzocht te worden of er archeologische monumenten in de bodem aanwezig zijn. De gemeente kan lokale regels hierover stellen (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Het onderzoek kan verschillende vormen aannemen, zoals archeologische begeleiding van baggerwerkzaamheden of het graven van proefsleuven.

In beginsel moet de gemeente bodemroerende projecten die kleiner zijn dan 100 m² zijn vrijstellen van de archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). In het omgevingsplan kan de gemeente echter een grotere of kleinere vrijstellingsgrens vastleggen. Dit gebeurt in de regel wanneer er een substantiële verwachting is dat er sporen gevonden kunnen worden, of juist niet.

Monumenten

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een projectlocatie aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden. Dit houdt in dat bescherming moet worden geboden aan de aanwezige Rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten. De gemeente dient in het omgevingsplan rekening te houden met de instructieregels (artikel 5.130 Bkl) van het Rijk. Deze gaan over:

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

Beschermde stads- en dorpsgezichten

De gemeente moet de aantasting van het karakter van beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen voorkomen. Dit kan ook gaan om de aantasting van de groenaanleg en waterstructuren die onderdeel uitmaken van de te beschermen karakteristieken van het beschermd gezicht. De directe omgeving van beschermde gezichten kan ook onderdeel zijn van het bijzondere karakter van het gebied, denk aan zichtlijnen of de beleving van een historisch stadssilhouet.

Ook de provincies en het Rijk kunnen beschermde stads- en dorpsgezichten aanwijzen. Deze staan respectievelijk in de provinciale omgevingsverordening of zijn (op Rijksniveau) aangewezen middels een instructiebesluit.

Voor bouwen en woningen in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelden er voor bepaalde bouwactiviteiten extra voorwaarden. De activiteiten zijn in de regel minder vaak vergunningvrij. Deze regels staan in art. 2.29 en 2.30 Bbl.

5.11.2 Resultaten

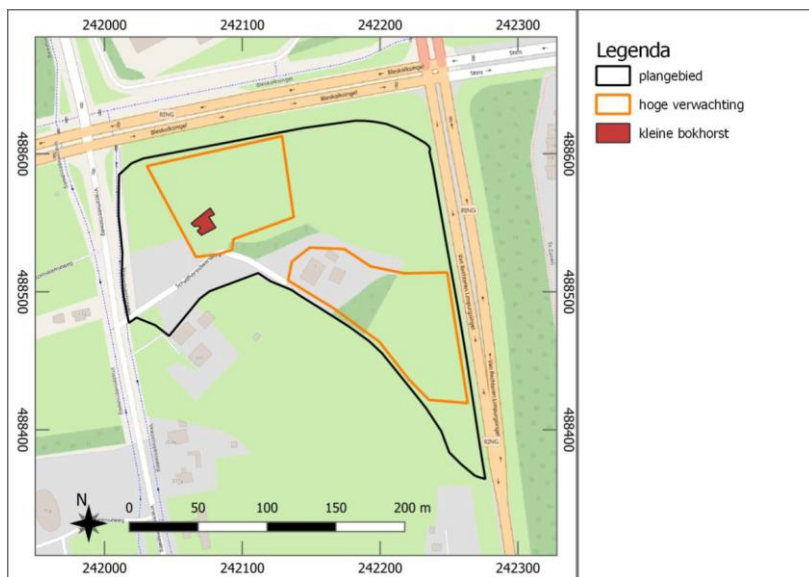
Archeologie

Vooronderzoek archeologie

Vestigia heeft in opdracht van Gemeente Almelo een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage VII van voorliggend rapport.

Uit het vooronderzoek blijkt dat twee delen aan te wijzen zijn met een hoge archeologische verwachting, dit zijn de oranje contouren op afbeelding 5.10. Daarnaast is in het noordwesten van de projectlocatie een historisch boerderijerf aanwezig geweest: 't Kleine Bokhorst (rood op onderstaande afbeelding).

Afbeelding 5.10 Hoge archeologische verwachting projectlocatie



Op basis van de hoge archeologische verwachtingswaarden en het historisch boerderijf is vervolgonderzoek nodig.

Vervolgonderzoek archeologie

Vervolgonderzoek wordt uitgevoerd.

Monumenten

Er zijn geen gemeentelijke, provinciale en/of Rijksmonumenten in of nabij de projectlocatie aanwezig.

Beschermde stads- en dorpsgezichten

Er zijn geen beschermde stads- en/of dorpsgezichten in of nabij de projectlocatie aanwezig.

5.11.3 Conclusie

Vervolgonderzoek archeologie wordt uitgevoerd. Het plan gaat voldoen aan de wettelijke eisen en normen die worden gesteld. In de vergunning wordt geregeld dat de bouwwerkzaamheden pas mogen worden gestart nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met de resultaten en eventuele vervolgstappen. Omdat archeologie geborgd wordt, vormt dit aspect geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Er zijn geen monumenten en/of beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig op of nabij de projectlocatie.

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Bodem

5.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Bkl dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Met andere woorden: is de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geschikt voor de beoogde bestemming(en)/functie(s)? Is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren, levert dit gezondheidsrisico's, ecologische risico's of verspreidingsrisico's op en

kan er tijdig iets aan gedaan worden? Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet, zoals door graafwerkzaamheden.

In het geval dat de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie bepaalt de Omgevingswet dat de grond functiegericht gesaneerd moet worden. Dit betekent dat de grond zodanig gesaneerd moet worden dat de grond kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd en bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerk voorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22; Bal);
- regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en waterbodemkwaliteit.

5.12.2 Resultaten

Voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling vinden grondroerende werkzaamheden plaats. Daarom is het van belang dat de kwaliteit van de bodem voldoende is vastgesteld.

Ortageo heeft in opdracht van Gemeente Almelo een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage VIII van dit rapport.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat op deellocatie A (erf) (zoals weergegeven op afbeelding 5.11) de grond is verontreinigd met lood en zink. Daarom is enkel op deze locatie nader onderzoek uitgevoerd om de omvang van de aangetoonde verontreiniging in de grond nader in beeld te brengen. Met het nadere onderzoek is de verontreiniging voldoende in beeld gebracht.

Omdat sprake is van een verontreiniging ter plaatse van deellocatie A, dient daar sanering van de bodem plaats te vinden voorafgaand aan de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

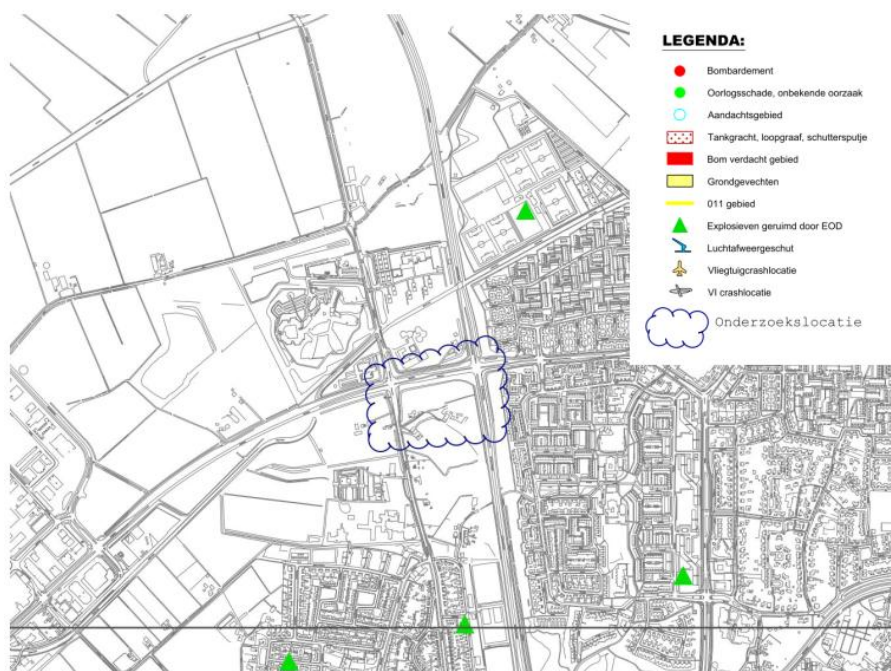
Voorafgaand aan de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling wordt de bodem gesaneerd. Het aspect bodemkwaliteit vormt daarna geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.13.1 Toetsingskader

5.13.2 Resultaten

48 | 60 Witteveen+Bos | 148655/26-009.664 | Definitief 02

Afbeelding 5.12 Onderzoek Ontploffbare Oorlogsresten (kenmerk: S2009.001, Leemans Speciaalwerken b.v.)



5.13.3 Conclusie

De projectlocatie is niet verdacht op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.14 Weging van het waterbelang

5.14.1 Toetsingskader

Beleid uit Gemeente Almelo

In Almelo geldt het gemeentelijke Programma Water en Riolering 2022-2026 (PWR)¹. Hier worden de ambities en doelstellingen van de Almelo Omgevingsvisie en de Almelo Klimaatadaptatiestrategie (AKAS) tot maatregelen uitgewerkt. Met het PWR streeft de gemeente naar het integreren van de watertaken voor afval-, hemel-, grond- en oppervlaktewaterstromen en het verbinden van deze opgaven met andere domeinen. Dit doet de gemeente met het onderzoeken van lokale kansen en mogelijkheden, en het ontwikkelen daarmee van gebiedspaspoorten.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- het verwerken van hemelwater in de toekomst is per gebied onderzocht, en eventuele bergingseisen zijn in het Omgevingsplan vastgelegd. De openbare ruimte zal worden aangelegd zodat er geen hemelwateroverlast is voor woningen en hoofdwegen toegankelijk blijven;
- de aanwezige structurele grondwateroverlast wordt verminderd door doelmatige en effectieve maatregelen in de openbare ruimte. Deze maatregelen beperken de gevolgen van droogte structureel en de kansen om water in een gebied vast te houden zijn inzichtelijk gemaakt. Daarvoor wordt waar mogelijk de sponswerking van de bodem vergroot;
- per gebied worden eisen gehanteerd ten aanzien van de aanleghoogte van vloeren. Deze zijn uitgewerkt in het omgevingsplan.

¹ Programma Water en Riolering Almelo 2022-2026.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in ontwateringsdiepte eisen van 0,8 m bij wegen en 1,0 m ten opzichte van vloerpeil.

Daarnaast zijn wat algemener uitgangspunten voorgesteld, zoals:

- schoon hemelwater is zoveel mogelijk van afvalwater gescheiden, en hemelwater wordt waar mogelijk bovengronds gescheiden;
- de gemeente zorgt voor het verzamelen van hemelwater van particulieren wanneer zij het niet op eigen terrein kunnen vasthouden of bergen. Daarnaast is gezorgd dat er geen vuilwateraansluitingen op hemelwater-systemen zijn aangesloten. Inwoners, bedrijven en instellingen zijn wel zelf verantwoordelijk voor het voorkomen en beperken van schade door wateroverlast op eigen terrein.

Wadi's

Gemeente Almelo heeft uitgangspunten voor het ontwerp van wadi's¹:

- er geldt een minimale afstand van 0,5 m tussen de bodem van de wadi en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- de minimale wading (dus het verschil tussen het maximale waterpeil in de wadi en het laagste aangrenzende maaiveld) bedraagt minimaal 0,15 m;
- er is 0,5 m open ruimte tussen het omringende maaiveld en het talud van de wadi;
- het talud is niet steiler dan 1:4;
- de minimale bodembreedte van de wadi is van 2 m, zodat beheer/maaimachines hier vrij kunnen keren en manoeuvreren. Hier kan dus gemotiveerd van afgeweken worden;
- de maximale waterdiepte is 0,3 m;
- de wadi is leeg binnen 24 uur;
- onder de wadi ligt altijd een drainagebui van minimaal 125 mm.

Uitgangspunten waterschap Vechtstromen

Waterschap Vechtstromen legt in haar Watervisie 2050 de waterhoofdlijnen uit². Hier staan de belangrijkste principes voor toekomstige ontwikkelingen in relatie met het watersysteem. De waterhoofdlijnen betreffen onder andere de volgende doelen:

- het aanpassen van de waterhuishouding aan het gebruik van de ruimte bereikt zijn grenzen. Water is het leidende principe voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom;
- meer aandacht is gegeven aan het vasthouden van water in de bodem. De bodem is het grootste en meest geschikte reservoir om water in te bergen;
- regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

Het waterschap Vechtstromen heeft vuistregels voor de compensatie van toenemend verhard oppervlak³, maar er zijn geen regels opgenomen in de waterschapsverordening. In plaats daarvan zijn afspraken gemaakt over het samenwerken tussen waterschap en gemeente. Deze werkwijze kunnen ze bij ruimtelijke ordeningsplannen aanhouden.

De volgende vuistregels worden door het waterschap als vertrekpunt aangehouden:

- de maatgevende bui is de bui voor het huidige klimaat gedurende 24 uur, en voor klimaatverandering wordt een 10 % toename aangehouden;
- voor de natuurlijke afvoer is gemiddeld 1,6 L/s/ha aangehouden;
- dit resulteert in een bergingseis van 95 mm per m² toename verharding; en
- alleen de toename van verhard oppervlak hoeft gecompenseerd te worden.

Daarnaast is in overleg met de gemeente bevestigd dat, van de 95 mm:

- 55 mm berging moet worden gerealiseerd in voorzieningen zoals wadi's; en

¹ Algemene Plan van Eisen voor het Openbare Ruimte. Deel IV (Technische eisen). Paragraaf 2.25.4 Wadi's.

² Watervisie 2050. Waterschap Vechtstromen.

³ Advisering compensatie toename verhard oppervlak. Waterschap Vechtstromen, 19 mei 2025.

- natuurlijke laagtes (groen, wegen) in het terrein kunnen worden gebruikt voor de berging van de overige 40 mm. Het is daarbij van belang dat water niet de woningen instroomt en wegen bereden kunnen worden door in ieder geval nooddiensten.

5.14.2 Resultaten

Ontwatering

Om te voldoen aan de eisen voor de ontwatering krijgen de wegen minimaal een ontwateringsdiepte van 0,8 m. Op basis van peilbuizen uit de omgeving is vastgesteld dat de GHG ongeveer NAP +9,9 m is. De weg zou dus ten minste op NAP +10,7 m liggen. In de praktijk zal deze grondwaterstand regelmatig worden overschreden. Daarom wordt een iets hoger wegpeil aanbevolen, namelijk NAP +10,9 m. Voor deze aanleghoogte is getoetst of het mogelijk is om wadi's in het gebied aan te leggen. Wadi's worden 0,4 tot 0,5 m diep. Dit betekent dat de bodem op circa NAP +10,45 m komt te liggen Dit is 0,5 m boven de GHG en dus conform de uitgangspunten van de gemeente. Deze aanleghoogte betekent dat de laagste delen in het plangebied met circa 1 m moeten worden opgehoogd. Andere delen van het plangebied liggen al voldoende hoog.

Als vloerpeil van de woningen wordt NAP +11,1 m aanbevolen, 0,2 m boven het straatpeil.

Waterbalans en bergingsopgave

Bij de voorgenomen ontwikkeling is in totaal sprake van een toename van circa 12.000 m² verharding. Op basis van deze verhardingstoename is de waterbergingsseis bepaald voor een bergingsseis van 95 mm en 55 mm.

Bij de bergingsseis van 55mm+10% is de benodigde compensatie 726 m³. Deze berging wordt geborgd op de volgende wijze:

- wadi's: 379 m³;
- watergang door plangebied: 245 m³;
- parkeerplaatsen: 279 m³.

De totale compensatie komt daarmee op 902 m³ en voldoet aan de 726 m³ eis.

Om 95 mm te kunnen bergen, wordt het resterende water in de laagtes van het terrein vastgelegd. Dit wordt gedaan in de 15 cm wading in wadi's. Het resterende water wordt op straat geborgen (in het plan in een wegooppervlak van ruim 0,5 ha aanwezig).

Wijziging ligging watergang

Rond het perceel ligt nu een sloot die deels omgeleid zal worden om ruimte te creëren voor de woningen aan de noordoostkant. Ook wordt het talud van de sloot aan de zuidzijde opgetrokken in verband met het ophogen van het terrein. Door het verleggen van de watergang neemt het wateroppervlak in geringe mate toe. In de waterbalans is hier geen rekening mee gehouden

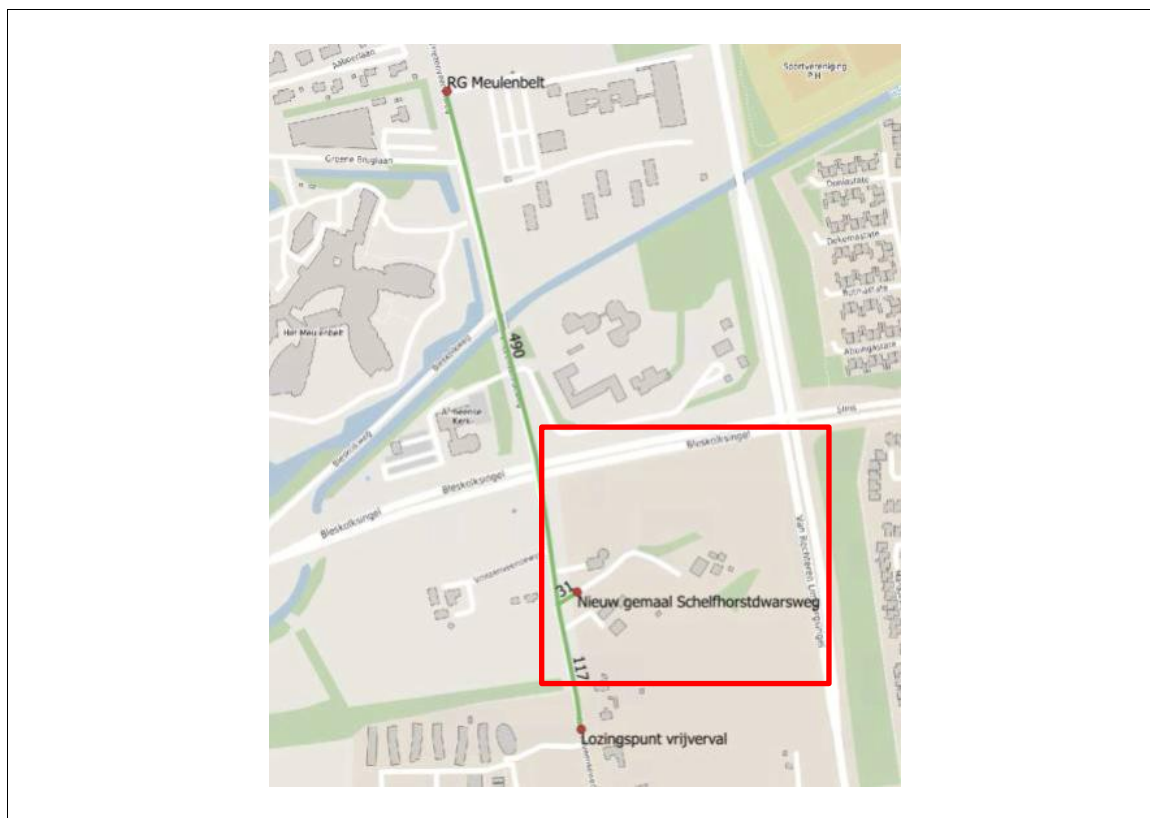
Afvalwater

De nieuwe woningen moeten aan het afvalwaterriool worden gekoppeld. Daarvoor wordt er een nieuw systeem aangelegd, bestaande uit een DWA-stelsel, een gemaal en een persleiding. Het adviesbureau Kennis van Pompen heeft hierover voor de gemeente een advies opgesteld¹. Het is gepland dat 120 nieuwe woningen worden aangesloten op het nieuwe gemaal.

De nieuw persleiding wordt aangesloten op de bestaande leiding langs de Vriezenveenseweg, ten westen van de projectlocatie. Deze leiding stroomt dan naar gemaal Meulenbelt. De toekomstige afvoer is weergegeven op onderstaande afbeelding.

¹ Advies nieuw gemaal Schelfhorstdwarsweg. Kennis van Pompen, 27-02-2025

Afbeelding 5.13 Persleiding voor de riolering met bestaande gemaal Meulenbelt en aankomende gemaal Schelfhorstdwarsweg.
Het projectgebied ligt in het rode vierkant



5.14.3 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen van het beleid. Daarnaast is bij de voorgenomen ontwikkeling rekening gehouden met de waterhuishouding op de projectlocatie. Het aspect Weging van het waterbelang vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.15 Activiteiten en milieuzonering

Het doel van milieuzonering is een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies (zoals wonen en recreëren) anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

5.15.1 Toetsingskader

De voormalige VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) wordt niet meer door de VNG geactualiseerd en Milieuzonering Nieuwe Stijl 2019 biedt een nieuwe aanpak van hoe je bedrijfsmatige activiteiten kan beoordelen. In de publicatie is een lijst opgenomen die inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld kan worden. Het instrument heeft een integrale benadering. Per bedrijf is in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is

voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De milieucategorie wordt bepaald op basis van de maatgevende afstand.

Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieunormen. Deze regels en normen worden gesteld in het belang van een goede ruimtelijke ordening en een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, ten behoeve van een optimaal en doelmatig grondgebruik.

In oktober 2024 heeft de VNG de nieuwe richtlijnen voor activiteiten en milieuzonering gepubliceerd. Deze nieuwe handreiking biedt een actuele en gedetailleerde leidraad voor het inpassen van activiteiten binnen de ruimtelijke ordening, met speciale aandacht voor het minimaliseren van milieuhinder en het bevorderen van een duurzame leefomgeving.

Voor de huidige ontwikkelingen wordt echter nog steeds getoetst aan de bestemmingsplannen (tijdelijk deel omgevingsplan) die zijn opgesteld op basis van de oude handreiking. Het aspect activiteiten en milieuzonering is daarom getoetst aan de hand van de voormalige VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009). Deze aanpak zorgt voor continuïteit en rechtszekerheid in de ruimtelijke ordeningsprocessen en voorkomt dat projecten plotseling moeten worden aangepast aan de nieuwe richtlijnen.

Spuitzonering

Gewasbescherming gebeurt over het algemeen door het bespuiten van gewassen met bestrijdingsmiddelen. De middelen die tijdens het spuiten worden gebruikt, kunnen zich afhankelijk van de wind verspreiden over de omgeving. Het verwaaien van spuitnevel wordt 'drift' genoemd. Omdat deze drift een negatief effect heeft op de gezondheid adviseert de GGD een zogenaamde 'spuitzone' van minimaal 50 m. Binnen een zone van 50 m vanaf percelen waar bestrijdingsmiddelen worden toegepast mag conform dit advies niet gebouwd worden. In het bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) en/of andere gemeentelijke wetgeving op de projectlocatie zijn geen regels opgenomen over spuitzones. Daarmee zijn spuitzones niet vastgelegd in gemeentelijke regelgeving en is er dus geen wettelijk kader aanwezig. Daarom wordt het advies van de GGD gebruikt als toetsingskader.

5.15.2 Resultaten

De voorgenomen ontwikkeling kan worden geschaard onder maatschappelijke voorzieningen, deze hebben in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' worst-case milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m. Binnen deze 30 m (gemeten vanaf de rand van de projectlocatie) zijn geen milieugevoelige objecten aanwezig (zoals bijvoorbeeld woningen).

Daarnaast zijn in de directe omgeving van de projectlocatie geen bedrijven aanwezig die een milieuzone hebben.

Spuitzonering

Perceel Ambt-Almelo, sectie M, nummer 1414 is een agrarisch perceel waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Gemeten vanaf de grens van het perceel, overlapt de 50 m spuitzone deel met de projectlocatie (illustratief weergegeven op afbeelding 5.14). Binnen deze zone zijn woningen aanwezig.

Het gebruik van woning(en) die binnen een zone van 50 m vanaf de perceelgrens van perceel Ambt-Almelo, sectie M, nummer 1414 liggen is niet toegestaan, indien en zolang op dat perceel geen spuitvrije zone van minimaal 50 m ten opzichte van die woningen en bijbehorende tuin is gewaarborgd, hetzij vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst, hetzij anderszins juridisch geborgd, of door het treffen van mitigerende maatregelen die het woon- en leefklimaat op passende wijze waarborgen.

Afbeelding 5.14 Overlap spuitzone met projectlocatie



5.15.3 Conclusie

In de nabijheid van de projectlocatie zijn geen bedrijven aanwezig met een milieuzonering. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve milieueffecten op de omgeving. Daarnaast wordt een spuitvrijzone geborgd waardoor het woon- en leefklimaat op de projectlocatie gewaarborgd wordt. Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.16 Lichthinder

5.16.1 Toetsingskader

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Bkl bevat geen regels ten aanzien van lichthinder. In het Bal artikel 4.790 staat Rijksregels opgenomen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen. De decentrale overheden kunnen in het omgevingsplan en de omgevingsverordening regels opnemen ter voorkoming van lichthinder. Omdat gemeente Almelo nog geen aanpassingen heeft gedaan aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan, gelden de regels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan, die met de Bruidsschat onderdeel zijn geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan over lichthinder. Deze regels uit de Bruidsschat gaan over lichthinder afkomstig van sporten in de buitenlucht. In het gemeentelijke omgevingsplan weegt lichthinder ook mee als aspect vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. In de provinciale omgevingsverordening zijn gebieden aangeduid waar geen lichthinder mag ontstaan zoals stilte- en natuurgebieden.

5.16.2 Resultaten

In het omgevingsplan van gemeente Almelo zijn enkel regels over lichthinder opgenomen die betrekking hebben op sportevenementen in de buitenlucht. Daar is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van. Daarnaast ligt de projectlocatie niet in stilte- of natuurgebieden.

5.16.3 Conclusie

Het aspect lichthinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.17 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare fysieke leefomgeving moet een leefomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik zijn. Het gaat erom dat mensen zich veilig voelen en zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan meer veiligheid zijn onder andere:

- informeel toezicht op de openbare ruimte;
- persoonlijke controle over de (eigen) omgeving;
- het imago van het (totale) gebied.

5.17.1 Resultaten

Maatregelen die het gemeente Almelo neemt voor beheer in en rond de beoogde huisvesting voor Oekraïense ontheemden zijn onder andere:

- 24/7 beveiliging en toegangsbeheer op de locatie;
- zeven dagen per week aanwezigheid van medewerkers op de locatie;
- huisregels hanteren en toezien op naleving;
- eventuele signalen over spanningen tussen bewoners oppakken;
- dagbesteding verzorgen;
- informeren over gedragsregels in Nederland;
- wanneer nodig opschalen naar of assistentie vragen aan politie;
- deelname aan veiligheidsoverleg met politie en indien nodig andere betrokkenen;
- 24/7 bereikbaarheid voor omwonenden.

Daarnaast is de politie samen met gemeente Almelo verantwoordelijk voor de leefbaarheid buiten de projectlocatie. Zowel tijdens de duur van de huisvesting van de Oekraïense ontheemden, als daarna.

De gemeente is daarbij verantwoordelijk voor het monitoren van de effecten van de huisvesting voor Oekraïense ontheemden in de omgeving en zo nodig in overleg met de politie (aanvullende) maatregelen te treffen.

De politie is verantwoordelijk voor het handhaven van de openbare orde, onder gezag van de burgemeester en de opsporing bij eventueel gepleegde strafbare feiten onder gezag van het Openbaar Ministerie.

De locatie is voorzien van meerdere afvalbakken. Tevens wordt het terrein schoongehouden door de medewerkers en bewoners. Hier worden onderlinge afspraken op locatie over gemaakt. Verder wordt regelmatig vuil afgevoerd van de locatie. Mocht blijken dat er aanvullende voorzieningen getroffen moeten worden, dan worden die door de gemeente Almelo uitgevoerd.

5.17.2 Conclusie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt tijdens de huisvesting van de Oekraïners een pakket aan maatregelen getroffen om de sociale veiligheid in de omgeving van de locatie te waarborgen. Door het nemen van deze maatregelen vormt het aspect sociale veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6

MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een BOPA dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het omgevingsplan zijn besproken met de belanghebbenden. Het betrekken van de omgeving in een vroeg stadium, vergroot het draagvlak en voorkomt vaak eventuele bezwaren in een later stadium.

6.1.1 Participatie

Op meerdere momenten heeft participatie plaatsgevonden. Een deel van de participatie heeft specifiek gezien op de tijdelijke huisvesting van de Oekraïners. Op afbeelding 6.1 is het besluitvormingsproces van de voorgenomen tijdelijke huisvesting van Oekraïners van weergegeven. Hier zijn ook enkele participatiemomenten in opgenomen.

Afbeelding 6.1 Proces besluitvorming



In tabel 6.1 is een overzicht opgenomen van de participatie-/informatiemomenten die plaats hebben gevonden met daarbij een korte toelichting. Hierbij is ook de participatie opgenomen die plaats heeft gevonden ten behoeve van de gehele voorgenomen ontwikkeling, niet enkel de maximaal 15-jarige huisvesting van ontheemde Oekraïners.

Tabel 6.1 Overzicht participatie-/informatiemomenten

Datum	
24 september 2024	openbare raadsvergadering waarin voornemen van de beoogde huisvesting voor Oekraïense ontheemden op de Schelfhorstdwarsweg gedeeld is
25 september 2024	collegebesluit om de beoogde locatie aan te wijzen, directe burens (circa acht adressen) worden deze dag ook per brief uitgenodigd voor buurtgesprek op 17 oktober 2025
15 oktober 2024	extra ingelast overleg met projectleider en directielid, waarbij direct omwonenden voor de sessie van 17 oktober 2025 in gesprek willen, omdat daar grotere opkomst wordt verwacht. Uitleg gedeeld vanuit de gemeente waarom deze locatie gekozen is en wat de plannen zijn. Buurt staat nog niet open voor gesprek over de bouwplannen, want de boodschap is 'Andere locatie is beter'
17 oktober 2024	buurtbijeenkomst bij Huize Alexandra waarvoor circa. acht adressen waren uitgenodigd, maar totaal circa 75 buurtbewoners op af zijn gekomen. Eerste schetsen van de locatie worden gedeeld met vier varianten. De gemeente geeft een toelichting waarom deze locatie gekozen is, dat de beoogde huisvesting voor Oekraïense ontheemden met flexwoningen voor maximaal 15 jaar (tot uiterlijk 31 december 2041) is en dat de locatie daarna in beeld komt voor permanente woningen. Veel emoties, vragen over waarom deze locatie is gekozen en gesprek met de politiek verantwoordelijken wordt gemist
november/december 2024	diverse gesprekken met belanghebbenden / buurtbewoners. Belangrijkste besprekspunten waren: - locatie niet akkoord, al genoeg overlast door AZC en huidige opvang - bang voor 'barakken' / slechte kwaliteit woningen - buurt vreest voor extra overlast door 450 bewoners i.p.v. huidige 310 Oekraïense bewoners aan de Vriezenveenseweg - ontsluiting/hardrijden/verkeersveiligheid omgeving Vriezenveenseweg
15 januari 2025	grote buurtbijeenkomst bij Het Noordik waarbij de toelichting wordt gegeven op de plannen, waarbij ook de burgemeester in gesprek gaat met de buurt. Gemeente geeft aan vier tafels toelichtend op de plannen over de thema's proces, veiligheid, huisvesting voor Oekraïense ontheemden en Ruimtelijke inpassing. Bewoners lopen per groep langs de tafels en kunnen vragen stellen en input geven op de plannen. Het volledige verslag van het buurtgesprek is opgenomen in bijlage VIII van voorliggend rapport
25 februari 2025	buurtbewoners spreken in bij de raadsvergadering over het project. Spreken zorgen uit over de impact op de omgeving, college zegt toe dat de overlast niet mag toenemen en presenteert bouwplan om zorgen weg te nemen. Zo wil de gemeente circa 60 reguliere rijwoningen bouwen in plaats van tijdelijke flexappartementen. Ook wordt er een werkgroep opgezet voor de leefbaarheid in de buurt
11 maart 2025	gemeenteraad stemt in met locatiekeuze voor het project aan de Schelfhorstdwarsweg
16 april 2025	informatieavond om het proces nader toe te lichten en nieuwe schetsen van het ontwerp te tonen. Buurtbewoners kunnen vragen stellen en reageren op de schetsen, die op basis van de input aangepast worden. Ondanks de weerstand tegen de locatie is er waardering voor de omzetting naar reguliere woningen qua omvang. Veel vragen en afstemming over ontsluiting, toezicht/beveiliging en looptijd van de voorgenomen ontwikkeling
24 juni 2025	informatieavond met buurtbewoners, waarbij de nieuwste schetsen worden getoond. Opmerkingen vanuit de buurt zijn hierin zo veel mogelijk meegenomen. Laatste opmerkingen en details worden opnieuw besproken en meegenomen voor de komende aanbesteding om een bouwer te selecteren voor het bouwplan
15 september 2025	inloopsessie over verkeersmaatregelen (onder ander drempels in Vriezenveenseweg) en ontwikkeling 'Hag' (huidige opvanglocatie). Met de opmerkingen over de veiligheid wordt zo met deze ontwikkeling een (gedeeltelijke) oplossing geboden voor de overlast
9 december 2025	gemeenteraadsvergadering waarin het krediet van de opstalontwikkeling wordt vastgesteld, nieuwste schetsen worden getoond die uit de aanbesteding zijn gekomen

Datum	
10 februari 2026	Inloopbijeenkomst met de buurt waar het definitieve bouwplan (van BAM Wonen) wordt toegelicht. Opmerkingen en tips kunnen waar mogelijk nog zijn meegenomen in de definitieve vergunningsaanvraag en inrichting openbaar gebied
februari/maart 2026	afstemming met direct omwonenden om de ontsluiting van het gebied te optimaliseren

6.2 Beheer en onderhoud

De gemeente Almelo verzorgt het beheer en onderhoud van de gebouwen en het terrein.

6.3 Handhaving

De omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Almelo vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van handhaving zal afstemming met gemeente en politie plaatsvinden.

6.4 Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente Almelo is verantwoordelijk voor de financiering van de uitvoering en de exploitatieduur. De projectlocatie is in eigendom en beheer van de gemeente. De gemeenteraad van Almelo heeft de grond- en opstalexploitatie vastgesteld met een bijbehorend krediet, waardoor financiële uitvoerbaarheid aangetoond is.

De gemeente voert een maatschappelijke taak uit en wordt gedeeltelijk gefinancierd door het rijk voor de opvang van maatschappelijke groepen.

Bijlage(n)



BIJLAGE: MER-BEOORDELING

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.



BIJLAGE: STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.



BIJLAGE: QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.

IV

BIJLAGE: AANVULLEND ONDERZOEK STEENUIL EN KERKUIL

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.



BIJLAGE: AANVULLENDE MEMO OP DE QUICKSCAN NATUURWAARDEN - KAPPEN

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.

VI

BIJLAGE: AKOESTISCH ONDERZOEK

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.

VII

BIJLAGE: VOORONDERZOEK ARCHEOLOGIE

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.

VIII

BIJLAGE: VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.



BIJLAGE: PARTICIPATIEVERSLAG 15 JANUARI 2025

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.

Gemeente Almelo
Haven Zuidzijde 30
7607 EW ALMELO

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

telefoon: **(0546) 54 11 11**
e-mail: **gemeente@almelo.nl**
internet: **www.almelo.nl**

Uw verzoek
14 april 2026

Uw kenmerk
2026041402076

Ons kenmerk
D/26/903650

Datum
1 juli 2026

Bijlage
1

Behandeld door
5.1.2e

Zaaknummer
Z/26/264755

Onderwerp

Ontwerpbesluit voor het ontwikkelen van een woonwijk en het tijdelijk huisvesten van Oekraïense ontheemden aan de 5.1.2e te Almelo

Geachte 5.1.2e,

U diende op 14 april 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning in voor het ontwikkelen van een woonwijk bestaande uit 57 woningen en het tijdelijk huisvesten van Oekraïense ontheemden aan de 5.1.2e te Almelo. In deze brief informeren wij u over de voorgenomen beslissing op uw aanvraag.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Wij zijn voornemens om de omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 juli 2026 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een kopie van het ontwerpbesluit treft u hierbij aan.

Lees het ontwerpbesluit goed door

Het is belangrijk dat u als vergunninghouder de aan het ontwerpbesluit verbonden voorschriften naleeft als de omgevingsvergunning definitief wordt verleend. Wij adviseren u daarom dit ontwerpbesluit inclusief de bijlagen zorgvuldig door te lezen. Dat verkleint de kans op misverstanden.

Publicatie

Het ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen publiceren wij in het digitale Gemeenteblad. Eenieder kan tijdens de periode van ter inzagelegging zienswijzen tegen, of adviezen over, het ontwerpbesluit indienen. Een digitale versie van het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken is voor iedereen te lezen op www.officiëlebekendmakingen.nl.

Wkb – Wet kwaliteitsborging

Het plan betreft het bouwen van nieuwe bouwwerken onder gevolklasse 1. Hierom dient er gebouwd te worden onder de Wkb. U heeft een omgevingsvergunning (voor het ruimtelijke deel) en een bouwmelding nodig voordat u daadwerkelijk kunt gaan bouwen.

Het is verstandig om u hierin te verdiepen. Zie bijgevoegde link voor meer informatie;
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/documenten/videos/2024/03/25/bouwen-en-verbouwen-onder-kwaliteitsborging---waar-moet-u-als-opdrachtgever-rekening-mee-houden>.

Bel of mail met vragen

Heeft u nog vragen? Bel of mail ons dan gerust. U kunt ons bereiken via (0546) 54 11 11, keuze 5. U kunt vragen naar ^{5.1.2e}. Of stuur een mail naar gemeente@almelo.nl. Het is handig als u daarbij het zaaknummer vermeldt.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van Almelo,
manager team Vergunningverlening en Naleving,

5.1.2e

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlage:

- Ontwerpbesluit

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 14 april 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het ontwikkelen van een woonwijk bestaande uit 57 woningen en het tijdelijk huisvesten van Oekraïense ontheemden op de locatie 5.1.2e te Almelo (percelen kadastraal bekend als Ambt-Almelo sectie M, nummers 734, 1490, 3816, 3817 en 4051). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z/26/264755.

Het betreft een verzoek van:

Gemeente Almelo
Haven Zuidzijde 30
7607 EW ALMELO

Toelichting op de aanvraag

De gemeente Almelo ontwikkelt aan de 5.1.2e een Almeloze woonwijk waar maximaal de eerste vijftien jaar (tot uiterlijk 31 december 2041) huisvesting van Oekraïense ontheemden plaatsvindt. De woonwijk wordt gerealiseerd door de realisatie van 57 woningen van permanente kwaliteit (volgens de nieuwbouweisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving). Op de projectlocatie is al een woonboerderij aanwezig. Gedurende de periode van bewoning door Oekraïense ontheemden wordt de bestaande woonboerderij op de projectlocatie gebruikt als kantoor, vergaderruimte en voor toezicht/beveiliging. Na de periode van de huisvesting van de Oekraïense ontheemden, kan de woonboerderij weer als woonboerderij gebruikt worden. Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is het bouwrijp maken van de projectlocatie.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 5.18 van de Omgevingswet (Ow) en artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de omgevingsvergunning voor de bouw van 57 woningen te verlenen. Voor het tijdelijk huisvesten van Oekraïense ontheemden en het afwijkend gebruik van de woonboerderij wordt de vergunning tijdelijk verleend tot uiterlijk 31 december 2041. Na 31 december 2041 wordt de voorgenomen ontwikkeling een reguliere woonwijk. Daarna is het niet toegestaan om de woningen te gebruiken voor bewoning door meer dan één huishouden. Het strijdig gebruik van de woonboerderij moet uiterlijk 31 december 2041 worden beëindigd.

Aangevraagde activiteiten

U heeft de activiteit aangevraagd en wordt hierbij verleend:

- Het bouwen en gebruiken in afwijking van regels in het omgevingsplan (artikel 5.1 lid 1 onder a Ow)

Rechtsbescherming

Het ontwerpbesluit ligt gedurende 6 weken ter inzage. Eenieder kan gedurende deze periode zijn zienswijze kenbaar maken. In de publicatie van het ontwerpbesluit staat hoe dit kan. Na de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit, nemen wij een definitief besluit.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 16.5.3 van de Omgevingswet. U heeft verzocht om toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). De volledigheid van de aanvraag is getoetst aan de indieningsvereisten van artikel 7.207b, tweede lid, van de Omgevingsregeling.

Instemming

In de raadsvergadering van 7 december 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Almelo besloten om met ingang van de inwerkingtreding van de Omgevingswet als categorieën van gevallen waarvoor, voor het verlenen van een omgevingsvergunning van een buitenplanse

omgevingsplanactiviteit, advies van de gemeenteraad is vereist, als bedoeld in artikel 16.15a, aanhef, onder b, artikel 16.15b en artikel 16.16 van de Ow en artikel 4.21 Omgevingsbesluit onder andere de navolgende gevallen vast te stellen:

1. Woningbouw:

- a. Woning(bouw)projecten (waaronder wijziging van het gebruik) voor 16 woningen of meer met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen binnen de bebouwde kom;
- b. Woning(bouw)projecten (waaronder wijziging van het gebruik) van meer dan 2 woningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen buiten de bebouwde Kom.

Omdat de aanvraag valt onder de vastgestelde gevallen kan de omgevingsvergunning niet worden verleend zonder een positief advies van de gemeenteraad. Na het sluiten van de zienswijzentermijn leggen wij het ontwerpbesluit en de ingediende zienswijzen voor aan de gemeenteraad. De raad wordt daarbij om advies gevraagd over het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen. Pas nadat de raad zijn advies heeft uitgebracht, kunnen wij een definitief besluit nemen over uw aanvraag.

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en paragraaf 5.1.2 van de Omgevingswet zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen.

Bijbehorende documenten

De beoordeling van uw aanvraag heeft plaatsgevonden op basis van de volgende documenten:

Naam	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
Samenvatting 000 (2026041402076)	D/26/872559	14-04-2026
Almelo - DO - 5.1.2e st 5.1.2e sweg_10-4-20256.pdf	D/26/872574	14-04-2026
20260408_2530100-5.1.2e sweg_DO_Situatie.pdf	D/26/872572	14-04-2026
Bijlage II -148655_26-005.623_tcn_final_anon_Stikstofdepositie onderzoek woonwijk Almelo.pdf	D/26/872565	14-04-2026
Bijlage III - 51027485-001 Rapport quickscan natuurwaarden 5.1.2e in Almelo.pdf	D/26/872560	14-04-2026
Bijlage IV - 51027485-002 Rapport aanvullend ecologisch onderzoek 5.1.2e Almelo.pdf	D/26/872570	14-04-2026
Bijlage IX - verslag_buurtgesprek_nieuwe_opvanglocatie_oekrainse_vluchtelingen_15-01-2025.pdf	D/26/872563	14-04-2026
Bijlage V - 51036553 Rapport aanvullende memo quickscan natuurwaarden 5.1.2e in Almelo.pdf	D/26/872569	14-04-2026
Bijlage VI - AH2025095001R001v2.pdf	D/26/872562	14-04-2026
Bijlage VII - V2858-5.1.2e Almelo_2-0_20251202_totaal.pdf	D/26/872561	14-04-2026
Bijlage VIII - 222394 rapport verkennend bodemonderzoek diverse locaties nabij 5.1.2e in Almelo.pdf	D/26/872564	14-04-2026
Samenvatting 001 (2026041402076)	D/26/892247	29-05-2026
148655_26-006.602_tcn_final02_anon_Waterhuishoudingsplan 5.1.2e	/26/892248	29-05-2026
Eindadvies ODT - Integraal RO	D/26/900020	11-06-2026
Samenvatting 002 (2026041402076)	D/26/904767	24-06-2026

148655_26-009.665_rep_final02_Mer-beoordeling 5.1.2e [redacted] Almelo	D/26/904768	24-06-2026
148655_26-009.664_rep_final02_Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving 5.1.2e [redacted] Almelo	D/26/904769	24-06-2026

Redenen en regels

Onderdeel van het besluit vormen de redenen en regels die per activiteit zijn opgenomen.

Redenen en regels bouwen en gebruiken in afwijking van regels van het omgevingsplan

U krijgt een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit die vereist is op grond van artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet (Ow).

Wij geven u graag meer informatie:

1. Bij punt I leest u waarom u de omgevingsvergunning krijgt.
2. Bij punt II leest u aan welke regels u, de vergunninghouder, zich moet houden.
3. Bij punt III leest u wat u moet doen in bijzondere situaties.
4. Bij punt IV leest u aan welke voorschriften u, de vergunninghouder, zich moet houden.

I. Redenen

Hieronder leest u waarom u de omgevingsvergunning krijgt.

De beoordelingsregels voor de aanvraag van een omgevingsplanactiviteit staan opgenomen in paragraaf 8.1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Omgevingsplan

Het perceel, waarop uw aanvraag betrekking heeft, ligt binnen het Omgevingsplan gemeente Almelo (hierna: omgevingsplan). Vanaf 1 januari 2024 gelden alle bestemmingsplannen van rechtswege als het tijdelijke deel van het omgevingsplan (vgl. artikel 22.1, onder a Ow jo. artikel 4.6, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet).

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Stadsrandgebied Almelo Noord', 'Parapluherziening algemene afwijkingen', 'Parapluherziening wonen' en 'Parapluherziening parkeren'. Binnen het bestemmingsplan 'Stadsrandgebied Almelo Noord' heeft het gebied de volgende bestemmingen;

- enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' (artikel 5);
- enkelbestemming 'Wonen - Stadsrand 2' (artikel 30);
- enkelbestemming 'Maatschappelijk - 5' (artikel 16);
- enkelbestemming 'Verkeer' (artikel 23);
- enkelbestemming 'Tuin' (artikel 22);
- dubbelbestemming 'Archeologische verwachting hoog' (artikel 35);
- dubbelbestemming 'Archeologische verwachting middelhoog' (artikel 36);
- dubbelbestemming 'Leiding - Riool' (artikel 33);
- dubbelbestemming 'Leiding - Water' (artikel 34).

Wij maken een uitzondering voor u. Uw aanvraag is namelijk in strijd met de regels van het omgevingsplan.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog'

In artikel 36.1 is opgenomen dat de voor 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede zijn bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. In artikel 36.2 is aangegeven dat in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Binnenplanse afwijking

In artikel 36.3 is aangegeven dat wij bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 36.2 ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Conclusie binnenplanse afwijking

Ten behoeve van het initiatief is door het archeologisch bureau Vestigia een onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er in het noordwesten van het plangebied kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische resten. Ter hoogte van deze locatie is een plaggende en deels intacte bodem aangetroffen. Daarnaast blijkt uit historische kaarten dat op deze locatie een oude boerderij heeft gestaan. Hierom wordt geadviseerd om in dit deel vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren. In het overige deel van het plangebied is de bodem tot in de C-horizont verstoord en acht het archeologisch bureau vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

De regioarcheoloog onderschrijft de conclusies van Vestigia dat er in het noordwesten van het plangebied kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische resten. Geadviseerd wordt om de conclusies over te nemen en in het noordwestelijke deel vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven te laten uitvoeren. Daarbij wordt opgemerkt dat het perceelgedeelte in het zuidwesten van het plangebied, waarop zich tot voor kort de brandweerkazerne bevond, niet tot de onderzoekszone behoort, omdat de bodem hier al tot diep is verstoord.

Voor een proefsleuvenonderzoek is een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen nodig. Uit artikel 5.10 van de Erfgoedwet volgt dat indien bij de graafwerkzaamheden onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen er een meldingsplicht geldt. Een melding kan worden gedaan bij de gemeente Almelo of de RCE.

Door het uitvoeren van het geadviseerde vervolgonderzoek en het beperken van de werkzaamheden overeenkomstig de uitkomsten daarvan, is voldoende aangetoond dat de archeologische waarden binnen het plangebied niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 36.3 voor het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van artikel 36.2.

Stadsrandgebied Almelo Noord

Er wordt niet voldaan aan de bestemmingsomschrijvingen ter plaatse van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' (artikel 5.1) en 'Wonen – Stadsrand 2' (artikel 30.1). Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het niet toegestaan om woningen met bijbehorende voorzieningen te realiseren. Op de gronden met de bestemming 'Wonen – Stadsrand 2' is het niet toegestaan om woningen te laten bewonen door meer dan één huishouden per woning. Daarnaast is het niet toegestaan om de woonboerderij te gebruiken voor kantoor, vergaderlocatie en toezicht/beveiliging.

Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden om medewerking te kunnen verlenen.

Parapluherziening wonen

In artikel 3.3 van het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' staat dat bewoning van een woning door meer dan één huishouden in strijd is met de gebruiksregels.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de eerste vijftien jaar in de huisvesting van Oekraïense ontheemden waarbij verschillende huishoudens met elkaar in één woning kunnen wonen. Er kunnen dan woningen worden bewoond door meer dan één huishouden. Na 31 december 2041 wordt de voorgenomen ontwikkeling een reguliere woonwijk. Uit de aanvraag blijkt dat het dan niet langer de bedoeling is om de woningen te gebruiken voor bewoning door meer dan één huishouden. Deze aangevraagde afwijking voor de bewoning door meer dan één huishouden per woning is uitdrukkelijk aangevraagd tot 31 december 2041.

Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden om medewerking te kunnen verlenen.

U krijgt de omgevingsvergunning toch, want:

Omdat er voor de hiervoor genoemde afwijkingen geen binnenplanse afwijkmogelijkheden zijn, is er sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor het afwijken van het omgevingsplan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient er op grond van artikel 8.0b Bkl onder andere sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uw aanvraag voldoet daaraan. Wij verwijzen hiervoor naar het document "148655_26-009.664_rep_final02_Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving ^{5.1.2e} Almelo" welke onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning. Daaruit volgt dat er sprake is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat ook aan de overige beoordelingsregels van artikel 8.0b Bkl wordt voldaan.

Welstand

Het uiterlijk en de locatie van het project, het bouwen van 57 woningen, waarop de aanvraag betrekking heeft, past bij de rest van de omgeving. Hierover hebben wij op 30 april 2026 een positief advies ontvangen van de stadsbouwmeester. Het project voldoet daarmee aan de gemeentelijke welstandsnota.

Bodem

Op de locatie is op het erf (deellocatie A) een verontreiniging met lood gemeten in gehalten tot boven de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Middels een aanvullend onderzoek is de verontreiniging in de grond afgeperkt. De verontreiniging met lood heeft een omvang van 5 m³. Op basis van het voorafgaand bodemonderzoek wordt niet verwacht dat de toelaatbare bodemkwaliteit wordt overschreden. Het aangetoonde gehalte lood is echter aanzienlijk hoger dan de gezondheidskundige risicowaarden die zijn vastgesteld door de GGD en valt in risicowaarde "onvoldoende". In de omgevingsvergunning zijn daarom voorschriften opgenomen voor nader onderzoek.

Overige deellocaties

Voor de overige deellocaties wordt op basis van het voorafgaand bodemonderzoek niet verwacht dat de toelaatbare bodemkwaliteit wordt overschreden. Er zijn voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Indien tijdens graafwerkzaamheden toch een (mogelijke) verontreiniging wordt aangetroffen dient direct contact gezocht te worden met Omgevingsdienst Twente.

II. Regels bij het bouwen

Als u als vergunninghouder gaat bouwen, zijn er regels waaraan u zich moet houden. Deze staan in artikel 5.34 van de Ow. U bent verantwoordelijk voor dat de bouw gaat volgens deze regels. Dat staat in artikel 5.37 lid 1 van de Ow. Dit zijn de regels:

Algemeen

1. Het bouwen gaat volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
2. U zorgt dat de volgende documenten altijd op de bouwlocatie zijn. U geeft deze documenten aan de toezichthouder als hij daarom vraagt:
 - deze vergunning;
 - de bouwtekening(en);
 - andere documenten die horen bij het bouwen.
3. Wij kunnen deze omgevingsvergunning intrekken. Dat kunnen wij doen op de volgende momenten:
 - als de bouw niet begint binnen 1 jaar na vergunningverlening;
 - als de bouw langer dan 1 jaar stil staat. Wij maken nooit van deze mogelijkheid gebruik zonder uw mening hierover te vragen.

Bodem

1. Er dient onderzoek plaats te vinden naar de kwaliteit van het grondwater in de kern van de verontreiniging met lood. Een eventueel aangetoonde verontreiniging in het grondwater dient afgeperkt te worden conform de NTA 5755;
1. Indien sprake is van een overschrijding van de signaleringsparameter grondwater zal een risicobeoordeling uitgevoerd moeten worden om te bepalen of sprake is van onaanvaardbare risico's;
2. De locatie (deellocatie A) mag in gebruik worden genomen als functie Wonen indien aannemelijk is gemaakt dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt getroffen. Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
3. De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond wordt bij voorkeur op het eigen terrein (aanvulling/ophoging) verwerkt;
4. De vrijkomende grond die niet op eigen terrein kan worden verwerkt is geschikt voor hergebruik op een ander terrein van gelijke bodemkwaliteit. Voor toepassing kunt u onder andere de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart raadplegen of vraag het de gemeentelijke bodemadviseur;
5. U of uw (onder)aannemer geeft aan waar de vrijkomende grond wordt toegepast. U meldt de toepassing van grond, baggerspecie en bouwstoffen via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.
Lees voor meer informatie: Melden bodemactiviteiten via het DSO | Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl) <https://iplo.nl/thema/bodem/bodembescherming/melden-bodemactiviteiten-via-dso/>;
U bent op tijd als u de toepassing tenminste 1 week van tevoren meldt.
6. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond afgevoerd moet worden. U handelt correct als u deze grond op een milieuhygiënische wijze afvoert naar een grondbank, een grondreinigingsbedrijf of een ander daartoe gecertificeerde verwerker of ontvanger. De bodemadviseur of de toezichthouder van de gemeente kan u hier meer over vertellen;
7. Voordat u vrijkomende grond laat afvoeren moet deze grond mogelijk nog worden onderzocht op de aanwezigheid van PFOS-PFOA;
Van de afgevoerde grond houdt u of uw aannemer een registratie bij. De toezichthouder bodem van de Omgevingsdienst Twente kan u vragen de registratie aan hem te tonen
8. Wilt u grondwater gaan onttrekken dan meldt u of uw aannemer dit bij het Waterschap Vechtstromen.

Riolering/hemelwater

1. Hemelwater en vuilwater moeten gescheiden worden aangeleverd op de erfgrans aan de straatzijde;
2. Hemelwater moet worden afgevoerd over maaiveld/wadi;
3. Voor de aanleg en/of wijziging van de rioolaansluiting is een aanvraag noodzakelijk. Deze aanvraag valt buiten de omgevingsvergunning. Voor deze aanvraag met betrekking tot de rioolaansluiting kunt u contact opnemen met Team Dagelijks Beheer, telefonisch bereikbaar op 5.1.2e.

Bomen

1. Geen werkzaamheden of opslag materiaal/materieel binnen kroonprojectie (+ 1,5 meter) rondom te behouden bomen of bomengroep;
2. Als voor de bouw bronnering moet worden toegepast zal dit risico's voor aanwezige bomen opleveren. Er zal dan water gegeven moeten worden. Nb; dit mag geen bronwater zijn;
3. In de directe omgeving bevinden zich bomen. U dient een Bomen Effect Analyse te laten opstellen.
4. De Wet natuurbescherming is van toepassing.

Meldingsplicht

U meldt de volgende werkzaamheden aan de toezichthouder. U belt daarvoor naar team Vergunningverlening en Naleving, op 5.1.2e of u stuurt een e-mail naar: gemeente@almelo.nl. Als u gebruik maakt van het e-mailadres, wilt u dan het zaaknummer vermelden?

Werkzaamheid	Hoe meldt u de werkzaamheid?	Wanneer meldt u de werkzaamheid?
Onderdelen van het bouwwerk waarvoor u toestemming nodig heeft volgens deze vergunning.	brief/e-mail/digitaal	volgens de afspraken
Start van het werk (hieronder vallen ook graafwerkzaamheden)	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Einde van de werkzaamheden	telefoon/e-mail	uiterlijk op de dag dat het werk stopt

III. Bijzondere situaties

Komen de volgende situaties voor tijdens het bouwen? Dan leest u hieronder wat u moet doen.

1. Is het tijdens het bouwen nodig dat u uw bouwplan verandert? Neem dan contact op vóórdat u de verandering aanbrengt. Dat kan met onze toezichthouder van het team Vergunningverlening en Naleving;
2. Moet u een deel van gemeenteground afzetten voor de werkzaamheden? Dan heeft u hiervoor eerst toestemming van ons nodig. Hiervoor neemt u contact op met het team Dagelijks Beheer, de beheerder openbare ruimte, op (0546) 54 11 11;
3. Komt u beschermde planten of dieren tegen tijdens de werkzaamheden? Houdt u zich dan aan de Omgevingswet. Daarin staat wat u moet doen als u beschermde planten of dieren tegenkomt die door de bouw in gevaar zijn. Bijvoorbeeld omdat ze gedood kunnen worden, of omdat hun leefomgeving wordt verstoord. Wij adviseren u om zich aan deze wet te houden;
4. Opslag van materialen, keten, containers en dergelijke dient op eigen terrein plaats te vinden. Indien het voor het uitvoeren van de werkzaamheden toch noodzakelijk is een (deel van) de openbare ruimte af te zetten dient u hiervoor toestemming te vragen bij de gemeente Almelo. Hiervoor dient een aparte aanvraag ingediend te worden;
5. Alle kosten voor aanpassingen aan de openbare ruimte als gevolg van dit plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

IV. Voorschriften

1. Het document 'Eindadvies ODT - Integraal RO' met documentnummer D/26/900020 maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. De vergunninghouder dient te voldoen aan alle in dit document opgenomen voorschriften, voorwaarden en adviezen. Deze dienen gedurende de uitvoering en het in stand houden van de vergunde activiteit in acht te worden genomen;
2. Voor het gebruik van de woningen door meer dan één huishouden en het gebruik van de woonboerderij voor kantoor, vergaderlocatie en toezicht/beveiliging wordt de vergunning tijdelijk verleend voor een periode tot 31 december 2041. Daarna is alleen reguliere bewoning van de woningen toegestaan. Bewoning van een woning mag na 31 december 2041 alleen plaatsvinden door personen die een gezamenlijk huishouden vormen en die daar hun hoofdverblijf hebben;
3. Er moet worden voldaan aan de handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 van Brandweer Nederland;
4. Voor uitvoering van de werkzaamheden is een tekening met de bouwplaatsinrichting en een 0-meting en van de openbare ruimte noodzakelijk. Deze dient voor de start van uitvoering aangeleverd te worden en zal worden toegevoegd aan het dossier.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 8, 10
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1

Ontwikkeling woonwijk Almelo

5.1.2e

Uw verzoek

Ingediend bij	gemeente Almelo
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan - Aanvraag vergunning
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20260414 02076 003 (ingediend op 01-09-2026) 20260414 02076 002 (ingediend op 24-06-2026) 20260414 02076 001 (ingediend op 29-05-2026) 20260414 02076 000 (ingediend op 14-04-2026)

Project

Naam van dit project

Ontwikkeling woonwijk 5.1.2e, Almelo

Projectomschrijving

Het college van de gemeente Almelo heeft op 11 maart 2025 een besluit genomen over de grondexploitatie van een locatie aan de 5.1.2e. De gemeente Almelo is voornemens om aan de 5.1.2e een Almelose woonwijk te ontwikkelen. Waar maximaal de eerste vijftien jaar (tot uiterlijk 31 december 2041) huisvesting van 450 Oekraïense ontheemden plaatsvindt. De woonwijk wordt gerealiseerd middels 57 woningen van permanente kwaliteit. Op de projectlocatie is reeds een woonboerderij aanwezig. Gedurende de periode van bewoning door Oekraïense ontheemden wordt de bestaande woonboerderij op de projectlocatie gebruikt als kantoor, vergaderruimte en voor toezicht/beveiliging. Na de periode van de huisvesting van de Oekraïense ontheemden, kan de woonboerderij weer als woonboerderij gebruikt worden. Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is het bouwrijp maken van de projectlocatie.

De beoogde ontwikkeling is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stadsrandgebied Almelo Noord' (vastgesteld 19 november 2013). De beoogde ontwikkeling kan planologische mogelijk worden gemaakt middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voorliggende aanvraag voorziet hierin.

Voorafgaand aan voorliggende aanvraag is reeds een conceptaanvraag gedaan in het kader van het adviesrecht van de gemeenteraad.

Vanwege de complexiteit van de voorgenomen ontwikkeling en de wens van de gemeente Almelo om belanghebbenden actief te betrekken bij de uitwerking van beoogde huisvesting voor Oekraïense ontheemden, is gekozen om een uitgebreide procedure voor de BOPA te hanteren.

Locatie

Teken een gebied op de kaart



Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?

Ja, zie hoofdstuk 6 van bijgevoegde GoFlo.

Welke reacties heeft u gekregen?

Zie hoofdstuk 6 van bijgevoegde GoFlo.

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Ontwikkeling woonwijk 5.1.2e, Almelo

Toelichting op uw verzoek

-

Uw referentienummer

148655

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

Vervolgonderzoek archeologie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

-

Uw gegevens

Gegevens van de gemachtigde

Naam van de organisatie

Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V.

*Vooraf ingevuld antwoord.***KVK-nummer**

38020751

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

RSIN

5.1.1e

*Vooraf ingevuld antwoord.***Straatnaam**

5.1.2e

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

8

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

5.1.2e

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Deventer

Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de gemachtigde

Naam van contactpersoon of afdeling

5.1.2e

E-mailadres

5.1.2e@witteveenbos.com

Telefoonnummer

5.1.2e

Gegevens van de initiatiefnemer**Naam van de organisatie**

Gemeente Almelo

*Vooraf ingevuld antwoord.***KVK-nummer**

08214858

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

RSIN

5.1.1e

*Vooraf ingevuld antwoord.***Straatnaam**

Haven Zuidzijde

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

30

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

5.1.2e

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Almelo

*Vooraf ingevuld antwoord.***Contactgegevens van de initiatiefnemer****Naam van contactpersoon of afdeling**

5.1.2e

E-mailadres

5.1.2e

@almelo.nl

Telefoonnummer

5.1.2e

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan - Aanvraag vergunning

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

De gemeente Almelo is voornemens om aan de ^{5.1.2e} een Almelose woonwijk te ontwikkelen. Waar maximaal de eerste vijftien jaar (tot uiterlijk 31 december 2041) huisvesting van 450 Oekraïense ontheemden plaatsvindt. De woonwijk wordt gerealiseerd middels 57 woningen van permanente kwaliteit. Op de projectlocatie is reeds een woonboerderij aanwezig. Gedurende de periode van bewoning door Oekraïense ontheemden wordt de bestaande woonboerderij op de projectlocatie gebruikt als kantoor, vergaderruimte en voor toezicht/beveiliging. Na de periode van de huisvesting van de Oekraïense ontheemden, kan de woonboerderij weer als woonboerderij gebruikt worden. Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is het bouwrijp maken van de projectlocatie.

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.

De beoogde ontwikkeling is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stadsrandgebied Almelo Noord' (vastgesteld 19 november 2013). Voor een volledige toetsing aan het omgevingsplan, zie bijgevoegde GoFlo.

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.

Het realiseren van een Almelose woonwijk waarbij de maximaal de eerste vijftien jaar huisvesting van Oekraïeners plaatsvindt. Voor een volledige toelichting, zie bijgevoegde GoFlo.

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving.**Beschrijf deze gevolgen.**

Zie bijgevoegde GoFlo.

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?

Ja

Tijdelijk afwijken: Geef aan hoe lang u wilt afwijken van de regels in het omgevingsplan.

De gemeente Almelo is voornemens om aan de ^{5.1.2e} een Almelose woonwijk te ontwikkelen. Waar maximaal de eerste vijftien jaar (tot uiterlijk 31 december 2041) huisvesting van 450 Oekraïense ontheemden plaatsvindt. Na de periode van de huisvesting van de Oekraïense ontheemden vindt reguliere bewoning van de woonwijk plaats.

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?

Voor 1 of meer activiteiten geldt een 'project-mer-beoordelingsplicht'

Is er al een mer-beoordelingsbeslissing?

Nee

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan - Aanvraag vergunning

Mededeling mer-beoordelingsplichtig project

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
148655_26-006.602_tcn_final02_anon_Waterhuishoudingsplan 5.1.2e [redacted].pdf	Nee
148655_26-009.664_rep_final02_Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving 5.1.2e [redacted] Almelo.pdf	Nee
148655_26-009.665_rep_final02_Mer-beoordeling 5.1.2e [redacted] Almelo.pdf	Nee
Bijlage II -148655_26-005.623_tcn_final_anon_Stikstofdepositie onderzoek woonwijk Almelo.pdf	Nee
Bijlage III - 51027485-001 Rapport quickscan natuurwaarden 5.1.2e [redacted] in Almelo.pdf	Nee
Bijlage IV - 51027485-002 Rapport aanvullend ecologisch onderzoek 5.1.2e [redacted] Almelo.pdf	Nee
Bijlage IX - verslag_buurtgesprek_nieuwe_opvanglocatie_oekrainse_vluchtelingen_15-01-2025.pdf	Nee
Bijlage V - 51036553 Rapport aanvullende memo quickscan natuurwaarden 5.1.2e [redacted] in Almelo.pdf	Nee
Bijlage VI - AH2025095001R001v2.pdf	Nee
Bijlage VII - V2858-5.1.2e [redacted] Almelo_2- 0_20251202_totaal.pdf	Nee
Bijlage VIII - 222394 rapport verkennend bodemonderzoek diverse locaties nabij 5.1.2e [redacted] in Almelo.pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
20260408_2530100-5.1.2e [redacted]_DO_Situatie.pdf	Nee
Almelo - DO - 5.1.2e [redacted]_10-4-20256.pdf	Nee

Rapport archeologische waarde

Document	Vertrouwelijk
Bijlage VII - V2858- ^{5.1.2e} [redacted]_Almelo_2-0_20251202_totaal.pdf	Nee

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
20260831_2530100- ^{5.1.2e} [redacted]weg_DO_Situatie.pdf	Nee
Almelo - DO - ^{5.1.2e} [redacted]_10-4-20256.pdf	Nee

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	4, 5
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4, 5, 6, 7, 8

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. In het kader van het adviesrecht van de gemeenteraad positief te adviseren over de definitieve aanvraag om omgevingsvergunning (D/26/934519) voor het realiseren van 57 woningen en de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden aan de Schelfhorstdwarsweg te Almelo.

Gedaan in de openbare vergadering

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Datum: 8 september 2026
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp: Adviesrecht gemeenteraad 57 woningen en tijdelijke opvang Oekraïners
Schelfhorstdwarsweg
Portefeuillehouder: J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld om positief te adviseren op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 57 woningen voor de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden aan de Schelfhorstdwarsweg te Almelo. Het college kan op basis daarvan de omgevingsvergunning verlenen. De rijwoningen kunnen hiermee in lijn met eerdere besluitvorming gerealiseerd en tijdelijk gebruikt worden voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Na de opvangperiode worden de woningen doorontwikkeld naar een reguliere woonbuurt voor Almelo.

Voorgesteld raadsbesluit

1. In het kader van het adviesrecht van de gemeenteraad positief te adviseren over de definitieve aanvraag om omgevingsvergunning (D/26/934519) voor het realiseren van 57 woningen en de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden aan de Schelfhorstdwarsweg te Almelo.

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 11 maart 2025 besloten om het noordelijke deel van de Schelfhorstdwarsweg aan te wijzen als locatie voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïners en heeft hiervoor een grondexploitatie vastgesteld. Aansluitend heeft de gemeenteraad op 9 december 2025 een krediet beschikbaar gesteld ten behoeve van de realisatie van tijdelijke huisvesting voor Oekraïense ontheemden in gemeentelijk beheer. Met het beschikbare krediet is het bouwplan nader uitgewerkt en heeft uw raad op 3 maart 2026 positief geadviseerd over de conceptaanvraag. Nu zijn alle onderzoeken afgerond en is de aanvraag definitief ingediend.

Het college stelt de raad voor hierover positief te adviseren. Uit de ruimtelijke onderbouwing (D/26/934486) en uitgevoerde onderzoeken (D/26/933284) blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en aansluit bij eerdere raadsbesluiten. Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. Eén zienswijze leidt tot een beperkte aanpassing van het plan door een lichtbeperkende voorziening op te nemen; de overige zienswijzen geven geen aanleiding het plan te wijzigen.

Om de opvang planologisch mogelijk te maken is een omgevingsvergunning met een BOPA procedure benodigd. Daarbij wordt afgeweken van de gebruiksmogelijkheden voor deze locatie in het Omgevingsplan. De inmiddels door de gemeente ingediende aanvraag (D/26/934519) met het daarbij horende stedenbouwkundig plan (D/26/933237) voorziet hierin. Bij de aanvraag is met een ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat er met de realisatie van de woningen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, oftewel dat voldaan kan worden aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Met de omgeving heeft op meerdere momenten uitgebreide participatie plaatsgevonden, waarvan verslag is gedaan in de ruimtelijke motivering die onderdeel is van de ingediende aanvraag.

In de raadsvergadering van 7 december 2021 heeft uw raad besloten om met ingang van de inwerkingtreding van de Omgevingswet een lijst met categorieën van gevallen in werking te laten treden waarvoor, voor het verlenen van een omgevingsvergunning van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, advies van de gemeenteraad is vereist. Voor deze aanvraag is een advies vereist. Zonder een positief advies van uw raad kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

Met dit voorstel geven we uitvoering aan de voorgaande besluiten van de gemeenteraad. Zodra de opvangperiode voorbij is zal de opvangfunctie worden omgezet naar wonen, zodat de woningen beschikbaar komen voor de reguliere woningmarkt.

Beoogd effect

Met een positief advies van de gemeenteraad kan het college de omgevingsvergunning verlenen voor de realisatie van de 57 woningen aan de Schelfhorstdwarsweg te Almelo.

Argumenten voor

1.1 De ontwikkeling past niet binnen het geldende omgevingsplan

Voor de locatie gelden de bestemmingen "Agrarisch met waarden" en "Wonen - Stadsrand 2". De tijdelijke opvangfunctie past niet binnen deze planologische mogelijkheden. Daarom is een BOPA-procedure noodzakelijk.

1.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Uit de ruimtelijke onderbouwing (D/26/934486) en uitgevoerde onderzoeken (D/26/933284) blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. De locatie kan zorgvuldig worden ingepast in de omgeving en voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.3. Het plan sluit aan bij gemeentelijk beleid

De woningen zijn van permanente kwaliteit en dragen op termijn bij aan de reguliere woningvoorraad van Almelo. Daarmee sluit het plan aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie en eerdere raadsbesluiten.

1.4 Het bouwplan is in lijn met de vastgestelde besluiten van de gemeenteraad

Het voorliggende bouwplan is in lijn met de raadsbesluiten van 11 maart 2025 (locatiekeuze), 9 december 2025 (krediet beschikbaar gesteld) en 3 maart 2026 (positief advies conceptaanvraag).

1.5 Er heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden

Er is meerdere keren met de omgeving gesproken over het plan. Als gevolg van deze gesprekken is het plan aangepast en heeft het de kwaliteit gekregen die het nu heeft en is ook gekozen voor deze procedure waarbij het primair gaat om het realiseren van woningen voor de lange termijn met een permanente en hoogwaardige kwaliteit.

1.6 Zienswijzen zijn zorgvuldig betrokken

Drie zienswijzen zijn beoordeeld. Naar aanleiding van één zienswijze wordt een lichtbeperkende voorziening opgenomen en geborgd in de vergunningstukken. Zie hiervoor de aanpassing op het stedenbouwkundig plan Schelfhorstdwarsweg (D/26/933237).

De zienswijzen 2 en 3 geven geen aanleiding om het ontwerpbesluit te wijzigen. Uit de uitgevoerde onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aangevoerde bezwaren leiden niet tot een ander oordeel.

Kanttekeningen

1.1 Positief advies van de raad is vereist

Op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde adviesrecht kan de omgevingsvergunning uitsluitend worden verleend indien de raad positief adviseert.

1.2 Beroepsprocedures blijven mogelijk

Na vergunningverlening bestaat de mogelijkheid dat belanghebbenden rechtsmiddelen inzetten tegen het besluit, hetgeen gevolgen kan hebben voor de planning van de uitvoering.

1.3 Archeologie nog niet afgerond

Het archeologisch onderzoek (proefsleuven) is inmiddels uitgevoerd, maar wacht nog op goedkeuring van Het Oversticht. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat deze goedkeuring is verleend. Er bestaat geen aanleiding te verwachten dat deze goedkeuring niet wordt verleend voor raadsbehandeling. Na goedkeuring wordt de motivering en de mer-beoordeling aangevuld en afgerond.

Kosten, opbrengsten en dekking

Er zijn geen directe kosten aan dit voorstel verbonden voor de BOPA procedure.

Vervolg

Bij een positief advies van de gemeenteraad kan de vergunningsaanvraag direct door het college worden verleend. Met de vergunning kan de civiele aannemer starten met het bouwrijp maken van het terrein, zodat de NUTS partijen aansluitend in week 47 het hoofdnetwerk voor de elektra aansluitingen kunnen realiseren. De geselecteerde aannemer BAM Wonen kan dan direct na de jaarwisseling starten met de bouw van de woningen, zodat de eerste woningen in de zomer van 2027 kunnen worden opgeleverd.

Bijlagen

- Aanvraag omgevingsvergunning BOPA Schelfhorstdwarsweg (D/26/934519)
- Stedenbouwkundig plan Schelfhorstdwarsweg (D/26/933237)
- Ruimtelijke motivering BOPA Schelfhorstdwarsweg (D/26/934486)
- Mer beoordeling ontwerp BOPA Schelfhorstdwarsweg (D/26/933284)
- Nota Zienswijzen BOPA Schelfhorstdwarsweg geanonimiseerd (D/26/933235)
- Ontwerpbesluit Schelfhorstdwarsweg (D/26/903650)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland

Collegevoorstel

Onderwerp	Onttrekking aan het openbaar verkeer Bavinkelsweg te Almelo
Eenheid/team	UF Advies en Regie
Zaakkenmerk	Z/26/256277
Documentkenmerk	D/26/883122
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J. Hinnen
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Het college heeft in ontwerp besloten om de Bavinkelsweg te Almelo aan het openbaar verkeer te onttrekken in verband met de verkoop van deze weg aan Urenco Nederland B.V. De weg is daardoor niet langer toegankelijk voor het openbaar verkeer. De raad wordt hierover geïnformeerd met een raadsbrief.

Voorgesteld besluit

1. In ontwerp te besluiten tot onttrekking van de Bavinkelsweg aan het openbaar verkeer op grond van artikel 9 van de Wegenwet, betreffende het weggedeelte zoals weergegeven op de situatietekening D/26/929949.
2. Het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage te leggen overeenkomstig artikel 11 van de Wegenwet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
3. De gemeenteraad overeenkomstig het Delegatieregister gemeente Almelo 2023 over dit ontwerpbesluit te informeren via een raadsbrief (D/26/883787)
4. Het hoofd Uitvoering Fysiek te mandateren het definitieve besluit te nemen indien geen of geen inhoudelijke zienswijzen worden ingediend.

Inleiding

De gemeente Almelo en Urenco Nederland B.V. hebben overeenstemming bereikt over de verkoop van de Bavinkelsweg, zodat deze grond kan worden betrokken bij een meer samenhangende inrichting van de aangrenzende gronden in eigendom van Urenco Nederland B.V.

De Bavinkelsweg is een openbare weg in de zin van artikel 4 van de Wegenwet. Het is een eigenaar daarom niet toegestaan om de weg zelfstandig af te sluiten of als private weg te gebruiken. Op grond van artikel 9 van de Wegenwet kan een openbare weg uitsluitend door een daartoe strekkend besluit van het bevoegde bestuursorgaan aan het openbaar verkeer worden onttrokken. Op basis van het Delegatieregister gemeente Almelo 2023 en de daarin opgenomen

verwijzing naar het raadsbesluit van 29 januari 2013 (Raad-1200689) is het college bevoegd om dit besluit te nemen.

De overige afspraken over de grondtransactie en de bescherming van belangen van derden zijn vastgelegd in de koopovereenkomst en worden, voor zover nodig, uitgewerkt in de notariële akten en de verdere uitvoering.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt de Bavinkelsweg aan het openbaar verkeer onttrokken. Dit betreft een noodzakelijke stap om, samen met de privaatrechtelijke afspraken tussen partijen, te komen tot de beoogde eigendomsoverdracht en inrichting van het bedrijventerrein Bornsestraat.

Argumenten voor

1.1 Het college is bevoegd om het ontwerpbesluit vast te stellen

Op grond van het delegatiebesluit van de gemeenteraad van 29 januari 2013 (Raad-1200689) is het college bevoegd om te besluiten tot onttrekking van wegen aan het openbaar verkeer.

1.2 Het ontwerpbesluit is noodzakelijk voor de voorgenomen eigendomsoverdracht

De Bavinkelsweg heeft thans het karakter van een openbare weg. Om dit weggedeelte na verkoop als private weg te kunnen gebruiken, moet het weggedeelte op grond van artikel 9 van de Wegenwet worden onttrokken aan het openbaar verkeer.

1.3 Het voorstel draagt bij aan een logische inrichting van eigendom, gebruik en beheer

De grondtransactie maakt onderdeel uit van de bredere ontwikkeling van het bedrijventerrein Bornsestraat. De Bavinkelsweg wordt in de huidige situatie hoofdzakelijk door Urenco gebruikt en is doodlopend. Door deze weg aan het openbaar verkeer te onttrekken, sluiten eigendom, beheer en gebruik van de betrokken gronden en infrastructuur beter op elkaar aan.

1.4 Belangen van derden zijn geborgd

Bij de voorbereiding van de grondtransactie is rekening gehouden met belangen van de gemeente Almelo en derden, waaronder de aanwezigheid en bereikbaarheid van kabels, leidingen, riolering en overige voorzieningen in en op het perceel. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de bereikbaarheid van het terrein voor hulpdiensten in geval van calamiteiten. Deze afspraken zijn vastgelegd in de koopovereenkomst en worden, voor zover nodig, verwerkt in de notariële akte van levering en de verdere uitvoering.

Kanttelingen

1.1 Onttrekking betekent dat de weg niet langer openbaar is

Wanneer het definitieve besluit onherroepelijk wordt, verliest de weg zijn openbare karakter. Dat betekent dat dit weggedeelte daarna niet langer voor eenieder openbaar toegankelijk is. Dit is een beoogd gevolg van de voorgenomen verkoop en onttrekking aan het openbaar verkeer.

1.2 Uitvoering vraagt nog feitelijke afwikkeling

Na de besluitvorming moeten de reeds gemaakte afspraken nog worden uitgevoerd, zoals het verwijderen van enkele voorzieningen in de openbare ruimte, waaronder enkele lichtmasten. Deze vervolgstappen vormen geen belemmering voor het ontwerpbesluit, maar zijn wel noodzakelijk voordat de eigendomsoverdracht kan plaatsvinden.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aan het nemen van het (ontwerp)besluit tot onttrekking van deze weg aan het openbaar verkeer zijn geen kosten verbonden. De financiële gevolgen van de grondtransactie zijn geregeld in de koopovereenkomst tussen partijen.

Uitvoering

Na vaststelling wordt het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling hun zienswijze naar voren brengen. Na afloop van de terinzagelegging worden eventuele ingediende zienswijzen beoordeeld. Indien geen zienswijzen of geen inhoudelijke zienswijzen worden ingediend, kan het hoofd Uitvoering Fysiek met toepassing van het verleende mandaat het definitieve besluit nemen.

Indien wel inhoudelijke zienswijzen worden ingediend, worden deze beoordeeld en, voor zover daartoe aanleiding bestaat, betrokken bij het definitieve besluit. Het definitieve besluit wordt vervolgens opnieuw ter besluitvorming aan het college voorgelegd. Pas nadat het definitieve besluit onherroepelijk is geworden, kan worden overgegaan tot de verdere eigendomsoverdracht van de Bavinkelsweg aan Urenco Nederland B.V.

Bijlage(n)

- Ontwerpbesluit onttrekking Bavinkelsweg aan het openbaar verkeer (D/26/883126)
- Raadsbrief ter informatie (D/26/883787)
- Situatietekening onttrekking Bavinkelsweg (D/26/929949)

Procesinformatie

Intern overleg

Het ontwerpbesluit is opgesteld door de adviseur van het beleidsverantwoordelijke team Uitvoering Fysiek in afstemming met team Stedelijke Ontwikkeling, alsmede met de betrokken externe adviseurs.

Afstemming met portefeuillehouder

Het ontwerpbesluit is vooraf besproken met de verantwoordelijk portefeuillehouder op 1 juni 2026.

Directie-advies

N.v.t.

Communicatie over het besluit

Het ontwerpbesluit wordt bekendgemaakt door publicatie in het Gemeenteblad. Met ingang van de dag na bekendmaking ligt het ontwerpbesluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen.

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage
1

Datum
8 september 2026

Onderwerp

Ontwerpbesluit onttrekking Bavinkelsweg te Almelo aan het openbaar verkeer inzake artikel 9
Wegenwet

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over het ontwerpbesluit om de Bavinkelsweg te Almelo aan het openbaar verkeer te onttrekken. Dit besluit is noodzakelijk om de voorgenomen verkoop van deze weg aan Urenco Nederland B.V. mogelijk te maken.

Verkoop Bavinkelsweg

De gemeente Almelo en Urenco Nederland B.V. hebben overeenstemming bereikt over een grondtransactie. Onderdeel hiervan is de overdracht van de Bavinkelsweg aan Urenco Nederland B.V. Na overdracht zal deze weg worden omsloten door gronden van Urenco. Door de eigendomsoverdracht kan het terrein efficiënter worden ingericht.

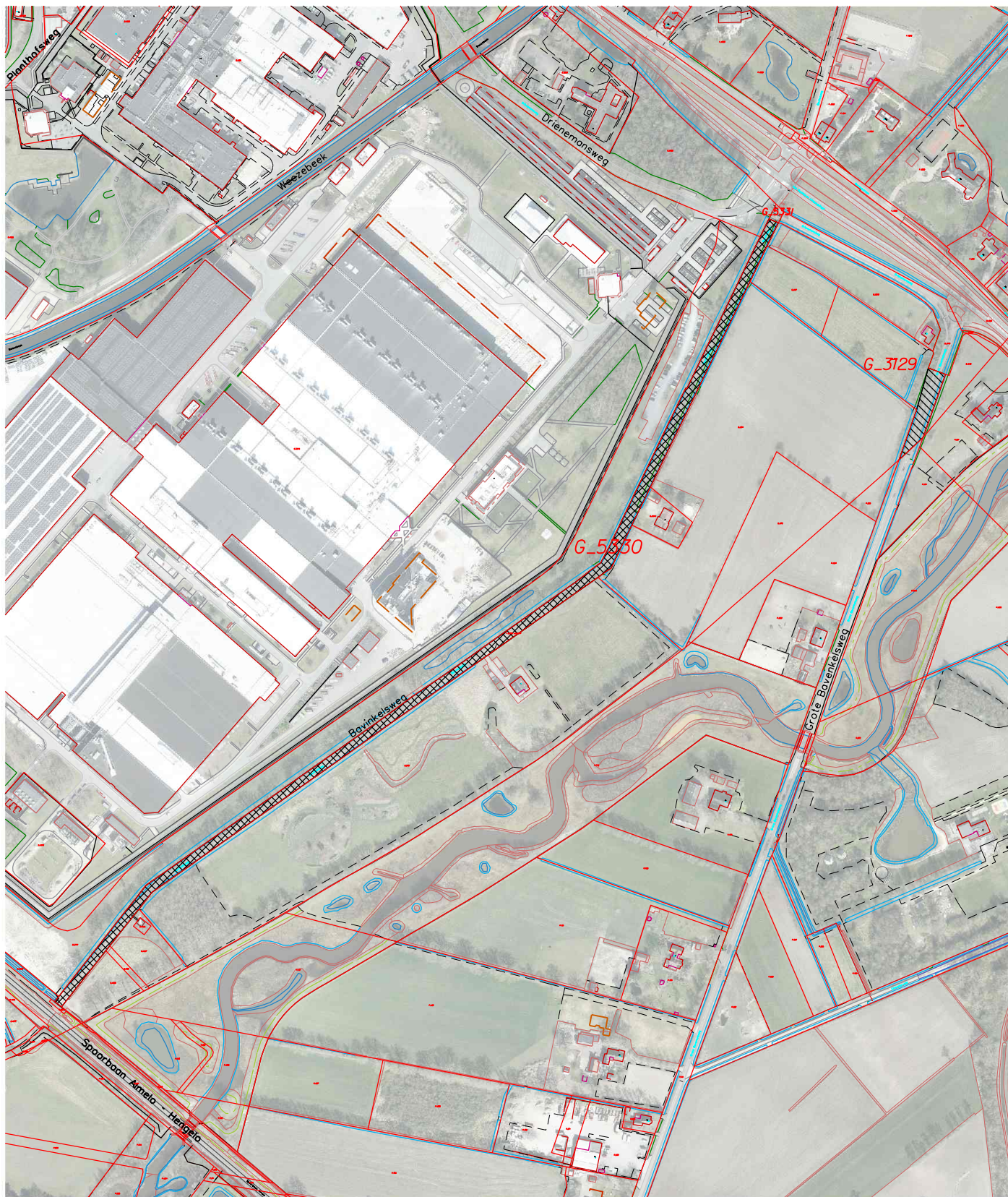
Onttrekking aan de openbaarheid

De Bavinkelsweg is een openbare weg in de zin van artikel 4 van de Wegenwet. Het is Urenco daarom niet zonder meer toegestaan deze weg af te sluiten of als private weg te gebruiken. Volgens artikel 9, eerste lid, van de Wegenwet kan een openbare weg uitsluitend door een besluit van het daartoe bevoegde bestuursorgaan aan het openbaar verkeer worden onttrokken. Op basis van het delegatiebesluit van de gemeenteraad van 29 januari 2013 (Raad-1200689), is het college bevoegd om dit besluit te nemen. Met deze brief informeren wij uw raad overeenkomstig dit delegatiebesluit over het ontwerpbesluit.

De belangen van de gemeente en derden, waaronder de aanwezigheid en bereikbaarheid van kabels, leidingen, riolering en overige voorzieningen, zijn gewaarborgd in de koopovereenkomst en worden waar nodig vastgelegd in de notariële akten van levering en verdere uitvoering. Hiermee wordt een noodzakelijke stap gezet richting de gewenste eigendomsoverdracht en herinrichting van het gebied.

Vervolg

Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling hun zienswijze naar voren brengen.



VERKOOP

kadastrale gegevens

AMBT ALMELO SECTIE G



Onttrekken uit de openbaarheid (Bavinkelsweg) en daarna te verkopen aan Urenco NL BV: ca. 8508 m2

5330



Openbare weg (deel Grote Bavenkelsweg) door Urenco NL BV over te dragen aan gemeente Almelo : ca. 1105 m2

3129 ged.



Gemeente
Almelo

Afdeling BV
Team IDEB
Geo-informatie

Bestandsnaam: ...\\wijk11\\Aan-verkoop\\28430_UrencoNL-BV_21juli2025.dgn

Getekend: mha

Model: verkoop

Datum: 30 jan. 2026

Schaal

Formaat

Luchtfoto

Wijknr.

Tekeningnr.

1:5000

A4

2025

11

28430



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend !

Geo-informatie

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek 22 nieuwbouwwoningen Planthofsweg 2
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/26/269254
Documentkenmerk	D/26/912117
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Aan de Planthofsweg 2 ligt een oude boerderij, met op het terrein een aantal vervallen garageboxen. De eigenaar van deze gronden is voornemens om alle opstallen op deze kavel te slopen en hier een plan te realiseren voor 22 grondgebonden woningen. Dit plan is in strijd met het omgevingsplan, aangezien er uitsluitend garageboxen en de bestaande boerderij zijn toegestaan. Daarom is er een principeverzoek ingediend om dit plan mogelijk te maken, middels een afwijking van het omgevingsplan. Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de initiatiefnemer.

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek om af te wijken van het omgevingsplan voor het realiseren van 22 grondgebonden woningen ter plaatse van het perceel Planthofsweg 2 in Almelo. Aan dit principeverzoek worden de volgende voorwaarden verbonden:

- Binnen een jaar na bekendmaking van dit besluit dient de ruimtelijke procedure te zijn opgestart, zo niet dan vervalt het principebesluit;
- De initiatiefnemer laat een BOPA opstellen volgens het format van de gemeente. Als hiervoor onderzoeken nodig zijn, dan dienen deze op kosten van de initiatiefnemer door erkende bureaus te worden uitgevoerd;
- De directe omgeving dient te worden betrokken bij het plan, conform gemeentelijk participatiebeleid;
- Door initiatiefnemer wordt een overeenkomst nadeelcompensatie ondertekend;
- Het risico dat het plan geen doorgang vindt doordat eventuele bezwaren worden gehonoreerd, is voor rekening van initiatiefnemer;

2. De raad hierover te informeren met de bijgevoegde raadsbrief (D/26/931650)

3. De initiatiefnemer hierover te informeren met een uitgaande brief (D/26/931597)

Inleiding

Aan de Planthofsweg 2 ligt een oude boerderij, met op het terrein een aantal vervallen garageboxen. De eigenaar van deze gronden is voornemens om alle bebouwing op deze kavel te slopen en hier een plan te realiseren voor 22 grondgebonden koopwoningen. Het gaat om 2 vrijstaande woningen, 9 twee-onder-een-kappers (18 woningen) en twee woningen in een nieuw te bouwen boerderij. De tweekappers hebben een woonoppervlak van 108 vierkante meter en de vrijstaande woningen hebben een woonoppervlak van 150 vierkante meter. Alle woningen hebben parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast voorziet het plan in openbaar groen en 15 openbare parkeerplaatsen. Het plan is in strijd met het omgevingsplan, aangezien er uitsluitend garageboxen en de bestaande boerderij zijn toegestaan. Daarom is er een principeverzoek ingediend om dit plan mogelijk te maken, middels een afwijking van het omgevingsplan. Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de initiatiefnemer. Voor de realisatie is de BOPA procedure van toepassing.

Beoogd effect

Te besluiten op het verzoek van de initiatiefnemer, zodat de plannen verder kunnen worden uitgewerkt.

Argumenten voor

1.1 De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de woonvisie.

Het initiatief is een binnenstedelijke herontwikkeling waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door een nieuw gedifferentieerd woonprogramma. Hiermee wordt er gebouwd voor verschillende doelgroepen en wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt 'inbreiding boven uitbreiding' en wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied.

1.2 Het initiatief is ruimtelijk aanvaardbaar en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied

Het plan voorziet in een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing. De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door een open, groene en overzichtelijke structuur. De verkaveling is zodanig opgezet dat de nieuwe woningen op een zorgvuldige manier aansluiten op de bestaande woonomgeving. Achtertuinen grenzen aan achtertuinen van omliggende woningen, waardoor privacy is gewaarborgd. Bebouwing en landschap versterken elkaar en dragen bij aan een kwalitatief woonmilieu. Centraal in het plan ligt een groene zone, die fungeert als ruimtelijk en functioneel middelpunt. Dit gebied biedt ruimte voor landschappelijke groeninrichting, verblijfsruimte voor bewoners, waterberging en waterinfiltratie. Bestaande bomen in het middengebied worden, waar mogelijk, ingepast in het groene hart. Indien verwijdering noodzakelijk blijkt, wordt uitgegaan van herplant of compensatie binnen het plan. De bomenrij aan de noordzijde van het plangebied blijft behouden.

1.3 Er wordt voldaan aan de parkeernormering CROW

De woningen, de vier hoekwoningen en zeven tussenwoningen zijn aangemerkt als type koop, huis, tussen/hoek. Per woning geldt de norm van minimaal 1,1 parkeerplaats en maximaal 1,9 parkeerplaats. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van het gemiddelde. Wat neerkomt op 1,65 parkeerplaats per woning inclusief bezoekersdeel. Voor deze

ontwikkeling zijn 24,75 parkeerplaatsen benodigd. Deze ontwikkeling voorziet in 25 parkeerplaatsen.

2.1 Hiermee wordt de raad actief geïnformeerd.

Het is gebruikelijk om de raad actief te informeren over besluitvorming over ruimtelijke initiatieven. Daarbij heeft de raad in de raadsvergadering van 7 december 2021 besloten om voor bepaalde gevallen adviesrecht in te stellen bij het verlenen van een omgevingsvergunning van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor woningbouwprojecten binnen de bebouwde kom geldt er een adviesrecht bij 16 woningen of meer. In dit geval zijn er 22 woningen beoogd, waardoor het adviesrecht van de raad van toepassing is. Zodra het plan hiervoor gereed is, zal het aan de raad worden voorgelegd voor advies.

3.1 Met een uitgaande brief wordt de initiatiefnemer over het besluit geïnformeerd.

De initiatiefnemer wordt met een brief geïnformeerd over het besluit van het college.

Kanttekeningen

1.1 Niet alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd.

Aangezien het een verzoek betreft, zijn nog niet alle relevante onderzoeken uitgevoerd. In verband met de hoogte van de onderzoekskosten is het niet reëel om in dit stadium alle onderzoeken te laten uitvoeren. In het kader van ETFAL (Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties) zal alsnog een beoordeling van het initiatief plaatsvinden bij het ontvangen van een uitgewerkte uitgebreide BOPA. Dan zijn alle relevante onderzoeken uitgevoerd en kan alsnog aanleiding zijn om het initiatief te weigeren. Op voorhand zijn er geen belemmeringen gebleken.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor het beoordelen van het principeverzoek worden leges geheven. De kosten worden verrekend met leges voor een eventuele planologische procedure. De financiële risico's worden afgedekt met een overeenkomst nadeelcompensatie.

Uitvoering

Na een positief besluit wordt de initiatiefnemer door middel van de bijgevoegde brief geïnformeerd. Hierna kan de ruimtelijke procedure, de BOPA, worden opgestart.

Bijlage(n)

- Principeverzoek (D/26/892941)
- Raadsinformatiebrief (D/26/931650)
- Uitgaande brief (D/26/931597)

Procesinformatie

- Intern overleg

Er is afstemming geweest over het voorstel met Stedenbouw, Wonen, Verkeer en groen.

- Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is afgestemd met de portefeuillehouder, J.M. van Rees.

- Directie-advies

Niet van toepassing

Communicatie over het besluit

Regulier

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage Datum
8 september 2026

Onderwerp
Principeverzoek Planthofsweg 2

Geachte leden van de raad,

Met deze brief willen wij u op de hoogte stellen van ons besluit om in principe medewerking te verlenen aan een woningbouwontwikkeling op het adres Planthofsweg 2 in Almelo. Het bouwplan voorziet in de bouw van 22 grondgebonden woningen.

Beoogde ontwikkeling

Aan de Planthofsweg 2 is een oude boerderij gelegen, met op het achtergelegen terrein een aantal vervallen garageboxen. De eigenaar van deze gronden is voornemens om alle bebouwing op deze kavel te slopen en hier een plan te realiseren voor 22 grondgebonden koopwoningen. Het gaat om 2 vrijstaande woningen, 9 twee-onder-een-kappers (18 woningen) en twee woningen in een nieuw te bouwen woonboerderij. De tweekappers hebben een woonoppervlak van 108 vierkante meter en de vrijstaande woningen hebben een woonoppervlak van 150 vierkante meter. Alle woningen hebben parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast voorziet het plan in openbaar groen en 15 openbare parkeerplaatsen. Het plan is in strijd met het omgevingsplan, aangezien er uitsluitend garageboxen en de bestaande boerderij zijn toegestaan.

Het plan is in lijn met onze beleidsuitgangspunten

Het bouwplan voorziet in maximaal 22 grondgebonden koopwoningen met verschillende verschijningsvormen. Het initiatief om dit perceel verder te verdichten past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie (inbreiding boven uitbreiding), de woonvisie (geen sociale woningbouw) en de draagt bij aan de woningbouwopgave van Almelo.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten voor verkeer en parkeren

Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm. Wat neerkomt op 1,65 parkeerplaats per woning inclusief bezoekersparkeren. Voor deze ontwikkeling zijn 24,75 parkeerplaatsen benodigd. Deze ontwikkeling voorziet in 25 parkeerplaatsen.

Adviesrecht raad

In uw raadsvergadering van 7 december 2021 heeft uw raad besloten om voor bepaalde gevallen adviesrecht in te stellen bij het verlenen van een omgevingsvergunning van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor woningbouwprojecten binnen de bebouwde kom geldt er

een adviesrecht bij 16 woningen of meer. In dit geval zijn er 22 woningen beoogd, waardoor het adviesrecht van uw raad van toepassing is bij een BOPA-procedure.

Vervolg

Voordat de initiatiefnemer zijn plan verder uitwerkt, is het college om een principe-uitspraak gevraagd over het wijzigen van het omgevingsplan voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Bij het ontvangen van de aanvraag omgevingsvergunning moeten alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en kan er alsnog aanleiding zijn om het initiatief te weigeren of aan te passen.

Zodra het plan hiervoor gereed is, zal het aan uw raad worden voorgelegd voor advies.

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

J.H. Dijkstra

R.T.A. Korteland

Collegevoorstel

Onderwerp	Ter inzage 1e wijziging omgevingsplan
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/26/276105
Documentkenmerk	D/26/923016
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

De gemeente heeft de wettelijke taak om de bruidsschatregels samen met alle fysieke verordeningen, regels over ruimtelijke kwaliteit, handhaving en alle regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan uiterlijk voor 2032 om te zetten naar een definitief, samenhangend omgevingsplan.

Deze wijziging is de eerste stap naar een samenhangend omgevingsplan, waarbij nu de basis van de structuur wordt gelegd.

Met dit omgevingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar wordt de basis gelegd voor de gemeentelijke planstructuur. Op basis hiervan kunnen toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan eenduidig worden aangebracht.

De wijziging past binnen de gefaseerde transitie naar een integraal omgevingsplan. Daarnaast voorziet deze wijziging in het verwerken van de instructieregels van het rijk om de bebouwingscontouren hout, jacht en geur op te nemen in het omgevingsplan. Besloten is om de eerste wijziging ter inzage te leggen.

Voorgesteld besluit

1. Het ontwerp-omgevingsplan 1e wijziging omgevingsplan Almelo zoals opgenomen is in artikel 1 in Bijlage A van het ontwerp vaststellingsbesluit voor zienswijzen ter inzage te leggen, <https://rx-base.nl/viewer/8ca668d0-caea-4884-aa91-3d31ce216079/decision> ;
2. Te besluiten geen m.e.r.- (beoordelings-)procedure uit te voeren;
3. De raad hierover te informeren met bijgevoegde raadsbrief, Join D/26/931770.

Inleiding

Het omgevingsplan is sinds de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 het centrale juridische instrument voor gemeenten. De functie van het omgevingsplan is het vastleggen van alle regels voor de fysieke leefomgeving binnen het grondgebied van een gemeente. Het omgevingsplan stelt regels voor activiteiten, maakt ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk,

beschermt veiligheid, gezondheid en gewenste omgevingskwaliteit, integreert aspecten van de leefomgeving zoals milieu, water, natuur, verkeer en cultuurhistorie en weegt belangen af.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de rijksregels uit de zogenoemde bruidsschat van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijke deel van het gemeentelijke omgevingsplan. Op 18 januari 2024 heeft de gemeente de bruidsschat, inclusief de bijbehorende toepasbare regels, technisch in beheer genomen. Dit hield een eerste publicatie van het omgevingsplan Almelo in met daarin opgenomen de bruidsschat als hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. De gemeente heeft de wettelijke taak om deze bruidsschatregels onder andere samen met alle fysieke verordeningen, regels over ruimtelijke kwaliteit, handhaving en alle regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan uiterlijk in 2031 om te zetten naar een definitief, samenhangend omgevingsplan.

Deze wijziging is de eerste stap naar een samenhangend omgevingsplan, waarbij nu de basis van de structuur wordt gelegd. Het doel van deze wijziging is het integreren van bruidsschatregels in de gemeentelijke planstructuur. De wijziging past binnen de gefaseerde transitie naar een integraal omgevingsplan. Daarnaast voorziet deze wijziging in het verwerken van de instructieregels van het rijk om de bebouwingscontouren hout, jacht en geur op te nemen in het omgevingsplan.

Voorliggende wijziging voorziet in:

1. een structuur van het omgevingsplan Almelo,
2. een algemene toelichting en daar waar nodig een toelichting op de regels,
3. het integreren, aanpassen en/of schrappen van bruidsschatregels,
4. en toepasbare regels zodat deze beter aansluiten op de lokale situatie en beleidsdoelen,
5. het toevoegen van de bebouwingscontouren geur, jacht en houtkap.

Beoogd effect

Een 1e wijziging van het omgevingsplan Almelo ter inzage te leggen, om de basisstructuur van het omgevingsplan Almelo vast te leggen, waarmee toekomstige wijzigingen in de fysieke leefomgeving, op een eenduidige manier kunnen worden geborgd.

Argumenten voor

1.1 De gemeente moet voor 2032 een gebiedsdekkend omgevingsplan hebben.

Tijdens de overgangsfase tot eind 2031 krijgen gemeenten de tijd om het tijdelijk deel van het omgevingsplan om te vormen tot 1 omgevingsplan voor de hele gemeente.

De regels die vanuit het tijdelijke deel worden verplaatst naar het omgevingsplan moeten voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en de daarop gebaseerde regelgeving. Het omgevingsplan moet daarnaast digitaal raadpleegbaar en beschikbaar zijn via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Daarmee wordt geborgd dat inwoners, bedrijven en overheden de geldende regels op een uniforme en toegankelijke wijze kunnen raadplegen.

Voorliggende wijziging voorziet in:

- een structuur van het omgevingsplan Almelo,
- een algemene toelichting en daar waar nodig een toelichting op de regels,
- het integreren, aanpassen en/of schrappen van bruidsschatregels,
- en toepasbare regels zodat deze beter aansluiten op de lokale situatie en beleidsdoelen,
- het toevoegen van een de bebouwingscontouren geur, jacht en houtkap.

In het document motivering 1e wijziging omgevingsplan en de bijbehorende bijlagen join D/26/931767, D/26/931768, D/26/931769 zijn de wijzigingen en de onderbouwing van deze wijzigingen overzichtelijk opgenomen. Deze eerste wijziging is vooral een technische en organisatorische stap in de overgang naar een samenhangend omgevingsplan. De wijziging zorgt voor een nieuwe structuur, een nieuwe toelichting, het inpassen en aanpassen van de bruidsschatregels en het opnemen van wettelijk verplichte bebouwingscontouren.

In de motivering staat het onderdeel participatie nog op p.m. omdat deze voor het omgevingsplan uitgevoerd moet gaan worden. Participatie zal tijdens de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpplan plaatsvinden. De bijeenkomst zal plaatsvinden in het gemeentehuis omdat de wijziging heel Almelo betreft en niet een specifieke wijk of straat. Tevens wordt voor de raadsleden een uitlegssessie omgevingsplan georganiseerd, omdat deze wijziging de eerste wijziging is van het omgevingsplan. Het systeem om het omgevingsplan te kunnen inzien is anders dan voorheen, alles is digitaal. De sessie wordt samen met de Raadsgriffie georganiseerd zodat uiteindelijk bij vaststelling van het plan de techniek geen belemmerende factor is.

Korte toelichting op de wijziging:

Structuur omgevingsplan

Het omgevingsplan krijgt een praktische indeling in afzonderlijke hoofdstukken voor onder meer gebruik, bouwen, slopen, milieu, erfgoed, water, bodem, handhaving en overgangsrecht. Deze structuur maakt het eenvoudiger om het plan in de toekomst te wijzigen, aan te vullen of te beheren. Hoofdstuk 22, waarin de bruidsschat eerder was opgenomen, vervalt; de regels worden verdeeld over passende onderdelen van het omgevingsplan. In de motivering bijlage 1 (join D/26/931767) is een afbeelding van de opbouw van de structuur opgenomen.

Toelichting omgevingsplan

Er is een nieuwe algemene toelichting toegevoegd. Deze licht de uitgangspunten, juridische context, gemeentelijke keuzes, beleidsdocumenten en gebiedsbeschrijving van Almelo toe. Daarnaast worden artikelgewijze toelichtingen gekoppeld aan de regels zelf. De toelichting is bedoeld als achtergrond en context, maar vervangt niet de motivering per wijziging van het omgevingsplan.

Bruidsschat

De bruidsschat bestaat uit rijksregels die onder de Omgevingswet zijn overgegaan naar gemeenten, onder andere over milieu en bouwen. In deze wijziging worden de regels uit hoofdstuk 22 verplaatst naar de nieuwe structuur van het omgevingsplan. Sommige regels zijn

technisch aangepast omdat ze anders niet goed aansluiten op het Besluit kwaliteit leefomgeving of op gemeentelijk beleid.

Bebouwingscontouren houtkap, jacht en geur

De wijziging neemt de verplichte bebouwingscontouren voor houtkap, jacht en geur op in het omgevingsplan.

De contour houtkap bepaalt waar gemeentelijke regels voor houtopstanden gelden en waar landelijke regels van toepassing zijn. De contour is geactualiseerd ten opzichte van de begrenzing uit 1975.

De contour jacht geeft aan waar jacht met het geweer niet is toegestaan, ter bescherming van veiligheid en welzijn in bebouwd gebied.

De contour geur beschermt geurgevoelige gebouwen en locaties binnen stedelijk gebied, zonder bestaande bedrijfsvoering onnodig te beperken.

Toepasbare regels

De toepasbare regels blijven inhoudelijk grotendeels gelijk. Alleen de bovenliggende activiteit verandert: deze wordt omgezet van rijksregels naar regels van de gemeente Almelo.

1.2 Het ontwerp-omgevingsplan 1e wijziging omgevingsplan Almelo artikel 1 in Bijlage A van het ontwerp vaststellingsbesluit is alleen te benaderen via de viewer

De Omgevingswet kent één omgevingsplan. Elke wijziging is onderdeel van dat ene plan. Dat heeft gevolgen voor het aanbieden van het te nemen besluit aan het college of de raad. Het plan is alleen nog digitaal in te zien via de viewer evenals de besluittekst. Daarmee wijzigt de wijze van het aanbieden van een wijziging omgevingsplan ten opzichte van wat u gewend was. Het ontwerp- besluit van de wijziging en de artikelen zijn opgenomen in de viewer die te benaderen is met de link <https://rx-base.nl/viewer/8ca668d0-caea-4884-aa91-3d31ce216079/decision> .

2.1 Huidige wijzigingen zijn niet kaderstellend

Voor het verplaatsen en aanpassen van de regels is geen milieueffectrapportage/ of beoordeling uitgevoerd. Het niet uitvoeren heeft te maken met het feit dat het verplaatsen van de bruidsschatregels en het op elkaar aanlaten sluiten van deze regels op het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het tijdelijke deel van het omgevingsplan geen kaderstellend effect hebben. De regels zorgen niet voor nieuwe mogelijkheden of belemmeringen in de fysieke leefomgeving. De reden hiervoor is dat de onderliggende activiteiten nog uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan volgen. Bij vervolgwijzigingen van het omgevingsplan worden meer activiteiten overgeheveld uit het tijdelijke deel naar het omgevingsplan. Op dat moment wordt opnieuw gekeken of dit mer-plichtige wijzigingen zijn.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de actieve informatieplicht

Het is gebruikelijk om de raad actief te informeren over besluitvorming over ruimtelijke regelgeving. Tevens wordt voor de raadsleden een uitlegssessie omgevingsplan georganiseerd, omdat deze wijziging de eerste wijziging is van het omgevingsplan. Het systeem om het

omgevingsplan te kunnen inzien is anders dan voorheen, alles is digitaal. De sessie wordt samen met de Raadsgriffie georganiseerd zodat uiteindelijk bij vaststelling van het plan de techniek geen belemmerende factor is.

Kanttelingen

1.1 Het niet verder gaan met het omgevingsplan belemmert alle nieuwe ontwikkelingen

Als we nu niet verder gaan met het omgevingsplan kunnen alle nieuwe ontwikkelingen ook niet gepubliceerd worden.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten worden gedekt uit het budget van de invoering Omgevingswet - onderdeel opstellen omgevingsplan.

Uitvoering

Het ontwerpplan en het besluit dat geen m.e.r.-(beoordelings-) procedure wordt gevoerd, wordt 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na de termijn van zienswijze wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Tijdens de termijn van de terinzage legging wordt een inloopbijeenkomst georganiseerd en een bijeenkomst voor de raadsleden.

Bijlage(n)

1. Motivering 1e wijziging omgevingsplan, join D/26/931767;
2. Bijlage 1 behorende bij motivering 1e wijziging omgevingsplan, join D/26/931768;
3. Bijlage 2 behorende bij motivering 1e wijziging omgevingsplan, join D/26/931769;
4. Raadsbrief, join D/26/931770.

Procesinformatie

Het plan is afgestemd met de portefeuillehouder en diverse collega's en de omgevingsdienst

Communicatie over het besluit

Regulier

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Datum
Geen	8 september 2026

Onderwerp
1^e wijziging Omgevingsplan Almelo

Geachte leden van de raad,

Met deze brief willen wij u op de hoogte stellen van ons besluit om de 1^e wijziging van ons omgevingsplan Almelo ter inzage te leggen.

Wijziging omgevingsplan

Op 18 januari 2024 hebben we de bruidsschat, inclusief de bijbehorende toepasbare regels, technisch in beheer genomen. Dit hield een eerste publicatie van het omgevingsplan Almelo in met daarin opgenomen de bruidsschat als hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

De gemeente heeft de wettelijke taak om de bruidsschatregels samen met alle fysieke verordeningen, regels over ruimtelijke kwaliteit, handhaving en alle regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan uiterlijk voor 2032 om te zetten naar een definitief, samenhangend omgevingsplan. Deze wijziging is de eerste stap naar een samenhangend omgevingsplan, waarbij nu de basis van de structuur wordt gelegd.

Met dit omgevingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar wordt de basis gelegd voor de gemeentelijke planstructuur. Op basis hiervan kunnen toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan eenduidig worden aangebracht.

Deze 1^e wijziging past binnen de gefaseerde transitie naar een integraal omgevingsplan. Daarnaast voorziet deze wijziging in het verwerken van de instructieregels van het rijk om de bebouwingscontouren hout, jacht en geur op te nemen in het omgevingsplan.

Voorliggende wijziging voorziet in:

1. een structuur van het omgevingsplan Almelo,
2. een algemene toelichting en daar waar nodig een toelichting op de regels,
3. het integreren, aanpassen en/of schrappen van bruidsschatregels, en toepasbare regels zodat deze beter aansluiten op de lokale situatie en beleidsdoelen,
4. het toevoegen van de bebouwingscontouren geur, jacht en houtkap.

Knoppeninstructie

De Omgevingswet kent één omgevingsplan. Elke wijziging is onderdeel van dat ene plan. Dat heeft gevolgen voor het aanbieden van het te nemen besluit aan het college of de raad. Het plan is alleen nog digitaal in te zien via de viewer evenals de besluittekst. Daarmee wijzigt de wijze van

Zodra besloten is om het omgevingsplan ter inzage te leggen wordt een instructiesessie met uw raad gepland. Dit voorkomt dat bij vaststelling van het plan veel tijd verloren gaat aan het systeem.

De wijziging wordt zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Na de terinzagelegging en beantwoording van eventuele zienswijzen wordt het plan ter vaststelling aan u voorgelegd.

J.H. Dijkstra

Pagina 2 van 2