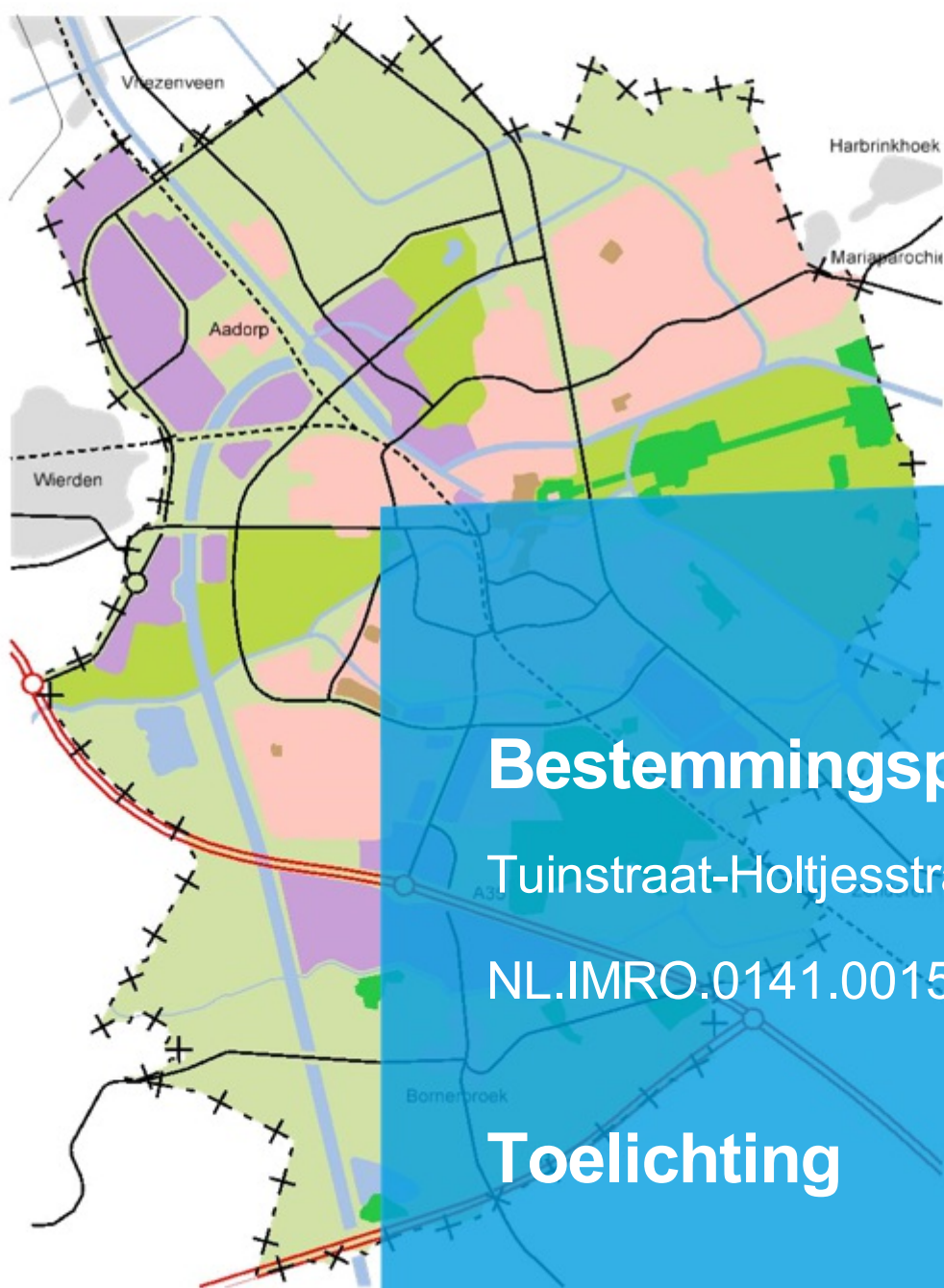




Bestemmingsplan

Tuinstraat-Holtjesstraat

NL.IMRO.0141.00158-

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 De bij het plan behorende stukken	5
1.4 Huidig planologisch regime	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	8
2.1 Huidige situatie plangebied	8
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	11
3.1 Gewenste ontwikkeling	11
3.2 Verkeer en parkeren	14
Hoofdstuk 4 Beleidskader	16
4.1 Rijksbeleid	16
4.2 Provinciaal beleid	18
4.3 Regionaal beleid	24
4.4 Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	30
5.1 Geluid (Wet geluidhinder)	30
5.2 Bodemkwaliteit	31
5.3 Luchtkwaliteit	33
5.4 Externe veiligheid	34
5.5 Fysieke veiligheid	36
5.6 Milieuzonering	39
5.7 Ecologie	41
5.8 Archeologie & cultuurhistorie	43
5.9 Besluit milieueffectrapportage	44
Hoofdstuk 6 Waterparagraaf	46
6.1 Vigerend beleid	46
6.2 Waterparagraaf	48
Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	49
7.1 Inleiding	49
7.2 Opzet van de regels	49
7.3 Verantwoording van de regels	50
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	52
Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en zienswijze	53
9.1 Vooroverleg	53
9.2 Inspraak	53
9.3 Zienswijzen	53

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

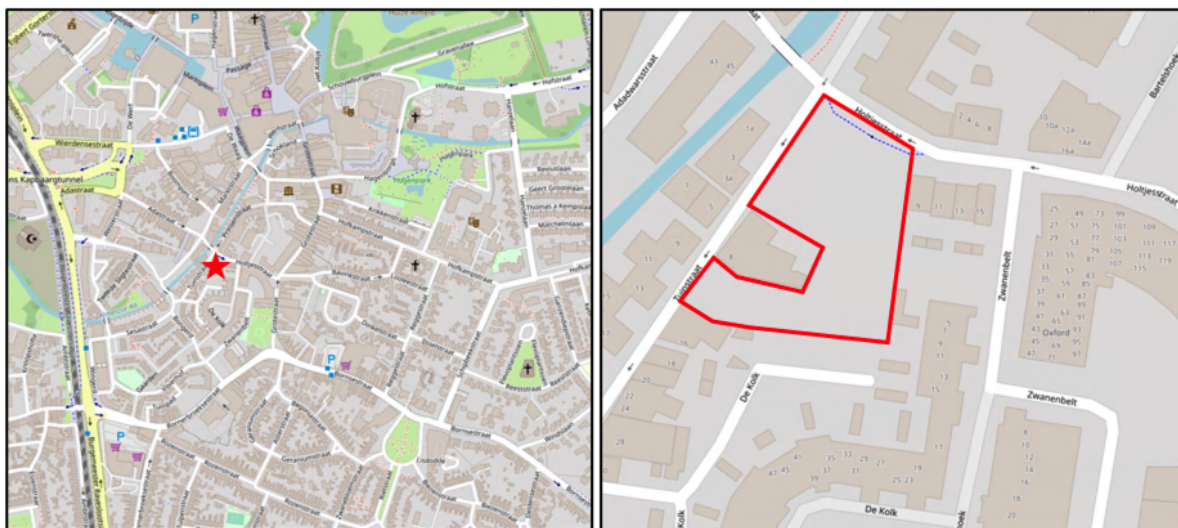
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op braakliggende gronden aan de Tuinstraat en Holtjesstraat gelegen in het centrumgebied van de stad Almelo (Hierna: plangebied). Het voornemen is om ter plaatse 13 appartementen en 2 grondgebonden woningen te realiseren.

De voorgenomen herontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan "Centrum Zuid". Op basis van het geldend bestemmingsplan "Centrum Zuid" zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de bestemming 'Wonen' met ruimte voor maximaal 7 wooneenheden. Daarnaast zijn alleen grondgebonden woningen toegestaan.

Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkelingen vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord zijn en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen de stad Almelo op de hoek van de Tuinstraat en de Holtjesstraat. Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Stad-Almelo, sectie B, perceelnummers 11218, 11281, 8305, 9181 en 9182. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Almelo en de directe omgeving met respectievelijk een rode ster en een rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Plattekaart.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Tuinstraat-Holtjesstraat" bestaat uit de volgende stukken:

- regels (met bijbehorende bijlagen);
- verbeelding (NL.IMRO.0141.00158-BP31) en een renvoi;

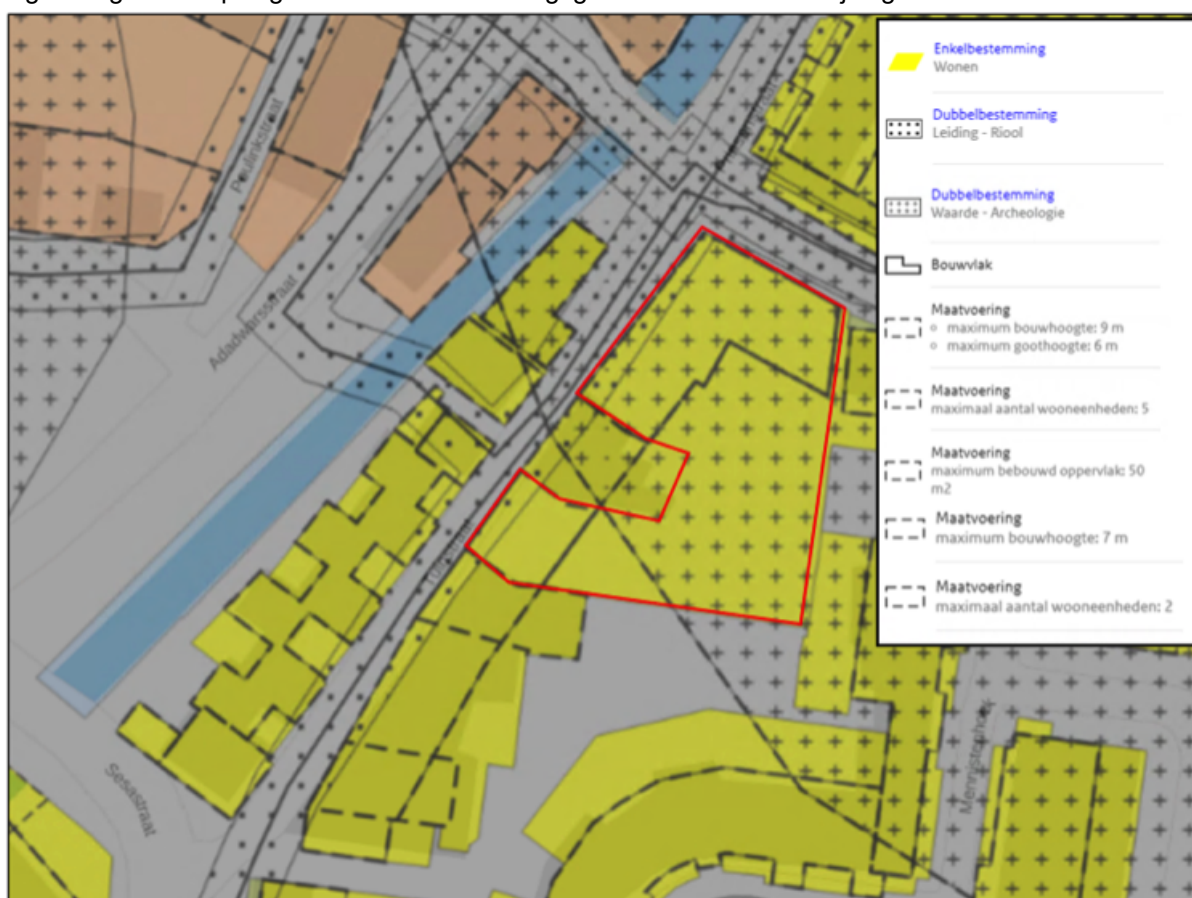
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting (met bijbehorende bijlagen) vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven.

1.4 Huidig planologisch regime

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Centrum Zuid". Dit bestemmingsplan is op 11 juni 2013 door de raad van de gemeente Almelo vastgesteld. Daarnaast zijn de "Parapluherziening parkeren", "Parapluherziening wonen" en "Parapluherziening algemene afwijkingen" van toepassing. Deze plannen zijn vastgesteld op respectievelijk 5 juni 2018, 23 maart 2020 en 20 december 2022.

Op basis van het bestemmingsplan "Centrum Zuid" zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn twee bouwvlakken, een maatvoeringsaanduiding voor de maximale bouw- en goothoogte, een maatvoeringsaanduiding voor de maximale bouwhoogte, een maatvoering voor het maximale bebouwde oppervlak en twee maatvoeringsaanduiding voor het maximale aantal wooneenheden opgenomen.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Toelichting op de bestemmingen

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit, tuinen en erven en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, verhardingen, tuinafscheidingen en overige bijbehorende voorzieningen.

Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. Het aantal woningen bedraagt in dit geval vanwege de aanduiding die daarvoor is opgenomen niet meer dan zeven. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding

is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven. De gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak is afhankelijk van de oppervlakte van het perceel, met dien verstande dat tenminste 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak is gelegen onbebouwd en onoverdekt blijft.

'Waarde - Archeologie'

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

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen er geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

'Leiding - Riool'

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van (ondergrondse) hoofdrioleringen met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

Strijdigheid

Het voornemen is op basis van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk aangezien de geldende gebruiks- en bouwregels dit niet toestaan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling en toont aan dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en zienswijze

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de onderdelen waaruit dit bestemmingsplan bestaat, de ligging en begrenzing van het plangebied en het op dit moment geldende bestemmingsplan. Hieruit blijkt het kader waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het gebied beschreven (functionele, stedenbouwkundige en verkeersstructuur).

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Almelo beschreven.

In hoofdstuk 5 wordt de milieusituatie, inclusief het aspect fysieke veiligheid, besproken.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

In hoofdstuk 7 staat hoe deze uitgangspunten zijn vertaald in de juridisch bindende plantekst en verbeelding.

In hoofdstuk 8 staat de financiële verantwoording van het plan en hoofdstuk 9 geeft de wijze van en resultaten omtrent de inspraak.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de rand van het centrumgebied van Almelo op de hoek van de Tuinstraat en de Holtjesstraat. De Tuinstraat, de Holtjesstraat en de Almelose Aa zijn de belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de omgeving van het plangebied.

De omgeving is "hybride" van karakter, we zien een mengeling van bouwperiodes, bouwstijlen en is programmatisch gedifferentieerd waarbij de bestemming wonen de boventoon voert. Aan de overzijde van de Almelose Aa zijn gemengde bestemmingen aanwezig, waar naast wonen tevens detailhandel en horeca zijn toegestaan.

De Holtjesstraat is een meanderende straat met een grote diversiteit aan bebouwing. Qua bouwhoogte is sprake van een variatie van éénlaags met kap tot vierlaags gestapeld en van individuele woning tot woongebouw. De Tuinstraat is een relatief korte straat, parallel aan de Almelose Aa met eveneens woningen uit verschillende periodes. In het oog springend is een rijtje arbeiderswoningen uit begin twintigste eeuw, het rijksmonumentale 't Spieghelhuys, een monumentaal jaren dertig pand nabij de brug over de Aa en de meer recente patiowoningen. Aan de achterzijde grenst de locatie aan de Zwanenbelt met relatief recent, gestapelde woningbouwcomplexen in drie tot vijf lagen.

Het plangebied wordt onderbroken door twee woonhuizen aan de Tuinstraat 8. Het plangebied wordt in de huidige situatie aan de oostzijde en zuidwestzijde begrensd door woonpercelen. Aan de noordzijde is de Holtjesstraat gelegen en aan de westzijde is de Tuinstraat gelegen.

Binnen het plangebied zelf heeft in 2003 een brand gewoed en is de toenmalige bebouwing verloren gegaan. Sinds de opruimwerkzaamheden zijn afgerond ligt het terrein braak. Sindsdien zijn meerdere plannen voor het terrein ontwikkeld maar deze slaagden uiteindelijk niet onder meer door de economische crisis.

In afbeelding 2.1 is door middel van een luchtfoto de huidige situatie van het plangebied weergegeven. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn straatbeeldfoto's opgenomen.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie van het plangebied en de omgeving (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 2.2: Straatbeeld huidige situatie van het plangebied vanaf Holtjesstraat (Bron: Google streetview)



Afbeelding 2.3: Straatbeeld huidige situatie van het plangebied vanaf de Tuinstraat (Bron: Google streetview)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Gewenste ontwikkeling

Stedenbouwkundige verantwoording

Het voornemen gaat uit van het realiseren van twee bouwdelen, gescheiden in het straatgevelbeeld door het bestaande woonhuis in de Tuinstraat (nr. 8). In de Tuinstraat voorziet het ontwerp in een tweetal stadswoningen van twee lagen hoog met een terugliggende opbouw met plat dak en op de markante hoek van de Holtjesstraat/Tuinstraat een appartementencomplex met respectievelijk twee, drie en vier bouwlagen met in totaal dertien appartementen.

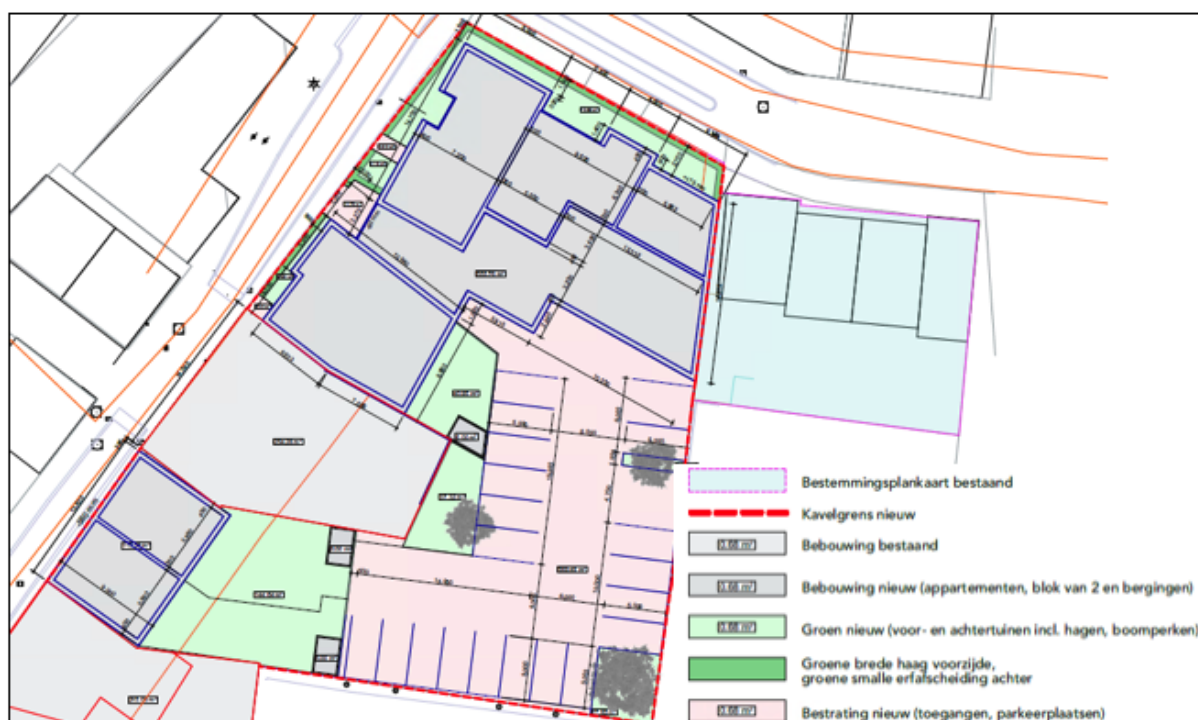
Voor het realiseren van een appartementencomplex is gekozen vanwege de markante hoeksituatie. Het realiseren van enkel grondgebonden woningen op deze hoek zou ruimtelijk en inhoudelijk een gemiste kans betekenen, qua massa en opbouw te laag en qua parcellering zeer ongunstig. De locatie ligt formeel weliswaar net buiten het centrum Almelo maar vraagt om een goede ruimtelijke afronding op de hoek. Stedenbouwkundig wordt er met het voorgestelde ontwerp door de getrapte opbouw, de verschillende hoogtes en in-/uitspringende gevels van de hoofdonderdelen op passende wijze omgegaan met de benodigde maat en schaal voor deze plek. De nieuwbouw oogt hierdoor dynamisch, kleinschalig en voegt zich op natuurlijke wijze in de context. De rooilijnen van het woongebouw liggen terug ten opzichte van de perceelsgrenzen waardoor er voldoende ruimte is voor tuinstroken met verschillende dieptes (ruimte voor ontmoeten), voordeuren aan de straatzijde en een voorruimte, met fietsparkeren voor bezoekers, bij de hoofdentree aan de Tuinstraat.

De voorgevel van de twee grondgebonden woningen aan de Tuinstraat liggen in de voorgevelrooilijn, op de perceelsgrens tussen de belendende panden. De terugliggende dakopbouw voegt zich door de gekozen positie en ook door voldoende afstand te houden van het rijksmonumentale 't Spieghelhuys als vanzelfsprekend in het straatbeeld.

Beoogde bebouwing

Het appartementencomplex varieert in grootte van de appartementen. Op de begane grond worden 3 woningen gerealiseerd. Op de eerste en tweede verdieping beide 4 woningen met een balkon en op de derde verdieping worden 2 woningen gerealiseerd met een dakterras. De woningen variëren in grootte en hebben een oppervlakte van circa 90 m² tot 125 m². Hierbij zal de bouwhoogte minder dan 13 meter bedragen waarbij de bovenste appartementen zullen terugvallen. De ontwikkeling sluit aan op de bestaande bebouwing in de omgeving en het hoekperceel. Door het realiseren van deze ontwikkeling wordt een stukje 'stadswoestijn' nieuw leven ingeblazen en krijgt de omgeving een kwaliteitsslag.

In afbeelding 3.1 is een plattegrond van de beoogde situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven. In afbeelding 3.2 en 3.3 is een impressie opgenomen van de beoogde situatie.



Afbeelding 3.1: Plattegrond beoogde situatie plangebied (Bron: MAS Architectuur).



Afbeelding 3.2: Beoogde situatie hoek Tuinstraat en Holtjesstraat (Bron: MAS Architectuur)



Afbeelding 3.3: Beoogde situatie Tuinstraat (Bron: MAS Architectuur)

Doelgroep

Het plan richt zich op het midden en dure segment voor de koop en sluit hiermee aan op de woonvisie. De appartementen worden levensloopgeschikt, toekomstbestendig en onderhoudsvriendelijk ontwikkeld.

Architectuur

De gekozen architectuur is te bestempelen als getrapt in opbouw, plastisch en is hoofdzakelijk opgebouwd uit zorgvuldig te kiezen lichtkleurig metselwerk waarbij de schijnbare eenvoud en lichtvoetigheid uit gaat van een soort vanzelfsprekend optimisme. Bewust komt het gekozen kleur- en materialenpallet overwegend terug bij beide bouwdelen. Ook worden de materialen consequent aan alle zijden toegepast, verschillende vlakken met specifieke metselverbanden versterken de gevelritmiek zonder onnodig veel aandacht te vragen. Veel daglicht in de woningen, door de opbouw van het volume op natuurlijke wijze privacy bij de buitenruimtes en als enige positie bij het woongebouw op de hoek de vierde laag in metselwerk met een bijzondere materiaaltoepassing bij de plint. Hierdoor ontstaan er plattegronden met een grote verscheidenheid, van de dertien in totaal zijn er maar liefst elf types te onderscheiden. Alle woningen zijn bewust op de straat georiënteerd. Alle balustrades bestaan uit glas die zo minimalistisch mogelijk zullen worden gedetailleerd.

De hoofdentree van zowel het woongebouw als ook de twee stadswoningen zijn aan de Tuinstraat gelegen waarbij er twee van de drie appartementen op de begane grond een eigen voordeur hebben. De hoofdentree kent door het vormgegeven volume een natuurlijke luifel en geeft ook als doorloop toegang tot het achterliggende binnenterrein.

De bergingen zijn hoofdzakelijk op de begane grond aan de binnenterreinzijde in het volume opgenomen en worden ook, naast een interne toegang, vanuit dit gebied ontsloten. Bij de grondgebonden woningen en één appartement bevinden de bergingen zich in de eigen buitenruimte.

Groen en parkeren

In het binnengebied is ruimte voor fietsparkeren buiten, worden enkele bomen aangeplant en voorzien in groen (groene erfafscheidingen, hagen etc.). In totaal zijn er 20 parkeerplaatsen voorzien in het ontwerp, voor in totaal 15 wooneenheden. Deze parkeerplaatsen worden voorzien op het binnenterrein. Om dit te

bereiken wordt aan de Mennistenhoek/Zwanenbelt, ten oosten van het plangebied, een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd.

Duurzaamheid en klimaat-adaptiviteit

Binnen het plan wordt naast de aanplant van groene afscheidingen tevens enkele bomen geplant. Daarnaast wordt een deel van het dak voorzien van een groen dak. Tot slot biedt het dak mogelijkheden voor PV-panelen en wordt de nieuwbouw volgens de laatste duurzaamheidseisen gebouwd.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. In de "Parapluherziening parkeren" heeft de gemeente Almelo haar parkeerbeleid doorvertaald in de geldende bestemmingsplannen. Voor parkeernormen wordt uitgegaan van de vastgestelde beleidsnota Parkeerbeleidsplan Gemeente Almelo 'Parkeren Optimaliseren 2013-2018'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats. In voorliggend geval is dit de 'Beleidsregel Parkeernormen Almelo (2019)'. Hierin wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals opgenomen in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. De CROW geeft een bandbreedte van een minimum en maximum norm. In de gemeente Almelo wordt in principe uitgegaan van de maximum norm.

De volgende uitgangspunten gelden voor het plangebied:

- Functie: Wonen
- Woningtype: 'Koop, appartement, midden' en 'Koop, huis, tussen/hoek'.
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk
- Stedelijke zone: centrum.

3.2.2 Beoordeling

3.2.2.1 Parkeren

In dit specifieke geval is aan de Omgevingstafel besloten om een lagere parkeernormering aan te houden dan op basis van de 'Beleidsregel Parkeernormen Almelo (2019)' van toepassing zou zijn. De reden hiervoor is dat gelet op de doelgroep en locatie met minder parkeerplaatsen kan worden volstaan. Hierdoor kan het plangebied een meer groene invulling krijgen.

Voor de appartementen wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per appartementen. Voor de twee grondgebonden woningen wordt uitgegaan van 1,3 parkeerplaats per woning. Het vorenstaande leidt tot het volgende overzicht:

Toekomstige situatie

Hoofdgroep	Type	Norm (gemiddeld)	Hoeveelheid	Parkeerbehoefte
Wonen	'Koop, appartement, midden'	1 per woning	13	13
Wonen	'Koop, huis, tussen/hoek'	1,3 per woning	2	2,6
Totale parkeerbehoefte: $13+2,6=15,6=16$ (afgerond)				

Gelet op het vorenstaande is er sprake van een totale parkeerbehoefte van afgerond 16 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de realisatie van in totaal 20 parkeerplaatsen. Er worden dan ook voldoende parkeerplaatsen aangelegd om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

3.2.2.2 Verkeer

Toekomstige situatie

Hoofdgroep	Type	Norm (gemiddeld)	Hoeveelheid	Gemiddeld aantal verkeersbewegingen
Wonen	'Koop, appartement, midden'	5,1 per woning	13	$13 * 5,1 = 66,3$
Wonen	'Koop, huis, tussen/hoek'	6,8 per woning	2	$2 * 6,8 = 13,6$
Totaal aantal verkeersbewegingen: $66,3 + 13,6 = 79,9 = 80$ (afgerond)				

Op basis van vorenstaande berekeningen wordt geconcludeerd dat er planologisch gezien per saldo sprake is van een toename van circa 80 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De beoogde woningen worden via verkeersveilige in- en uitritten ontsloten op de Mennistenhoek/Zwanenbelt, Holtjesstraat en Adadwarsstraat. Deze wegen en omliggende infrastructuur zijn in voldoende mate ingericht om de toekomstige verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Opgemerkt wordt dat op basis van het huidige bestemmingsplan ook al 7 woningen toegestaan zijn waardoor het aantal verkeersbewegingen per saldo lager is dan de gestelde 80.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Omdat binnen het plangebied planologisch gezien reeds 7 woningen zijn toegestaan, voorziet voorliggend bestemmingsplan per saldo planologisch gezien in het toevoegen van 8 woningen. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist is. Omdat in totaal 15 woningen

worden gerealiseerd is de gewenste ontwikkeling desondanks getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Omdat binnen het plangebied planologisch gezien reeds 7 woningen zijn toegestaan, voorziet voorliggend bestemmingsplan per saldo planologisch gezien in het toevoegen van 8 woningen op een binnenstedelijk locatie (kern Almelo). De woningen zullen met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte (kern Almelo en omringend buitengebied). Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan worden beperkt tot de gemeente Almelo.

Met de ontwikkeling wordt voorzien in de vraag naar woningen in Almelo. De gemeente Almelo heeft in het kader van het woningbouwprogramma de actuele kwantitatieve behoefte, in samenwerking met provincie en de regio, reeds in beeld gebracht (zie paragrafen 4.3.1, 4.4.2 en 4.4.3).

Zoals zal blijken uit de voorgenoemde paragrafen is er sprake van een behoefte aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld, deze zijn beide in 2018 geactualiseerd.

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of – generieke beleidskeuzes;
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe – gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

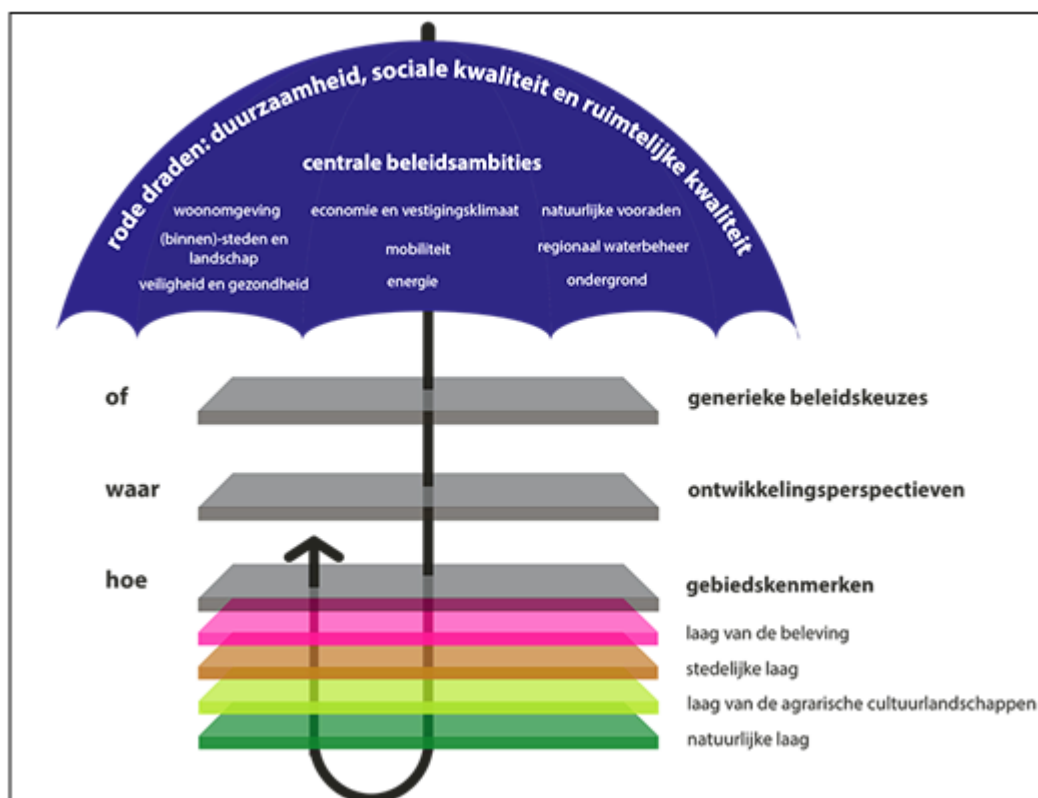
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

De voorgenomen woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De bestaande woonbestemming is uitsluitend bestemd voor grondgebonden woningen, echter is de beoogde hoogbouw geen uitzondering in de Holtjesstraat. Er is in voorliggend geval dus sprake van een inbreidingslocatie in het centrum van Almelo. De appartementen en grondgebonden woningen passen in de bestaande omgeving die reeds overwegend een woonfunctie kent. Gelet op het vorenstaande is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening

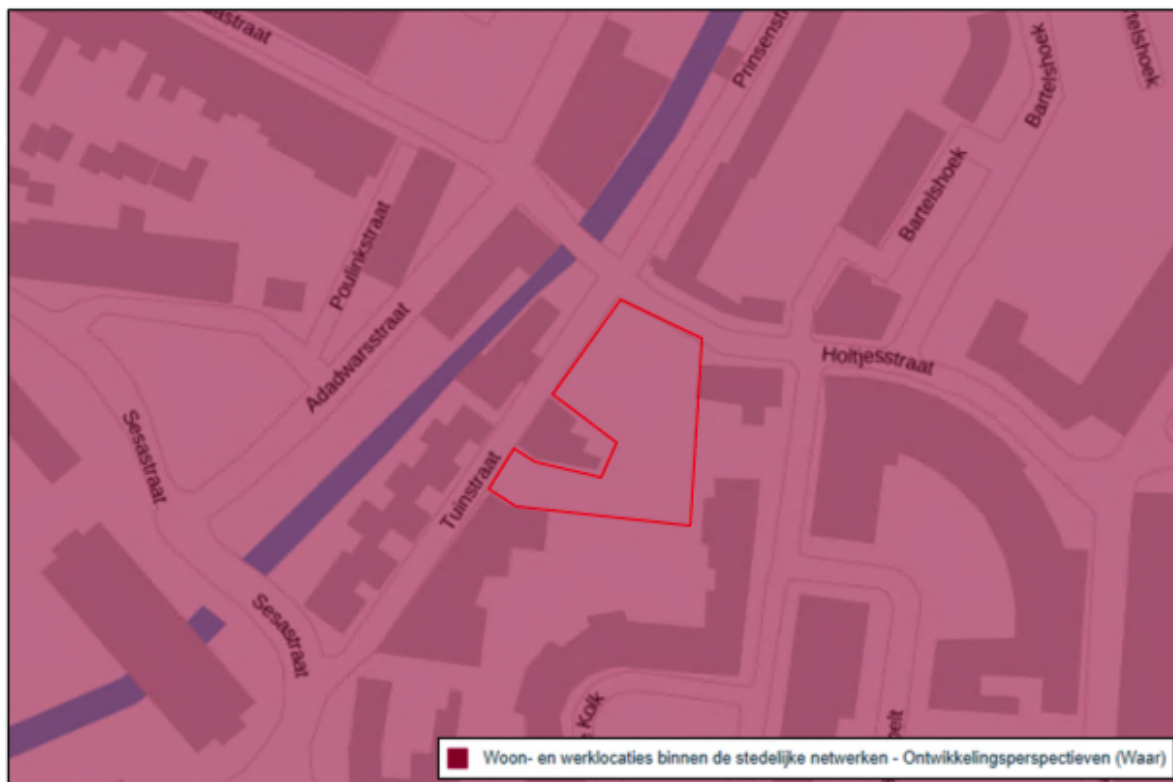
In artikel 2.2.2 van de provinciale omgevingsverordening is opgenomen dat bij bestemmingsplannen die voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen de behoefte is aangetoond door middel van actueel onderzoek. In lid 4 van dit artikel staat dat deze behoefte is aangetoond wanneer het aantal woningen past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

De gemeente Almelo heeft via de nota Regionaal Woonprogrammering (RWP) regionale afspraken gemaakt met de Twentse gemeenten en de provincie. Het RWP Twente legt de afspraken vast waarin marktinzichten over woningvraag- en aanbod zijn meegenomen. Uit het RWP blijkt dat voor de gemeente Almelo nog een behoefte is aan nieuwe woningen. Dit blijkt tevens uit de gemeentelijke woonprogrammering. In de paragrafen 4.3.1 en 4.4.3 is dit nader uitgewerkt. Binnen woonprogrammering

is er nog ruimte om woningen toe te voegen. De gewenste ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Afbeelding 4.2 bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart, waarbij het plangebied indicatief is weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'

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

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelperspectief'

In voorliggend geval past de voorgenomen ontwikkeling naadloos binnen het ontwikkelingsperspectief dat ruimte biedt voor herstructurering en transformatie van binnenstedelijke locaties. Met voorgenomen ontwikkeling wordt een duurzame functie toegekend aan de gronden binnen het plangebied.

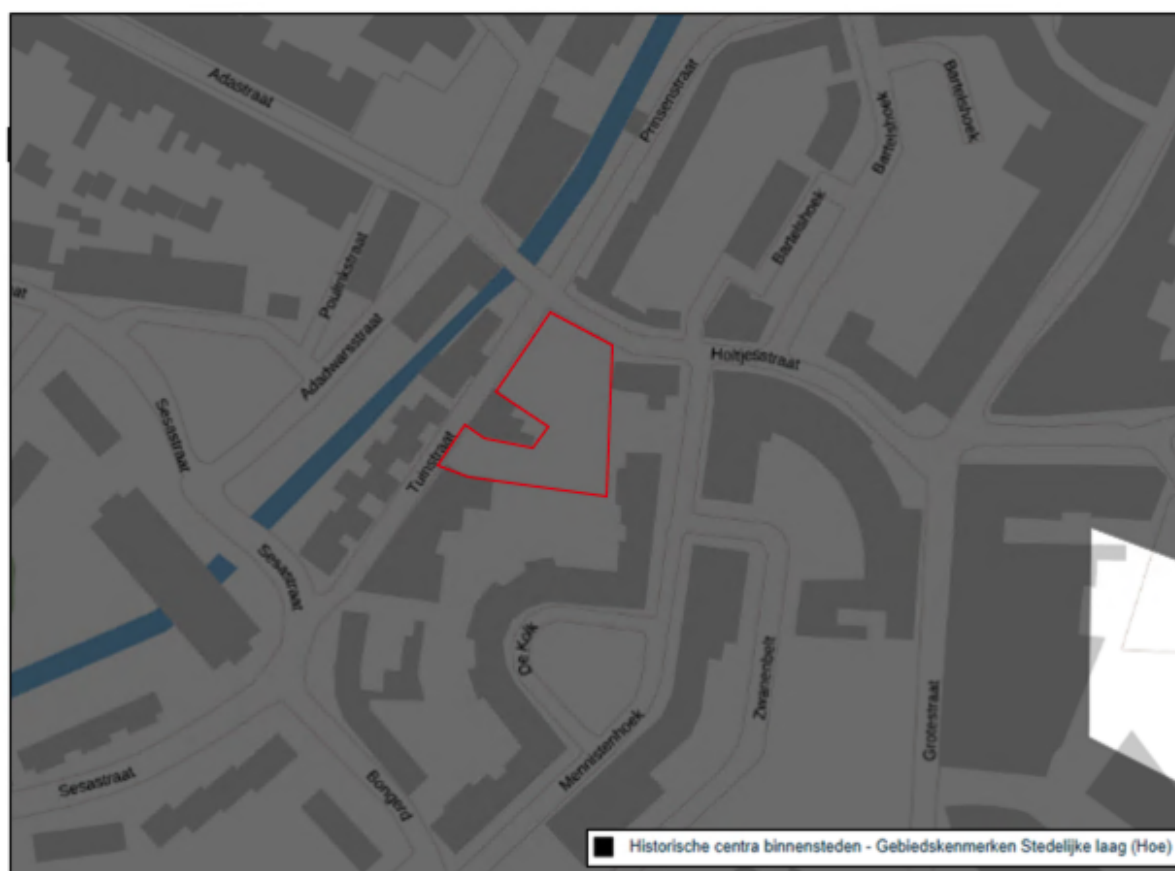
Uit hoofdstuk 5 blijkt verder dat de ontwikkeling niet tot belemmeringen leidt voor omliggende (bedrijfs)functies.

4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'natuurlijke laag' en de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven omdat deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied. Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen eveneens buiten beschouwing worden gelaten.

1. De “Stedelijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Historische centra binnensteden". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3: Uitsnede Stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Historische centra binnensteden”

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt.

Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer

en parkeren.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Met voorliggend bestemmingsplan wordt ter plaatse van het plangebied een toekomstbestendige invulling gegeven aan een inbreidingslocatie wat reeds enige tijd braak ligt. De woonfunctie past goed in de omgeving die reeds overwegend bestaat uit woonfuncties. De nieuwe bebouwing voegt zich naar aard, maat en het karakter in de wijk.

De ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de 'Stedelijke laag'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda Twente

4.3.1.1 Algemeen

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten, WoON Twente en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Voor de periode 2021-2025 krijgt dat vorm in twee regionale Woonagenda's, met ruimte voor een eigen aanpak en eigen accenten voor de regio's West-Overijssel en Twente.

In voorliggend geval is de woonagenda Twente 2021-2025 van belang. In deze woonagenda schetsen de provincie, de gemeenten (Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden), de woningcorporaties, marktpartijen en andere partners wat de komende jaren prioriteiten zijn op Twentse woningmarkt en hoe hier samen aan wordt gewerkt. De woonagenda is het kompas van gemeenten en provincie op de woningmarkt.

In de woonagenda zijn op de volgende thema's ambities beschreven:

1. Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030;
2. Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag;
3. Verstedelijking en stedelijke vernieuwing;
4. Sterke dorpen en platteland in regionale netwerk;
5. Versnelling;
6. Verduurzaming;
7. Toegankelijkheid en doorstroming;

4.3.1.2 Capaciteit en woningbehoefte

De ambitie om 60.000 woningen toe te voegen is provinciebreed en gericht op het snel oplossen van de woningnood in grote delen van de provincie en in verschillende segmenten. De ambitie is opgebouwd uit drie elementen:

- de beschikbare woningbehoefteprognoses tot 2030;
- het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030;
- een extra impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

Op basis van deze drie elementen vult de regio Twente circa 1/3 deel van de ambitie om 60.000 woningen in Overijssel toe te voegen, de regio West Overijssel circa 2/3 deel. De druk op West-Overijssel is immers groter door een toenemende trek vanuit de Randstad en andere landsdelen en voornamelijk de aantrekkingskracht van de regio Zwolle (en in mindere mate ook Deventer). Concreet betekent het dat de regio Twente ambieert om tot 2030 in totaal circa 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen.

Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en de benodigde ruimere

programmering is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal definieert men als de lokale behoefte. Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie/-opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030. De volgende acties zijn afgesproken:

- Realiseren harde plannen tot 2025
- Zachte plannen hard maken en realiseren tussen nu en 2030
- Op zoek naar locaties voor uitbreiding tot 2025 en realiseren tot 2030

Almelo heeft per 1-1-2020 volgens een analyse van Companen een netto harde plancapaciteit van 940 woningen en een zachte plancapaciteit van 1.020 woningen. De gemeente levert hiermee met in totaal 1.960 woningen een flinke bijdrage in het gehele woningaanbod in Twente (in totaal ca. 14.130 woningen). Er bestaat echter een ambitie/opgave van 20.000 tot 22.000 woningen. De uiteindelijke vraag en behoefte dient echter ingevuld te worden op basis van de wens om te sturen op kwaliteit. De juiste woning op de juiste plek, inspelend op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurtten in de steden.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Regionale woonagenda Twente

De geactualiseerde afspraken binnen de Regionale Woonagenda leiden tot een nog grotere ambitie voor de regio en de gemeente Almelo dan binnen de Regionale Woonvisie al was vastgelegd. Omdat binnen het plangebied planologisch gezien reeds 7 woningen zijn toegestaan, voorziet voorliggend bestemmingsplan per saldo planologisch gezien in het toevoegen van 8 binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt voorzien in een deel van de vraag naar nieuwe woningen in Almelo tot 2030. Tevens is gekeken naar de woonbehoefte in de gemeente (zie paragraaf 4.4.3). Hier wordt de woondeal Twente beschreven.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Mijn Almelo Onze Omgeving

4.4.1.1 Algemeen

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

Voor de Omgevingsvisie is de gemeente Almelo verdeeld in vier gebieden: het buitengebied, de bedrijventerreinen, de wijken & dorpen en de binnenstad. Daarnaast zijn er onderwerpen die voor alle gebieden hetzelfde zijn, die los van de gebiedsindeling, in algemeenheid zijn beschreven.

Het plangebied ligt in de wijk De Riet buiten het centrum gebied van Almelo, waardoor de visie voor het de wijken en dorpen het meest relevant is.

4.4.1.2 Wijken en dorpen

Prettig wonen begint met een passende woning. Met de kans om woonwensen te vervullen, doordat er voldoende keuze is. Daarom wil de gemeente wijken creëren met gemengde woonmilieus, waar genoeg aanbod is voor elke doelgroep. De bestaande woningvoorraad heeft relatief veel sociale woningbouw en koopwoningen in het hoge(re) segment. Dit brengt de gemeente meer in balans door bij herstructurering op woningen voor het middensegment in te zetten.

Almelo heeft als geheel een zeer bescheiden bevolkingsgroei, die tijdens de looptijd van deze visie waarschijnlijk zelfs zal veranderen in krimp. Daarom is het zaak de bestaande woningvoorraad zo slim mogelijk te benutten en daarmee aan te sluiten op de ontwikkeling van onze bevolking. Dat betekent onder meer:

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

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Mijn Almelo Onze Omgeving'

Met voorliggend bestemmingsplan wordt ter plaatse van het plangebied een toekomstbestendige invulling gegeven aan een inbreidingslocatie wat reeds enige tijd braak ligt. De appartementen en grondgebonden woningen passen goed in de omgeving die reeds overwegend bestaat uit woonfuncties. De nieuwe bebouwing voegt zich naar aard, maat en het karakter in de wijk. De doelgroepen die bediend kunnen worden zijn voornamelijk starters en ouderen. De twee grondgebonden woningen zijn daarnaast ook uitstekend geschikt voor gezinnen.

4.4.2 Woonvisie Almelo 2020-2030

4.4.2.1 Algemeen

De 'Woonvisie Almelo 2020-2030' gaat over wonen in Almelo en de vele onderwerpen die daarmee samenhangen. Denk aan demografische ontwikkelingen, de bevolkingssamenstelling, de zorgvraag omtrent wonen, de kwaliteit van de woningvoorraad, verduurzaming, et cetera. Al deze thema's en beleidsterreinen raken en beïnvloeden elkaar. Met de woonvisie wordt ongeveer vijftien jaar vooruit gekeken. Op basis van de prognose en de historische en huidige woonsituatie in Almelo, heeft de gemeente de belangrijkste ambities op woongebied bepaald.

4.4.2.2 Ambities

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

Voor elk van de ambities zijn deelambities geformuleerd, waar de komende jaren concreet aan gewerkt kan worden.

Ambitie 1: Flexibele woningvoorraad

1. De verwachte groei van de gemeente mogelijk maken en alvast voorbereid zijn op de (op termijn) te verwachten krimp.
2. Onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor jongeren en jonge gezinnen.
3. Inbreiding verkiezen boven uitbreiding.
4. Een vitale, aantrekkelijke binnenstad creëren.

Ambitie 2: Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad

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

Ambitie 3: Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

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

4.4.2.3 Nieuwbouw, koop en huur

Als de toekomstige, gewenste woonsituatie van huishoudens afgezet worden tegen de huidige woningvoorraad, wordt duidelijk van welke woningtypes minder nodig zijn en welke woningen er toegevoegd moeten worden. 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. Het is de vraag hoe wenselijk het is om dit te doen middels sloop/ nieuwbouw; waarschijnlijk kan deze groep woningzoekenden ook prima uit de voeten met een levensloopgeschikte (of levensloopgeschikt gemaakte), grondgebonden

woonvorm. Per saldo neemt het sociale huursegment in omvang af.

4.4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Almelo 2020

De ontwikkeling voorziet in de toevoegen van 13 appartementen en 2 grondgebonden woningen binnen bestaand stedelijk gebied in Almelo. De gemeente Almelo geeft in haar woonvisie aan dat de woningvoorraad tot 2035 nog met ruim 1.600 woningen kan groeien en dat die groei vooral bestaat uit eengezins koopwoningen. Daarmee is er voldoende ruimte om het onderhavig plan te realiseren.

Verder wordt in de woonvisie aangegeven dat inbreiding boven uitbreiding wordt verkozen. Het voorliggende plan sluit hierop aan, immers zijn de gronden binnen het plangebied momenteel al voorzien van een woonbestemming. Daarnaast ligt het plangebied binnen de bebouwde kom van Almelo.

De doelgroepen die bediend kunnen worden zijn bijvoorbeeld starters en ouderen, met name voor de appartementen. Deze worden levensloopgeschikt, toekomstbestendig en onderhoudsvriendelijk gerealiseerd. Daarnaast zijn de grondgebonden woningen geschikt voor gezinnen. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de woningvoorraad en aan de doorstroom op de woningmarkt in Almelo.

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kaders zoals opgenomen in de 'Woonvisie Almelo 2020-2030'.

4.4.3 Analyse Woningbouwplanning en -programmering 2021 t/m 2030

4.4.3.1 Algemeen

De gemeenteraad van Almelo heeft op 24 januari 2023 de woningbouwplanning 2021 t/m 2030 vastgesteld. Hierbij is de keuze gemaakt om in te zetten op zowel de lokale als bovenlokale vraag.

4.4.3.2 Kwalitatieve vraag

In de Woonvisie Almelo 2020-2030 is aangegeven: *In het bepalen van het bouwprogramma volgen we de Socrates-raming van ABF, zodat we de bestaande woningvoorraad optimaal benutten en zoveel mogelijk huishoudens hun woonwensen kunnen realiseren. Net als in het vorige woningmarktonderzoek hebben we gekozen voor een doorstromersgerichte benadering. Oftewel: bij nieuwbouw leggen we het accent op de wensen van doorstromers, zodat hun woningen beschikbaar komen voor starters en vestigers.* Dit onderzoek van 2019 is door ABF Research geactualiseerd (scenario actualisering) en aangevuld met het scenario ambitie (inclusief bovenlokale opgave). De woningbouwplanning en -programmering 2021 t/m 2030 geeft invulling aan het ambitiescenario.

De woning marktverkenning Almelo 2020 - 2035 geeft in hoofdlijnen het beeld zoals aangegeven in onderstaand tabel. Bruto geeft aan nieuwbouw inclusief herstructurering (gesloopte en vervangen woningen). Netto is de uitbreiding van de woningvoorraad en geeft de situatie weer exclusief herstructurering.

	2020 t/m 2034		
	Bruto	Netto	Bandbreedte
Scenario actualisering			
Grondgebonden	55%	53%	53%-58%
Appartementen	45%	47%	42%-47%
Huur	43%	29%	17%-43%
Koop	57%	71%	57%-83%
Scenario ambitie			
Grondgebonden	58%	57%	
Appartementen	42%	43%	
Huur	28%	17%	
Koop	72%	83%	

Woondeal Twente

De woondeal Twente van rijk met provincie en gemeenten in Twente is gebaseerd op versnelde realisatie van woningbouw en de betaalbaarheid daarvan. Het streven is voor nieuwe woningbouwplannen, zowel in sleutelprojecten als in andere plannen, te streven naar 30% sociale huur, 40% middenhuur/betaalbare koop en 30% duur per gemeente, zodat ook in de toekomst aan een betaalbare en evenwichtige woningvoorraad gewerkt. Dit is een inspanningsverplichting. Het streven geldt op gemeente- en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan, en wordt op regionaal niveau gemonitord. Lokaal maatwerk is mogelijk, rekening houdend met de specifieke gemeentelijke situatie en de aantoonbare behoefte.

De gemeente Almelo heeft meer dan 30% sociale huur in haar bestaande woningvoorraad (40%) en zoals aangegeven in de woonvisie ligt de focus op het toevoegen van midden- en plussegment. De werkelijke% verdeling voor de prijscategorieën zijn afhankelijk van de succesvolle invulling bovenregionale opgave, de mogelijkheden van de locatie en de stadsbrede uitvoering van de strategische herstructurering zodat meer differentiatie in wijken en ontwikkellocaties ontstaat.

Prijscategorie	Nieuwbouw (bruto)	Netto (uitbreiding)
Sociale Huur (€ 763,46, 2022)	15 tot 35%	0%
Overige huur	15 tot 20%	20 tot 30%
Betaalbare koop (NHG-grens, € 355.000,--)	25 tot 30%	30 tot 40%
Overige koop	20 tot 45%	30 tot 50%
TOTAAL	100%	100%

4.4.3.3 Vertaling programmering

Wat betreft de woningbouwprogrammering is een termijn van 5 jaar met een doorkijk van nog eens 5 jaar gebruikelijk. Een termijn van 10 jaar komt ook overeen met de termijn waarop een bestemmingsplan kan vigeren. De periode 2022 t/m 2030 geldt als basis vanwege de Regionale Woonagenda Twente en de woondeal Twente. Voor 2021 zijn de gereed gemelde woningen aangegeven.

Voor de periode 2021 t/m 2030 is de planning in jaarschijven vertaald. De gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad is aangegeven bij netto aantal woningen. Gemiddeld over deze periode ca. 380 woningen per jaar. Dit levert het beeld op zoals aangegeven in onderstaand tabel. De Regionale Woonagenda Twente en de woondeal Twente geven ambitie aan en vragen versnelling. Dit is verwerkt in de nu voorliggende planning. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de versnelling van de opgave 2031 t/m 2034 van ca. 300 woningen. Binnen de planning landt circa 75% van de netto toevoegingen binnenstedelijk en 25% op stadsrand/uitleg/suburbaan. Deze verhouding biedt voldoende mogelijkheid om tegemoet te komen aan de woonvoorkeuren voor stedelijk en groenstedelijk/suburbaan/stadsrand wonen.

Woningbouwlocaties	Totaal aantallen			Start Bouw									
	Bruto aantal woningen	Sloop	Netto aantal woningen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Binnenstedelijk													
Binnenstad (Stedelijk Wonen)	170	40	130					50	50	60	10		
Binnenstad/Transf. Grotestraat (Stedelijk Wonen)	274		274	6	42	32	20	35	50	34	20	20	15
Spoorzone (Stedelijk Wonen)	1040	42	998			22	14	184	340	130	130	120	100
Overig binnenstad (Stedelijk Wonen)	163		163	24		26	9	15	30	14	15	15	15
Indië (deel Stedelijk Wonen)	442		442	76	50	50	50	50	50	50	50	16	
Weggeler	67		67	0	25	25	17						
Zwembad, Erasmusland en AKC-terrein	40		40				10	20	10				
Chiel Dethmerstraat	31		31		16	15							
Overig binnenstedelijk (Groenstedelijk)	258		258	28	10	10	10	15	30	50	40	40	25
Herstructurering	524	524	0	0	32	37	65	65	65	65	65	65	65
Aadorp / Bornerbroek	213		213	38	10	10	25	25	25	25	25	15	15
Groenstedelijk/suburbaan wonen/stadsrand													
Almelo Noordoost	208		208	9	50	50	45	35	19				
Opgave "Ruimtelijke Programmatie Visie wonen en werken"	975		975					35	50	100	175	250	365
TOTAAL	4.405	606	3.799	181	235	277	265	529	719	528	530	541	600

4.4.3.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Analyse Woningbouwplanning en - programmering 2021 t/m 2030'

Uit de 'Analyse woningbouwplanning en - programmering 2021 t/m 2030' van de gemeente Almelo volgt dat voor 'overige binnenstedelijk' en 'herstructurering' tot 2030 een ruime hoeveelheid woningen per jaar kan worden toegevoegd. Tevens is te zien dat er vooral vraag is naar woonvoorkeuren in het midden-plussegment in de gemeente Almelo. Met onderhavig plan wordt een deel van de woningbehoefte tot 2030 ingevuld in het beoogde segment waar behoefte aan is.

4.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de woondeal Twente en het gesteld gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en fysieke veiligheid.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Beoordeling

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

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Bornebroeksestraat (50 km/uur), Adadwarsstraat (50 km/uur) en de Poulinkstraat (50 km/uur). Verder is tevens de Holtjesstraat onderzocht. Deze straat heeft geen wettelijke geluidszone. Echter, door de hoge intensiteiten en de afstand tot de ontwikkeling is niet op voorhand uit te sluiten dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. In voorliggend geval is daarom door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 1. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Onderzoek sresultaten

De geluidbelasting afkomstig van de Adadwarsstraat, Bornsestraat en Poulinkstraat bedraagt respectievelijk 33 dB, 24 dB en 23 dB (incl. aftrek 5 dB Wgh art. 110g). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

De geluidbelasting afkomstig van de Holtjesstraat bedraagt, inclusief 5 dB aftrek (Wgh art. 110g), hoogstens 52 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de ambitiewaarde van 48 dB. Wel wordt voldaan aan de bovengrenswaarde van 58 dB.

De maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Met het nemen van gevelmaatregelen van minimaal 24 dB wordt voldaan aan de maximale binnenwaarde van 33 dB.

Ten tijde van de vergunningverlening dient middels een bouwakoestisch onderzoek aangetoond te worden dat wordt voldaan aan het binnenniveau van 33 dB.

Gelet op vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaaï.

Omgevingsdienst Twente (ODT) heeft advies uitgebracht over het akoestisch onderzoek. ODT stemt in met het onderzoek en geeft als aandachtspunt mee dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen een gevelweringonderzoek moet worden bijgevoegd. Voor het volledige advies wordt verwezen naar bijlage 2.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Op circa 260 meter ten westen van het plangebied ligt een spoorlijn. In artikel 1.4 van de Wgh wordt gesteld dat:

Een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart, een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, als aangegeven in onderstaande tabel, afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt.

Hoogste geluidsplafond	Breedte zone
<i>Kleiner dan 56 dB</i>	<i>100 meter</i>
<i>Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB</i>	<i>200 meter</i>

De spoorlijn welke ligt op circa 260 meter afstand heeft in de geluidsregister van prorail een 'Geluidproductieplafond' van 60,9 dB (referentiepunt 10442). Hierbij geldt een zone van 200 meter. Het plangebied valt buiten deze zone.

5.1.2.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een geluidszone van een gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.6 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

DUMEA heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ortago Nederland B.V. heeft een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek is in het volgende subparagraaf opgenomen. De onderzoeken zijn respectievelijk opgenomen in Bijlage 3 en Bijlage 5 van deze toelichting. Het advies en de beoordelingen van de onderzoeken door de Omgevingsdienst zijn opgenomen als Bijlage 4 en Bijlage 6.

5.2.2 Beoordeling

Verkennend bodemonderzoek

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn lichte verhogingen lood en PAK aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM2 zijn lichte verhogingen koper, zink, kwik, lood, minerale olie en PAK aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM3 zijn lichte verhogingen koper, zink, kwik, lood en minerale olie aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 is een lichte verhoging kwik

aangetroffen.

Er kan echter sprake zijn van heterogeniteit van de milieuhygiënische kwaliteit op de locatie en dat de onderzoekslocatie heterogeen licht verontreinigd is met PAK. De eerder aangetroffen verhoging in het bodemonderzoek van 2006 bevindt zich in de nabijheid van de verhoging met PAK ter plaatse van boring 10. Derhalve wordt de verontreiniging door het bodembureau gezien als een puntverontreiniging.

Tevens is in het grondwatermonster de concentratie zink verhoogd aangetroffen ten opzichte van de tussenwaarde. De verhoging zink in beide grondwatermonsters (Pb1wm1 en Pb1wm2) geven formeel aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Echter zijn er een aantal redenen om af te zien van een nader onderzoek:

- Er is geen eenduidige bron voor de verhogingen aan te wijzen;
- In de ondergrond zijn geen verhogingen zink aangetroffen.
- Zware metalen worden vaker verhoogd aangetroffen in het grondwater en kunnen van nature verhoogd voorkomen.

De omgevingsdienst Twente (ODT) heeft advies uitgebracht over het uitgevoerde bodemonderzoek. ODT stemt in met hetgeen beschreven in het bodemonderzoek, met uitzondering van de aangetoonde verhoging ter plaatse van boring 10. ODT verwacht niet dat dit een puntverontreiniging betreft en eist om die reden aanvullend bodemonderzoek (zie volgende alinea 'Nader bodemonderzoek'). Voor het volledige (tussen)advies van het ODT wordt verwezen naar bijlage 4.

Nader bodemonderzoek

Op basis van het uitgevoerde nader bodemonderzoek naar de sterke PAK-verontreiniging blijkt het volgende:

- de monsters voor de verticale en horizontale afperking zijn niet of slechts licht verontreinigd met PAK.
- de omvang van de sterke PAK-verontreiniging wordt geschat op 10 m³.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek om de kwaliteitsklasse Industrie-contour te bepalen blijkt het volgende:

- de scheiding tussen de kwaliteitsklasse Wonen en Industrie is in voldoende mate vastgesteld.
- de omvang van de grond, die in kwaliteitsklasse Industrie valt wordt geschat op 160 m³.

De puinhoudende bodem is niet asbesthoudend.

Aanbeveling om het terrein geschikt te maken voor toekomstig gebruik (functieklassse Wonen) zal de sterk PAK-verontreiniging moeten worden gesaneerd (vergraven en/of isoleren). Dit geldt ook voor de grond welke valt in de kwaliteitsklasse Industrie. De grond, die voldoet aan de kwaliteitsklasse Wonen kan verwerkt worden in de eventueel aan leggen tuin.

Op de locatie is sprake van een bodemverontreiniging met PAK. De verontreiniging zal moeten worden gesaneerd. Voor de bestemmingswijziging kan instemming worden verleend als de kosten voor de benodigde bodemsanering niet beperkend zijn voor de uitvoering van de plannen. Voor de volledige beoordeling en advies van het nadere onderzoek en de benodigde sanering wordt verwezen naar Bijlage 6.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied is inzichtelijk gemaakt door de bodemonderzoeken. Op de locatie is sprake van een bodemverontreiniging met PAK. De verontreiniging zal moeten worden gesaneerd. Voor de bestemmingswijziging kan instemming worden verleend als de kosten voor de benodigde bodemsanering niet beperkend zijn voor de uitvoering van de plannen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Beoordeling

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

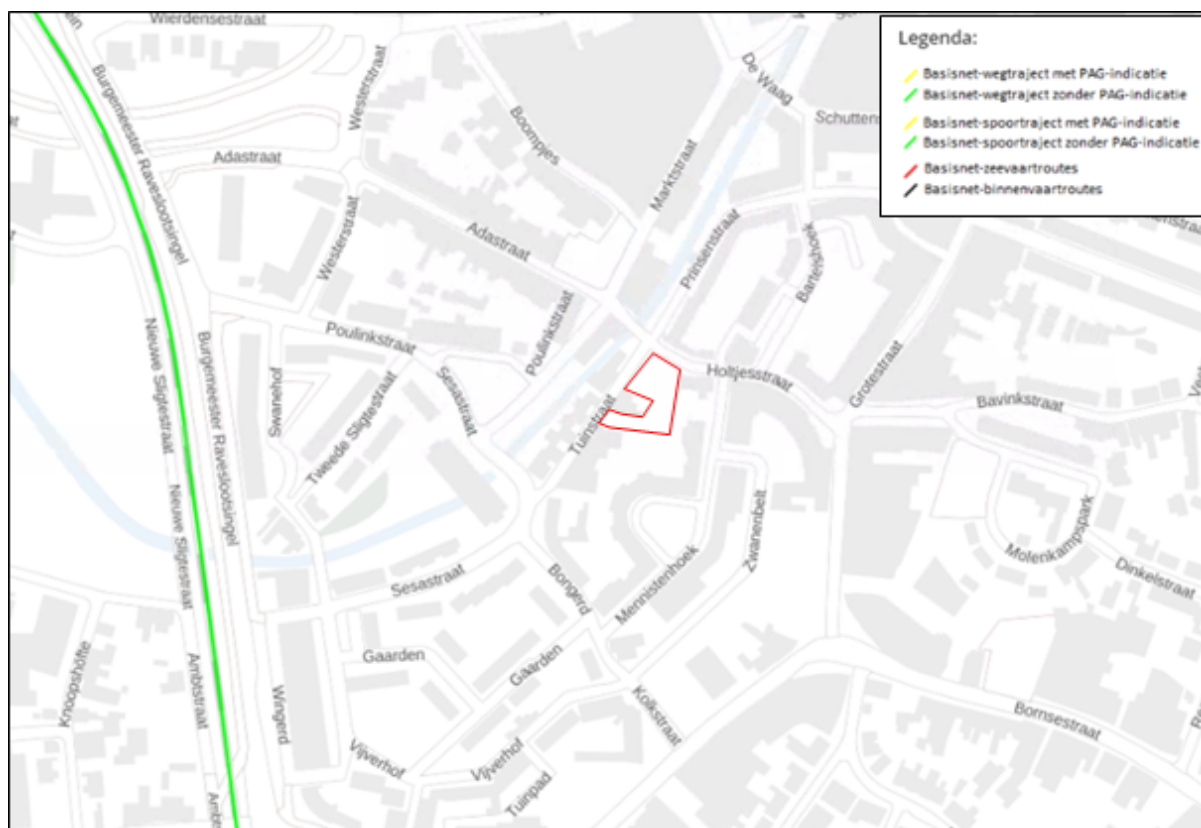
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode omlijning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied is gelegen in de buurt van een risicovolle inrichting. Het gaat om het spoorwegemplacement Almelo. De spoorlijn Almelo - Hengelo ligt op circa 260 meter ten westen van het plangebied. Over de spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Formeel wordt het spooremlacement van Almelo nog als risicovolle inrichting beschouwd omdat dit emplacement is genoemd in bijlage 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Deze vermelding in bijlage 3 is inmiddels achterhaald, omdat het rangeren met wagons, geladen met gevaarlijke stoffen, niet meer plaatsvindt binnen deze inrichting. Er wordt daarom niet verder ingegaan op deze risicobron.

Over de spoorlijn vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied bedraagt meer dan 4 kilometer als gevolg van het vervoer van stofcategorie D4, toxische stoffen. Het maatgevende invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 460 meter.

Het plangebied ligt op een afstand van 260 meter. Vanwege de volgende redenen kan een berekening van het groepsrisico achterwege blijven:

- de afstand tot de dichtstbijzijnde woninggevel bedraagt circa 260 meter (voor ruimtelijke ontwikkelingen niet binnen 200 meter van een transportroute kan een berekening van het groepsrisico achterwege blijven);
- de toename van het aantal personen als gevolg van de ontwikkeling in verhouding tot de personen in het invloedsgebied van het spoor (stedelijk gebied van Almelo) is beperkt. Dit in combinatie met de afstanden van de woningen tot het spoor (260 meter en meer) kan een toename van 10% van het groepsrisico uitgesloten worden;
- voor de gemeente Almelo is berekend dat er door het vaststellen van het Basisnet spoor geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico is te verwachten (0,2 maal de oriënterende waarde van het groepsrisico) (bron: Basisnet spoor gemeente Almelo, 2011).

Het groepsrisico hoeft dan ook niet in berekend te worden. In het kader van het Bevt dient wel het groepsrisico te worden verantwoord en dient te worden ingegaan op de aspecten bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Verwezen wordt naar paragraaf 5.5 (fysieke veiligheid) waar de betreffende aspecten nader beschouwd worden.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Fysieke veiligheid

5.5.1 Inleiding

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

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

De hoofdtaken van de brandweer zijn onderverdeeld in schakels uit de veiligheidsketen. De schakels zijn:

Pro-actie: de schakel pro-actie gaat onder andere over de bluswatervoorziening, de bereikbaarheid en de sirenedekking.

Preventie: voor het aspect preventie geldt dat rekening moet worden gehouden met de bestaande wet- en regelgeving.

Preparatie: voor hulpdienstrelevante objecten is het wenselijk om deze op te nemen in de planvorming van de brandweer, zoals een bereikbaarheidskaart of een aanvalsplan.

Repressie: vanuit de repressieve dienst wordt ter plaatse bepaald hoe er wordt ingezet.

Nazorg: de taak nazorg heeft geen consequenties voor de ruimtelijke ordening.

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

Brandweer Twente heeft, als onderdeel van Veiligheidsregio Twente, in voorliggend geval een advies inzake externe en fysieke veiligheid opgesteld. Dit vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Almelo-Hengelo (zie par. 5.4). Van dit advies is gebruik gemaakt bij het opstellen van deze paragraaf. Voor het volledige advies wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

5.5.2 Bereikbaarheid

5.5.2.1 Bereikbaarheid algemeen

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

- De wegen voldoen aan de specifieke afmetingen van brandweervoertuigen;
- Een willekeurig adres binnen een verblijfsgebied in principe via een tweede onafhankelijke route bereikbaar is;
- Of de verkeersaders aan de brandweervoertuigen een onbelemmerde doorgang bieden.

5.5.2.2 Beoordeling bereikbaarheid

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

5.5.3 Opkomsttijd

5.5.3.1 Opkomsttijd algemeen

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

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

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

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

5.5.3.2 Beoordeling opkomsttijd

Voor (overige) woningen geldt een opkomsttijd van 8 minuten. De dichtbijzijnde 'Brandweerkazerne Almelo-Centrum' is gevestigd aan de Brugstraat en heeft via google.maps een rijafstand van 3 minuten. Hiermee valt het plangebied binnen de gestelde norm.

5.5.4 Bluswatervoorziening

5.5.4.1 Bluswatervoorziening algemeen

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

- De primaire bluswatervoorziening

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

- De secundaire bluswatervoorziening

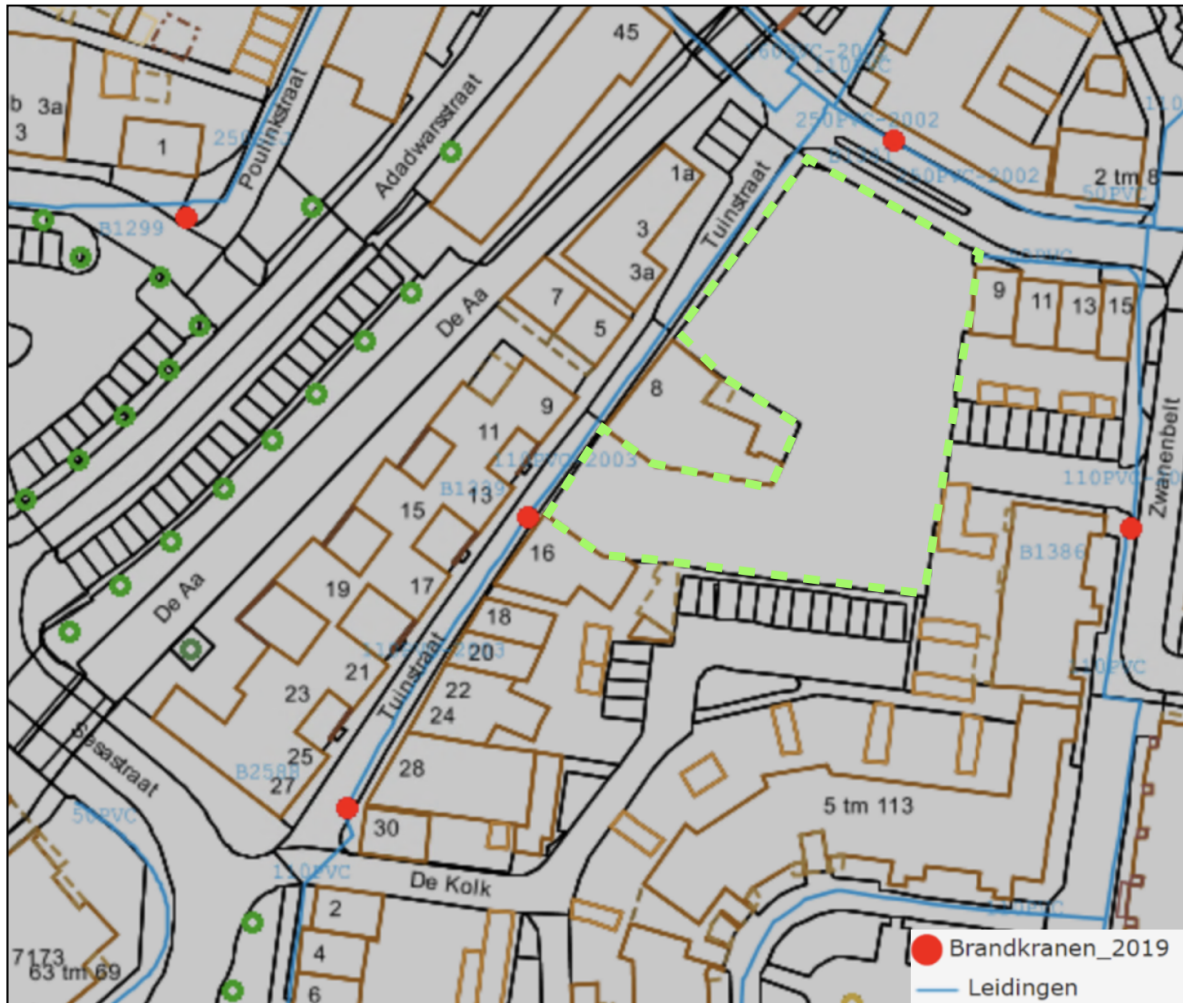
De secundaire bluswatervoorziening is in principe aanvullend op een primaire bluswatervoorziening. Een secundaire bluswatervoorziening kan bestaan uit geboorde putten, bluswaterriolen, vijvers e.d. of ondergrondse reservoirs. Hiervoor geldt een afstand van maximaal 320 meter tot het object. Daarnaast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

- De tertiaire bluswatervoorziening

Bij de noodzakelijke inzet van grotere hoeveelheden water of gedurende langere tijd zijn de primaire en secundaire voorzieningen niet voldoende. Water wordt dan onttrokken uit bijvoorbeeld kanalen. Hiervoor geldt een afstand van maximaal 2.500 meter tot het object. Daarnaast moet het brandweervoertuig het water tot maximaal 50 meter kunnen bereiken.

5.5.4.2 Beoordeling bluswatervoorziening

In de directe omgeving zijn op (zeer) korte afstand meerdere brandkranen aanwezig. Deze zijn weergegeven op onderstaande afbeelding. Dit lijkt vooralsnog voldoende te zijn. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt dit aspect getoetst.



Afbeelding 5.2: Aanwezigheid brandkranen (Bron: Gemeente Almelo)

5.5.5 Zelfredzaamheid

5.5.5.1 Zelfredzaamheid algemeen

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

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

5.5.5.2 Beoordeling zelfredzaamheid

Voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid, ofwel het vermogen voor mensen om zich zelfstandig in veiligheid te kunnen brengen, is een belangrijke voorwaarde voor de beperking van slachtoffers. Tevens is de verwachting dat personen langer (zelfstandig) thuis wonen. Dit kan invloed hebben op de mate van zelfredzaamheid. Door de veiligheidsregio wordt geadviseerd om toekomstige bewoners te informeren over de mogelijke risico's en het mogelijk handelingsperspectief mee te geven.

In geval van een gifwolk en een explosie op deze afstand kunnen de woningen bescherming bieden. Hierbij is het van belang dat de mechanische ventilatie snel - eenvoudig en handmatig- uitgeschakeld kan worden. Indien het noodzakelijk is om het gebied te verlaten dan is het van belang dat de

aanwezig van de bron af kunnen vluchten. De openbare wegenstructuur biedt deze ruimte, maar het is daarnaast ook van belang dat dit vanuit de woningen/appartementen mogelijk is..

5.5.6 Bestrijdbaarheid

Voor dit plan is het volgens de veiligheidsregio, gezien de grotere afstand tot het plangebied, buitenproportioneel om (aanvullende) maatregelen te treffen die de mogelijkheden om op te kunnen treden verbeteren. Daarnaast wordt dit bij het traject voor de te ontwikkelen spoorzone nader beschouwd.

5.5.7 Waarschuings- en alarmeringssysteem

De sirene is een hulpmiddel van de overheid om mensen te kunnen waarschuwen voor acute gevaren. Dit systeem zal in de komende jaren verdwijnen. Daarna zullen de aanwezige personen in bedreigd gebied worden gewaarschuwd middels NL-Alert. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. In het bericht wordt tevens het handelingsperspectief vermeld, zodat de personen die in het bedreigde gebied bevinden weten hoe te handelen.

Het plangebied valt binnen de dekking van het waarschuings- en alarmeringssysteem. De sirene is een hulpmiddel van de overheid om mensen te kunnen waarschuwen voor acute gevaren. Daarnaast kunnen de aanwezige personen in bedreigd gebied worden gewaarschuwd middels NL-Alert. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. In het bericht wordt tevens het handelingsperspectief vermeld, zodat de personen die in het bedreigde gebied bevinden weten hoe te handelen. Dit kan bijvoorbeeld door het gebied te verlaten, te schuilen of ramen en deuren te sluiten. Aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

5.5.8 Resumerend advies veiligheidsregio en restrisico

Ondanks de kleine kans kunnen incidenten met gevaarlijke stoffen op het spoortracé niet worden uitgesloten. Effecten kunnen tot over het plangebied reiken, met mogelijke slachtoffers tot gevolg. Om de effecten te beperken adviseert de veiligheidsregio het volgende:

- Informeer de toekomstige bewoners over de mogelijke scenario's die zich op het spoortracé voor kunnen doen en adviseer over het mogelijke handelingsperspectief.
- Borg dat de mechanische ventilatie in de woningen/appartementen snel en op een eenvoudige wijze (handmatig) uitgeschakeld kan worden.
- Creëer een vluchtroute van de bron af.

Ondanks de getroffen maatregelen kunnen incidenten niet worden uitgesloten en moet rekening worden gehouden dat de effecten over het plangebied reiken en de aanwezigen gewond kunnen raken en mogelijk overlijden.

5.6 Milieuzonering

5.6.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende

activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of (zorg)woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.6.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving wordt gestreefd naar functiemenging of functiescheiding. Binnen de functiescheiding worden twee gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'gemengd gebied'. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving sprake is van functiemenging.

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

5.6.3 Beoordeling

5.6.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

5.6.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.6.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Woningen betreffen milieugevoelige functies. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig. In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd die nabij het plangebied liggen. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevels van de nieuwe woningen en het bestemmingsvlak/bouwwak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand gemengd bedrijf	Daadwerkelijke afstand (circa)
Adadwardsstraat 42 & 43	2	10	23 meter
Marktstraat 84	1	0	23 meter
Zwanenbelt 1	2	10	69 meter

Overige milieubelastende functies liggen op grotere afstand met dezelfde of lagere toegestane milieucategorie op basis van het geldende bestemmingsplan.

In voorliggend geval wordt voldaan aan de richtafstanden. Gelet op het vorenstaande worden omliggende milieubelastende functies niet in de ontwikkelmogelijkheden belemmerd. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het gewenste plan in het kader van milieuzonering in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de 'Wierdense Veld' is gelegen op circa 8,8 kilometer afstand van het plangebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling. Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 8 bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Omgevingsdienst Twente (ODT) heeft advies uitgebracht over het stikstofonderzoek. ODT stemt in met het onderzoek. Voor het volledige advies wordt verwezen naar bijlage 9.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het plangebied ligt niet in het NNN. De dichtstbijzijnde gronden aangemerkt als NNN zijn gelegen op minimaal 2,9 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de afstand tot het gebied en de aard en omvang van de ontwikkeling binnen het plangebied worden geen negatieve effecten verwacht. Een verdere toetsing aan het NNN is niet aan de orde.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

5.7.3.2 Afweging

In voorliggend geval is er een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze toelichting.

De huidige inrichting en het beheer maken het plangebied tot een ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten. Het plangebied is onbebouwd en bestaat volledig uit grasland/braakliggende gronden.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteit wordt verwacht dat er geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood worden en er wordt geen beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen aangetast. Daarnaast wordt gesteld dat het plangebied, mede gelet op de terreingesteldheid en het onderhoud hiervan, ongeschikt is voor beschermde flora.

Het is om voorgenoemde redenen niet te verwachten dat de ontwikkeling negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen. Overigens wordt benadrukt dat rekening

wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling. Omgevingsdienst Twente (ODT) heeft advies uitgebracht. ODT stemt in met het onderzoek. Voor het volledige advies wordt verwezen naar bijlage 11.

5.7.4 Conclusie

Er is geen sprake van significante negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Beoordeling

Het plangebied bevat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In het kader van het bestemmingsplan "Centrum Zuid" heeft er een archeologisch bureau- en veldonderzoek plaatsgevonden (zie Bijlage 12). Uit dit onderzoek is gebleken dat de kans klein is dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van zeer diepe grondsporen met name in het zuidwestelijke plangebied. In de praktijk wordt in een dergelijke situatie geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd. Om deze wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd uit te voeren en het plangebied vrij te geven. Dit advies is overgenomen door de gemeente Almelo, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente.

Gelet op het vorenstaande wordt het uitvoeren van een (nieuw) archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Verder hebben de onderzoeksresultaten geen aanleiding gegeven tot het opnemen van aanduidingen en/of dubbel bestemmingen in het bestemmingsplan.

Voor het advies van de regioarcheoloog wordt verwezen naar bijlage 13 bij deze toelichting. De regioarcheoloog heeft ingestemd met het uitgevoerde onderzoek en het afgegeven advies.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

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

5.8.2.2 Beoordeling

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Direct aangrenzend aan het pand bevindt zich het rijksmonumentale 't Spieghelhuys (Tuinstraat 16). Bij het bepalen van de stedenbouwkundige invulling is rekening gehouden met de aanwezigheid van dit rijksmonument, onder meer door ter plaatse grondgebonden woningen te realiseren met een specifieke dakvorm (terugliggend). De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft in voorliggend geval het plan aanvaardbaar bevonden. De zijgevel waar tegenaan wordt gebouwd maakt onderdeel uit van het rijksmonument, maar het aanwezige mozaïek maakt geen onderdeel uit van wat beschermenswaardig is. Tijdens de aanwijzing tot rijksmonument in 1997 was er geen reden om het te benoemen en te waarderen. Wel adviseert het RCE indien mogelijk het mozaïek te behouden en zo mogelijk er koud tegenaan te bouwen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Beoordeling

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 8,8 kilometer van het plangebied. Zoals in paragraaf 5.7.2.1 en Bijlage 8 van deze toelichting is beschreven is er voor de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (onderdeel D 11.2 besluit m.e.r.)*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in Bijlage 14 bij deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat voorliggend bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt. Omgevingsdienst Twente heeft advies uitgebracht ten aanzien van de aanmeldnotitie en geoordeeld dat geen milieueffectrapportage noodzakelijk is. Voor het volledige advies besluit m.e.r. en besluitenlijst College van B&W wordt verwezen naar bijlage 15 bij deze toelichting.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

6.1.4.1 Waterbeheerplan

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

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

Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

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

6.1.4.2 Uitgangspunten

Het waterschap kan zich vinden in het plan met inachtneming van onderstaande voorwaarden/advies.

1. Voorwaarde is om voldoende waterberging te creëren binnen het plangebied. (wadi's, infiltratiekratten e.d.) Omvang minimaal 20mm/m² van het totale verhard oppervlak (dakoppervlak/terreinverharding) zo mogelijk meer.
2. DWA en HWA gescheiden aanleveren tot aan de plangrens.
3. Vloerpeil 30cm boven straatpeil en 80cm boven GHG.

4. Aanbeveling is om in het kader van DPRA voldoende groen aan te brengen.
5. De directe omgeving mag geen nadelige effecten ondervinden van het plan ten aanzien van de waterhuishouding. (waterkwantiteit/waterkwaliteit)

6.1.5 Beleid gemeente Almelo

6.1.5.1 Waterplan Almelo

De gidsprincipes voor het waterplan Almelo en de visie zijn gebaseerd op principes uit de Vierde Nota waterhuishouding en de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21-ste eeuw, waarbij aanpak van de bron prevaleert boven 'end-of-pipe'-maatregelen en de afwenteling van lokale problemen op (boven)regionale systemen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het vasthouden van water verdient de voorkeur. Wanneer dit niet meer mogelijk is, wordt zoveel mogelijk water geborgen. Daarbij speelt de waterkwaliteit een belangrijke rol. Water van verschillende kwaliteit wordt zoveel mogelijk gescheiden. Wanneer ook berging niet meer mogelijk is, wordt het water ten slotte afgevoerd. In stedelijke in- of uitbreidingsgebieden dient zoveel mogelijk verhard oppervlak niet aangesloten te worden op de riolering. Een duurzame inrichting van het terrein moet zorgen voor het bewaken van de kwaliteit. Kortom, problemen met waterkwaliteit en –kwantiteit mogen niet worden afgewenteld en de ontwikkelingen mogen geen negatieve beïnvloeding van waterkwaliteit en –kwantiteit met zich meebrengen. Bij nieuwbouw dient grondwaterneutraal gebouwd te worden.

6.1.5.2 Klimaatadaptiestrategie Almelo 2021-2025

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

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

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

6.1.5.3 Programma Water en Riolering Almelo 2022-2026

Het Programma Water en Riolering is de opvolger van het uitgebreid gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) en geeft inzicht in de omvang, het functioneren en de kwaliteitstoestand van de voorzieningen waarmee de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor het afval-, hemel- en grondwater, en de bekostiging hiervan. Daarnaast heeft de gemeente Almelo ook nadrukkelijk oppervlaktewater als onderdeel van het beheer van het stedelijk water gemaakt.

Het Programma Water en Riolering beschrijft de beleidskaders en de bekostiging voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afval-, hemel- en grondwater en het beheer van het

oppervlaktewater in de gemeente Almelo voor de periode 2022 t/m 2026, en geeft de visie op de gemeentelijke watertaken voor de lange termijn.

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

Het kwaliteitskader voor de gemeentelijke watertaken bestaat uit vier onderdelen (stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater). Deze onderdelen corresponderen met de drie zorgplichten van de gemeente, het vierde onderdeel 'oppervlaktewater' ziet de gemeente Almelo als integraal onderdeel van het stedelijk water. De gemeente is voor een groot gedeelte vrij op welke wijze en in welk tempo zij invulling wil geven aan haar zorgplichten.

Speerpunten voor de planperiode

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Door Smit civiele techniek BV, is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit volledige plan is toegevoegd als Bijlage 16. Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'. De watertoets is opgenomen als bijlage bij de toelichting (Bijlage 16)

Indien het plan gerealiseerd wordt conform de uitgangspunten (6.1.4.2) dan is het waterschap akkoord en heeft verder geen opmerkingen. In het waterhuishoudkundig plan wordt vorm gegeven aan deze uitgangspunten. Het waterhuishoudkundig plan zorgt ervoor dat aan de uitgangspunten wordt voldaan. Zolang dit plan wordt uitgevoerd, is het waterschap akkoord.

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

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

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen

- van de bebouwing en ten aanzien van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- Specifieke gebruiksregels: regels ten aanzien van strijdig gebruik;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 6)

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

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Algemene procedure regels (Artikel 8)

In dit artikel worden algemene procedure regels bij het stellen van nadere eisen beschreven.

- Overige regels (Artikel 9)

In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze regels zijn opgenomen ter waarborging van de realisatie en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen (Artikel 3) en Wonen - Gestapeld wonen (Artikel 4)

Gronden met een bestemming Wonen en Wonen-Gestapeld wonen zijn bestemd voor de handhaving en eventuele herontwikkeling van respectievelijk grondgebonden woningen en gestapelde woningen.

De hoofdbebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn vervolgens, indien relevant, bepalingen opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten, de maximaal aaneen te bouwen woningen en de afstand tot de perceelsgrenzen voor zowel de hoofdbebouwing als bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor het maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

De grootte van het perceel bepaalt het toegestane aantal m² aan bijbehorende bouwwerken. De volgende regel is van toepassing;

De gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt

maximaal:

- 75 m²;
- 100 m² voor percelen groter dan 500m²;
- 125 m² voor percelen groter dan 1000 m²;

Vereiste hierbij is dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft. Dit maximumpercentage is van toepassing omdat anders de kleinere percelen (nagenoeg) volgebouwd worden. Dat is ruimtelijk onaanvaardbaar.

Binnen de woonbestemming is bij recht een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit toegestaan. Het betreft hier een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hier zijn echter wel regels aan verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten. Daar waar specifieke functies binnen de woonbestemming voorkomen is er een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Voor voorgenomen ontwikkeling is een grondexploitatie vastgesteld. Op basis hiervan is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en zienswijze

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan wordt ter overleg voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd door middel van de digitale watertoets. Verwezen wordt naar de waterparagraaf zoals opgenomen in subparagraaf 6.2.2 bij deze toelichting.

9.1.4 Omgevingstafel

Het plan is op 7 oktober 2022 besproken in de omgevingstafel. Het oordeel op het plan was positief en handvaten/adviezen voor de verdere planuitwerking. Het vorenstaande heeft geleid tot voorliggend bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gelet op de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling, is een inspraakprocedure niet noodzakelijk.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Tuinstraat-Holtjesstraat en de bijbehorende stukken hebben voor een ieder 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. Initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd met omwonende in de buurt van het plan.

Het plan wordt gewijzigd vastgesteld vanwege enkele aanpassingen.

