Ruimtelijke motivering
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Badweg 8

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Status: Definitief **Datum: 2 juli 2026**

Ruimtelijke motivering
“TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Almelo, Badweg 8”

Plannaam:	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Badweg 8
Plantype:	Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Status:	Definitief
Bij TAM:	NL.IMRO.0141.TAM00010-BP31
Datum:	2 juli 2025

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging van het plangebied 4
1.3 Het omgevingsplan 4
1.4 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 6
1.5 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie 7

2.1 Huidige situatie 7
2.2 Gewenste situatie 8

Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden 10

3.1 Algemeen 10
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 10
3.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden 11

Hoofdstuk 4 Beleidskaders 12

4.1 Rijksbeleid 12
4.2 Provinciaal beleid 13
4.3 Regionaal beleid 18
4.4 Gemeentelijk beleid 18

Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid 21

Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen 25

6.1 Vigerend beleid 25
6.2 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied 25
6.4 Conclusie 26

Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu 27

7.1 Geluid door activiteiten 27
7.2 Bodemkwaliteit 30
7.3 Luchtkwaliteit 31
7.4 Geur 32
7.5 Trillinghinder 32
7.6 Gezondheid 33
7.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 33

Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur 35

8.1 Gebiedsbescherming 35
8.2 Soortenbescherming 36
8.3 Conclusie 37

Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie 38

9.1 Wettelijk kader 38
9.2 Archeologie 38
9.3 Cultuurhistorie 39
9.4 Conclusie 39

Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte 40

10.1 Wettelijk kader 40
10.2 Verkeer en parkeren 40
10.3 Conclusie 41

Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling 42

11.1 WETTELIJK KADER 42
11.2 SITUATIE PLANGEBIED 42
11.3 CONCLUSIE 42

Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 43

12.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 43
12.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 43

Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording 44

13.1 INLEIDING 44
13.2 OPZET VAN DE REGELS 44
13.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 45

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering 47

Hoofdstuk 1 Inleiding

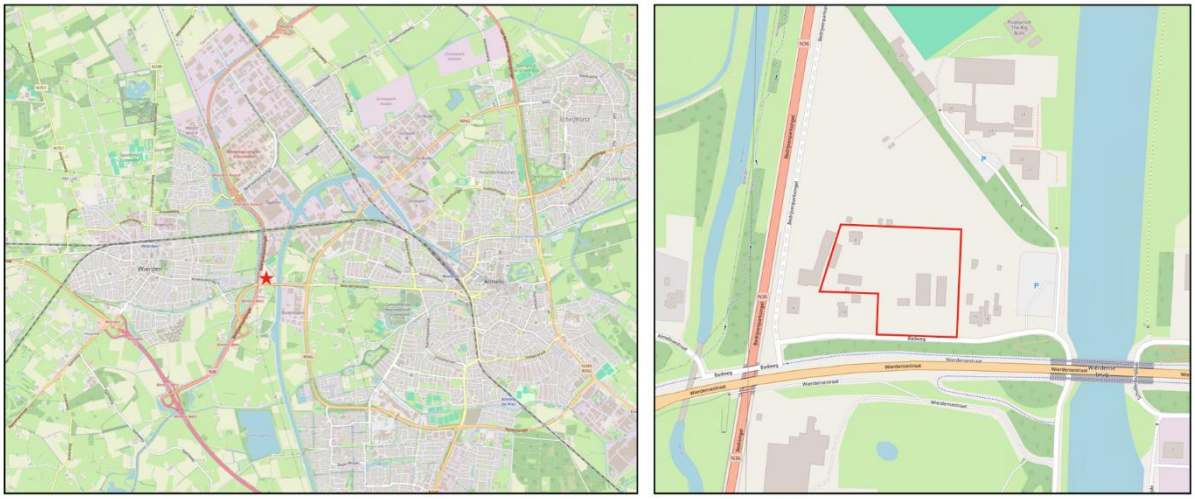
1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de gronden aan de Badweg 8 in Almelo. Momenteel bevindt zich hier een autobedrijf met bijbehorende bedrijfsgebouwen. Het voornemen is om de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te beëindigen. In plaats daarvan wordt er ingezet op de herontwikkeling van het perceel ten behoeve van woningbouw. Concreet wordt er voorgesteld om op het perceel drie kavels te realiseren voor de bouw van drie vrijstaande woningen. Op basis van het geldend planologisch regime is er echter één woning binnen bestaande bebouwing toegestaan op het perceel.

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Badweg 8, in de gemeente Almelo. In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied (Bron: Plattekaart.nl)

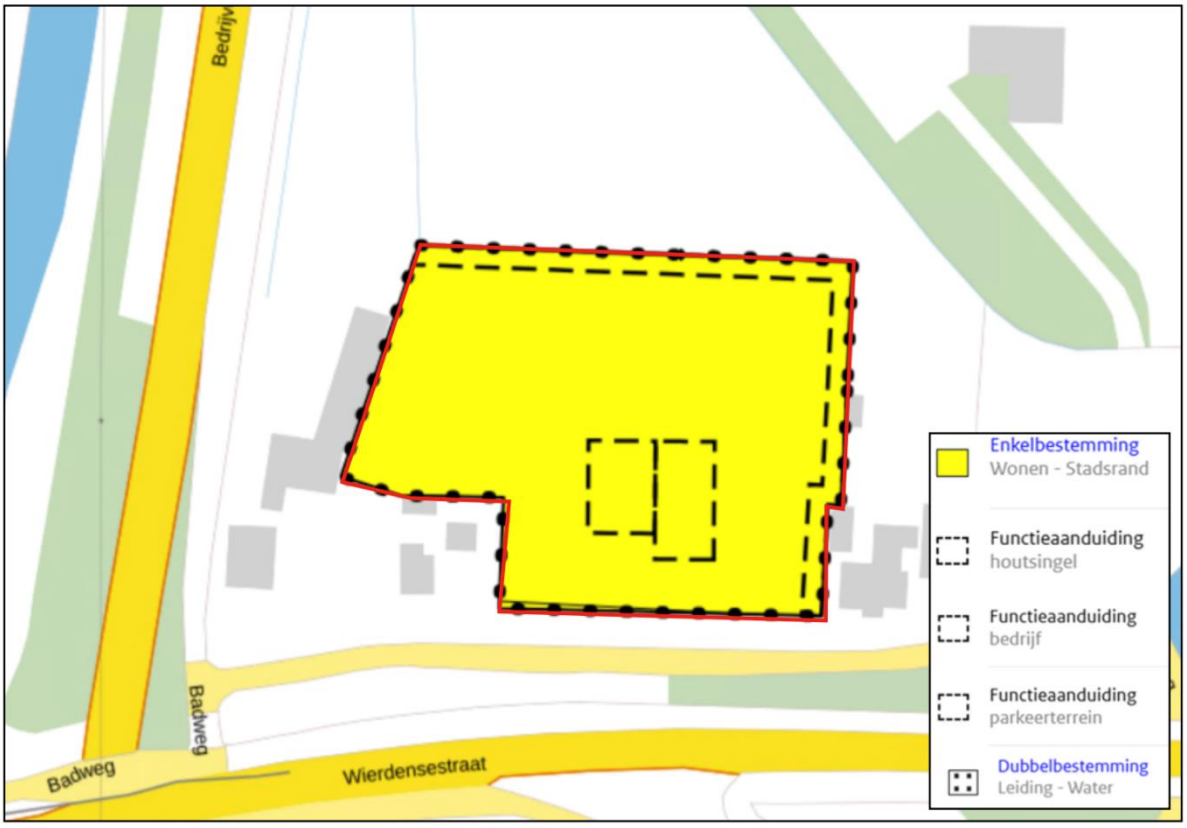
1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Almelo. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan ‘Badweg 8’ van belang, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel. In afbeelding 1.2 is een uitsnede

van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2: Uitsnede tijdelijk omgevingsplan met het bestemmingsplan 'Badweg 8' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het bestemmingsplan 'Badweg 8' is het projectgebied voorzien van de enkelbestemming 'Wonen -Stadsrand'. Op het perceel is één grondgebonden woning toegestaan. Binnen deze woning is inwoning mogelijk, mits dit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing. Daarnaast is een autoservice- of reparatiebedrijf toegestaan, maar uitsluitend op het deel van het perceel waar de functieaanduiding 'bedrijf' van toepassing is. Verder is het bedrijfsmatig stallen of parkeren van maximaal vijf voertuigen toegestaan, specifiek ten behoeve van het autoservice- of reparatiebedrijf, en alleen op het deel van het perceel met de functieaanduiding 'parkeerterrein'.

Tevens geldt aan de noord- en oostzijde een functieaanduiding 'Houtsingel' en een dubbelbestemming aan de zuidzijde voor een waterleiding.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Het realiseren van drie vrijstaande woningen op het perceel is niet toegestaan op basis van de geldende bouw- en gebruiksregels. Er is één grondgebonden woning toegestaan op het perceel die zich binnen de bestaande bebouwing moet bevinden.

De beoogde activiteiten passen daarmee niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggende ruimtelijke motivering toont aan dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard

IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

1.4 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

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

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- het gebruik van bouwwerken, waaronder de aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7a);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

In de motivering moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. In het vervolg van deze ruimtelijke motivering wordt op de betreffende aspecten ingegaan.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie

2.1 Huidige situatie

De ruimtelijk-functionele opbouw van de omgeving wordt gekenmerkt door een afwisseling van woonbebouwing, kleinschalige bedrijvigheid en open groenstructuren. Het gebied heeft daarmee een gemengd karakter, waarin woonpercelen en bedrijfsgronden elkaar afwisselen en worden onderbroken door open ruimten en infrastructuur. Binnen dit geheel fungeert de Badweg als belangrijke ruimtelijke structuurdrager binnen dit gebied.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door sportvelden, aan de oostzijde door woonpercelen, aan de zuidzijde door de Badweg en aan de westzijde door woonpercelen met daarachter de N36. Het gebied bevindt zich aan de rand van de stedelijke kern van Almelo en fungeert als overgangszone tussen stedelijk en landelijk gebied.

Het perceel Badweg 8 is momenteel in gebruik als autobedrijf. Op het terrein staan bedrijfsgebouwen, waaronder een werkplaats en kantoorruimte, terwijl het omliggende verharde terrein is ingericht voor parkeergebruik. De bedrijfsactiviteiten zijn zichtbaar vanaf de openbare weg en vormen op dit moment een duidelijke gebruiksfunctie binnen het gebied.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie van het projectgebied en de directe omgeving weergegeven. Afbeelding 2.2 toont een straatbeeldfoto genomen vanaf de Badweg.



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



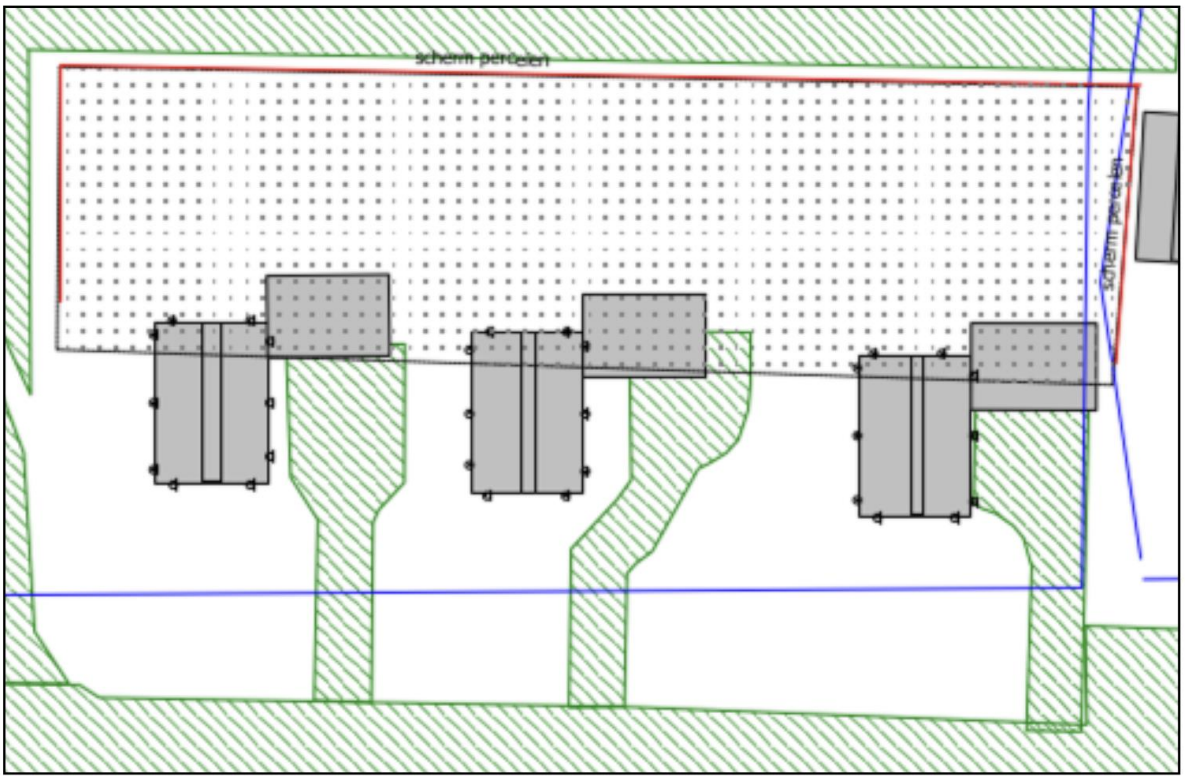
Afbeelding 2.2 Straatbeeld projectgebied (Bron: Google Streetview, augustus 2016)

2.2 Gewenste situatie

Het plan voorziet in de realisatie van drie vrijstaande woningen op ruime kavels van circa 800 m² aan de Badweg in Almelo. De situering en oriëntatie sluiten aan bij de bestaande lintbebouwing, waarbij de woningen worden geplaatst langs een herkenbare rooilijn met voortuinen richting de weg en achtertuinen naar het landschap. Eventuele bijgebouwen worden ondergeschikt aan de achterzijde van de kavels gesitueerd. De kavels zijn van een zodanige omvang dat wordt aangesloten bij de bestaande verkavelingsstructuur en parkeernormen kunnen worden geborgd.

Voor de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de bestaande groenstructuur. Hagen van circa 1 meter markeren de erfgrenzen aan de voorzijde, terwijl gemengd struweel tot 1,8 meter de percelen onderling afbakent. Aan de noordzijde vormt een houtsingel een natuurlijke overgang naar het landschap. Binnen de diepe tuinen wordt voorzien in boomaanplant, waardoor een groene overgang ontstaat tussen de woonkavels en de omliggende open ruimte. Hiermee wordt een evenwichtige samenhang bereikt tussen bebouwing en groen, passend bij het karakter van de omgeving.

In afbeelding 2.3 is een situatietekening van de gewenste ontwikkeling opgenomen, deze tekening is ook opgenomen in bijlage 1.



Afbeelding 2.3 Situatietekening van de gewenste situatie (bron: Munsterhuis)

Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

3.1 Wettelijk kader

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 van het Bkl instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit project.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kustbescherming	Paragraaf 5.1.5.2	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de kust.
PKB-Waddenzee en Waddengebied	Paragraaf 5.1.5.3	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de Waddenzee en het Waddengebied
Ladder voor duurzame verstedelijking	Paragraaf 5.1.5.4	Ja, zie paragraaf 3.2.
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	Paragraaf 5.1.5.5	Ja, zie hoofdstuk 9.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1 Wettelijk kader

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

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

De Ladder wordt toegepast bij een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder, is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en een ‘stedelijke ontwikkeling’.

- bestaand stedelijk gebied betreft het 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.
- Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

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

3.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

In dit geval is er sprake van de realisatie van drie vrijstaande woningen op het perceel van een voormalig autobedrijf. Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

3.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

In deze paragraaf wordt het voornemen getoetst aan de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden ter plaatse van het projectgebied en/of de directe omgeving.

Voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de bestaande structuur in de omgeving. Kenmerkend is dat woningen georiënteerd zijn op de weg, met voortuinen als overgang naar het openbare gebied en achtertuinen richting het open landschap.

Langs de perceelgrenzen wordt groen aangebracht. Aan de voorzijde van het erf krijgen deze hagen een hoogte van circa 1 meter, waardoor het open karakter behouden blijft. Tussen de percelen worden hagen tot circa 1,8 meter gerealiseerd, opgebouwd uit gemengd struweel. Aan de noordzijde van de kavels sluit een houtsingel aan op de bestaande landschappelijke structuur in het gebied. Deze vormt een natuurlijke afscherming van de achtertuinen.

Door de relatief diepe tuinen is er ruimte voor een groene inrichting met voldoende ruimte voor boomaanplant. Er worden solitaire bomen geplant, waarmee een groene en landschappelijk verantwoorde overgang ontstaat tussen de woonkavels en het omliggende landschap. Hiermee wordt een evenwichtige balans gecreëerd tussen bebouwing en groen, passend bij het karakter van het gebied.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

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

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 onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

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 hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet 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 verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van de mogelijkheden en behoeften van toekomstige generaties.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Het voornemen raakt geen nationale belangen zoals verwoord in de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit project. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past bij de doelstellingen zoals geformuleerd in de NOVI.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld, in 2023 is de versie vanaf 2017 geconsolideerd. In november 2023 heeft de laatste actualisatie van de omgevingsvisie plaatsgevonden en is deze vastgesteld.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

In de omgevingsvisie staat vier waarden centraal:

1. Duurzaamheid;
2. Gezondheid;
3. Ruimtelijke kwaliteit;
4. Sociale kwaliteit;

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2024

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

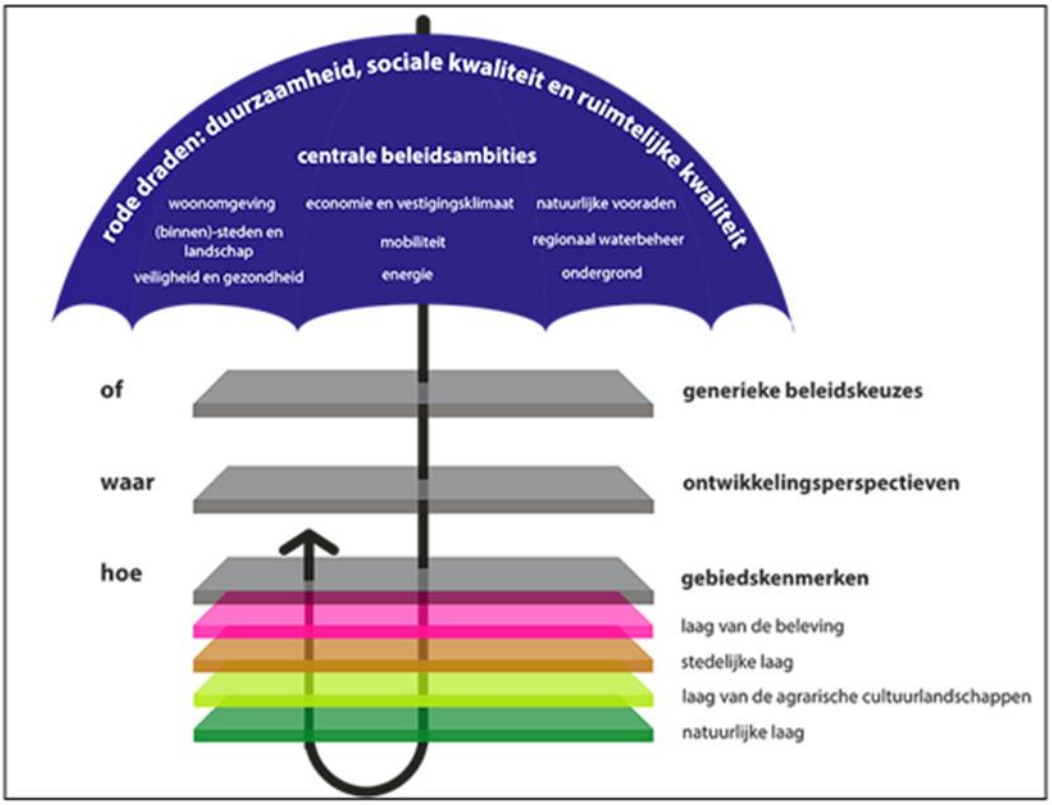
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De Omgevingsverordening Overijssel 2024 trad op 1 januari 2024 in werking.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Aan de hand van deze drie stappen kan bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hieronder worden de generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag waar het initiatief past of kan worden ontwikkeld. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheid de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

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 bezien 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.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes is met name artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang, omdat er in voorliggend geval 9 nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Artikel 4.4 (principe van concentratie)

1. In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.
2. Daarbij geldt voor bedrijventerreinen dat lokale behoefte wordt ingevuld als bedoeld voor lokaal gewortelde bedrijvigheid.
3. In gebieden die deel uitmaken van een stedelijk netwerk kan het omgevingsplan voorzien in een bovenregionale behoefte aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen.

4. In gebieden die deel uitmaken van een streekcentrum kan een omgevingsplan voorzien in een regionale behoefte aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen, mits dit past binnen de regionale programmering voor de regio waartoe het streekcentrum behoort.
5. Een omgevingsplan kan voorzien in (een deel van) de behoefte van een buurgemeente aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen, als dit past binnen de regionale programmering van de regio waartoe de gemeente behoort.

Artikel 4.6 (Toekomstbestendigheid)

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

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

Artikel 4.14 (Woonafspraken)

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

Toetsing van het initiatief aan de "Generieke beleidskeuzes"

Artikel 4.4 – Principe van concentratie
Het initiatief voorziet in de lokale behoefte aan nieuwe woningen. De gezinswoningen worden gerealiseerd in de stadsrand van Almelo, op een bedrijfslocatie waar de bedrijfsactiviteiten zullen worden beëindigd. In de omgeving van de ontwikkeling bevinden zich in de huidige situatie meerdere woonpercelen.

Artikel 4.6 – Toekomstbestendigheid
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere woonpercelen. Het is een geschikte locatie en omgeving voor een kleinschalige woonontwikkeling. Daarnaast geeft het de locatie een kwaliteitsimpuls door verouderde bebouwing te vervangen door nieuwe woningen.

Artikel 4.14 – Woonafspraken
De beoogde woningen passen binnen de geldende woonafspraken van de regio, aangezien er kwalitatieve woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Voor een uitgebreide toetsing aan de regionale en lokale vraag naar woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.3. De woningen zijn nog niet vergund en vallen daarmee onder de categorie "nieuwe woningen" zoals bedoeld in dit artikel.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarin het projectgebied met een rode contour is aangeduid.



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

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

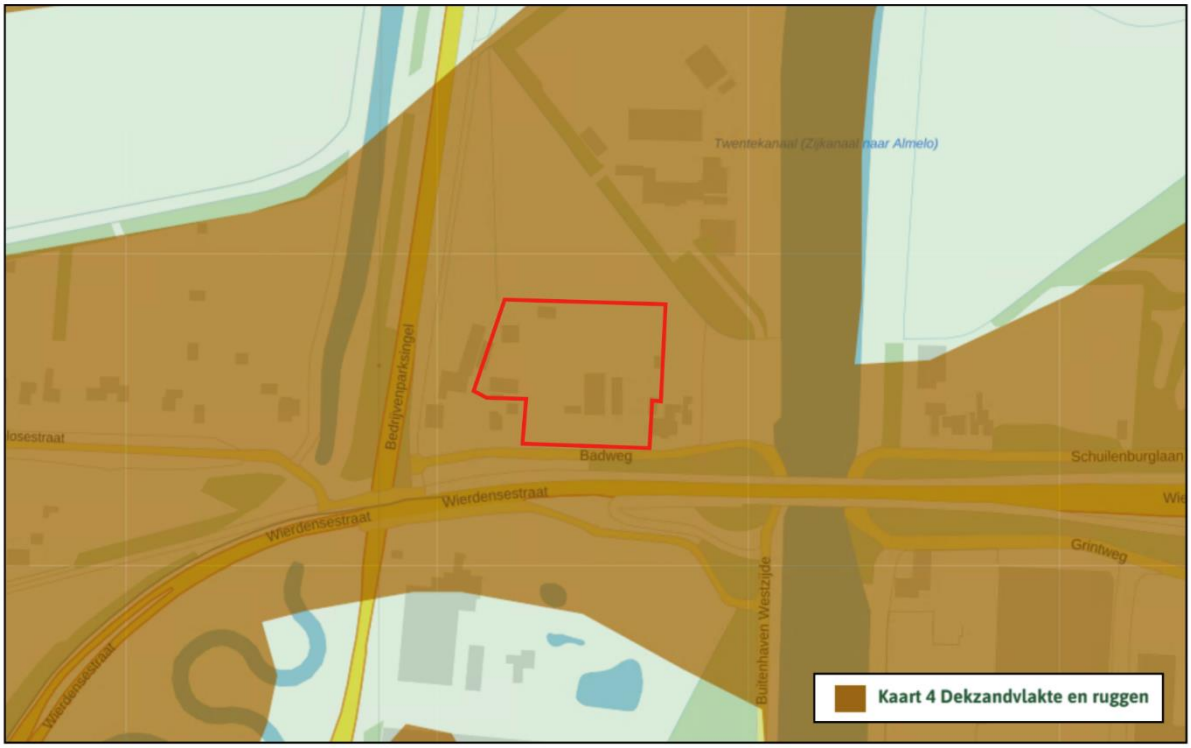
De beoogde woningen zijn zorgvuldig ontworpen met oog voor de landschappelijke structuur van de omgeving. Er zijn verschillende omgevingskenmerken meegenomen in het ontwerp zoals de oriëntatie van de woningen op de weg, met ruime voortuinen als overgang naar het openbare gebied en achtertuinen richting het open landschap. Door de ruime voortuinen wordt het perceel verder opengesteld ten opzichte van het openbare gebied. De ontwikkeling draagt bij aan het beleven van de kenmerken van het agrarische cultuurlandschap en is daarmee in overeenstemming met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.2 Hoe – ontwikkelingsperspectieven

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Vanuit de laag van agrarisch cultuurlandschap, de laag van beleving en de stedelijke laag zijn ter plaatse van het projectgebied geen specifieke gebiedskenmerken (meer) van toepassing. Om deze reden is een onderbouwing op deze onderdelen achterwege gelaten. Hieronder wordt enkel op de ‘Natuurlijke laag’ getoetst.

De Natuurlijke laag:

Vanuit de stedelijke laag is het gebiedskenmerk ‘Dekzandvlakte en ruggen’ van toepassing op het projectgebied. Dit is hieronder weergegeven in afbeelding 4.3.



Afbeelding 4.3 Uitsnede 'Natuurlijke laag' Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Met het realiseren van de nieuwe woningen wordt er rekening gehouden met het beleid van de provincie door de landschapsinrichting met een open oriëntatie te realiseren. De woningen krijgen een ruime voortuin, begrensd door een lage heg. Zo ontstaan er nieuwe zichtlijnen vanaf de openbare ruimte op het perceel en achtergelegen gebied. De invulling is hiermee in overeenstemming met het ter plaatse geldende gebiedskenmerk van de 'Dekzandvlakte en ruggen'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

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

4.3 Regionale Woonagenda Twente

Regionale Woonagenda Twente

De Regionale Woonagenda Twente (2021-2025) is een belangrijk beleidsdocument dat de visie op de woningmarkt in de regio Twente beschrijft en richting geeft. De Woonagenda is opgesteld door de

gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie Overijssel. De agenda is een antwoord op de grote druk op de woningmarkt, de woningtekorten en de noodzaak om voor verschillende doelgroepen passende woningen te realiseren. Naast nieuwbouw is er ook aandacht voor de transformatie van gebieden, verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van specifieke doelgroepen.

Ambitie en visie

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

Ruimtelijke strategieën

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

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

Kwantitatieve woningbouwopgave

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

4.3.3. Toetsing van het initiatief aan regionaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen van de Woonagenda. Het initiatief draagt bij aan het uitbreiden van de woningvoorraad op een locatie in een grotere kern met een goed voorzieningsniveau. Ook is er specifiek aandacht in het regionale beleid voor het transformeren van gebieden naar woningen, en dit initiatief realiseert de transformatie van een bedrijfsperceel naar woningen.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

4.4.1 Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020 – 2040

In de omgevingsvisie van de gemeente Almelo wordt de omgeving van het projectgebied aangeduid als liggend in het buitengebied.

4.4.1.1 Algemeen

De omgevingsvisie vervangt het sterk verouderde structuurplan en geeft de gemeente Almelo weer een actueel, strategisch en eigentijdsplan voor de leefomgeving van Almelo voor de komende vijftien tot twintig jaar. De visie is op 29 september 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. De omgevingsvisie geeft weer hoe de omgeving zich tot nu toe heeft gevormd en wat de gemeente Almelo wil voor de

toekomst. Het doel is een omgeving waarin de inwoners zo goed mogelijk kunnen wonen, werken, sporten en ontspannen.

4.4.1.2 Wendbare woningen

De gemeente Almelo creëren wijken 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. Bij het toevoegen van woningen kijkt de gemeente nauwkeurig voor wie er gebouwd wordt en wat de precieze woonvraag is. Qua locatie heeft de binnenstad prioriteit. Daarnaast blijft de wens bestaan om nieuwe inwoners te trekken met een (boven) modale sociaaleconomische positie. Hierbij zet de gemeente altijd in op natuur-inclusief (en klimaat-adaptief) bouwen, voor een optimale leefbaarheid. Om te voorkomen dat gebouwd zal worden voor leegstand (op termijn) zijn de belangrijkste afwegingen wendbaarheid en kwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan levensloop geschikte woningen, toekomstbestendige woningen en onderhoudsvriendelijke woningen. In de Woonvisie van de gemeente Almelo (paragraaf 3.3.2) wordt verder ingegaan op de vraag naar vrijstaande woningen.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie laat de gemeente weten dat nieuwe woningbouwinitiatieven altijd een bijdrage dienen te leveren op natuur-inclusief (en klimaat-adaptief) bouwen. Voorliggend initiatief sluit aan bij de vraag naar koopwoningen voor mensen met een bovenmodaal inkomen.

Voor de woningen die in Almelo worden toegevoegd, geldt dat ze toekomstbestendig moeten zijn wat betreft zowel de bouw als de gebruiksmogelijkheden. Daarnaast dienen ze zich duidelijk te onderscheiden van de bestaande woningen in de omgeving. Dit is voor de voorgenomen ontwikkeling goed realiseerbaar. Het initiatief sluit hiermee deels aan op de Omgevingsvisie Almelo.

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.

<u>Ambitie 1: Flexibele woningvoorraad</u>

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.

<u>Ambitie 2: Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad</u>

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 initiatief aan de Woonvisie 2020-3020

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 koopwoningen. Daarmee is er voldoende ruimte om het onderhavig plan te realiseren.

Er vanuit het woonprogramma voldoende aanknopingspunten om extra woningen in Almelo te realiseren. Vanuit het woonprogramma zijn dan ook geen belemmeringen, mits ingezet wordt op de kwalitatieve woningbehoefte. Hierbij kan gedacht worden aan een mix van levensloopbestendige woningen en gezinswoningen. De levensloopbestendige woningen zijn primair bedoeld om een directe behoefte op te vangen. De gezinswoningen kunnen zorgen voor een doorstroming op de woningmarkt waarbij starters en jonge gezinnen een nieuwe stap kunnen maken in hun wooncarrière en waarbij bestaande starterswoningen vrij komen voor nieuwe starters.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Het initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten uit het relevante gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid

5.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

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

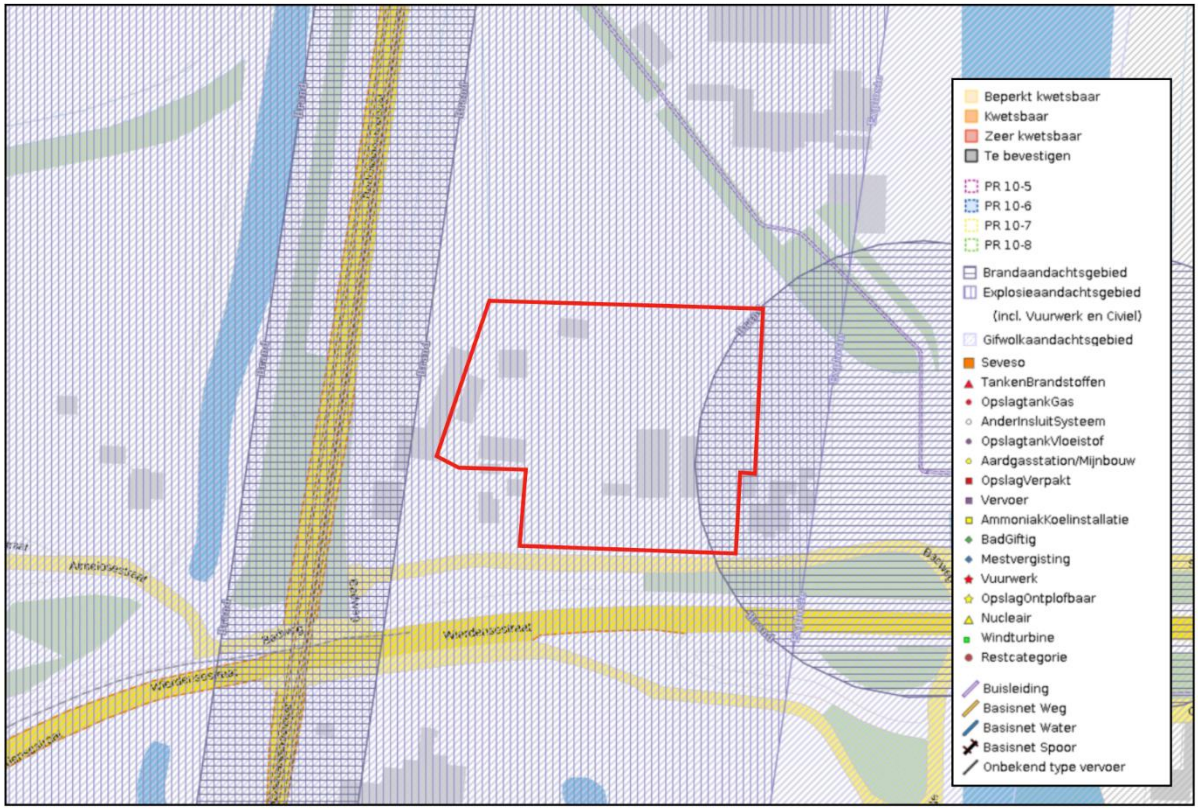
5.2 Beleid externe veiligheid gemeente Almelo

Externe veiligheid betreft de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen en van windturbines en luchthavens. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is nieuw beleid opgesteld om aan de actuele wettelijke kaders te voldoen. Het beleid richt zich op een verantwoord evenwicht tussen ruimte voor risicovolle activiteiten en maatschappelijke opgaven enerzijds, en een uniform beschermingsniveau voor inwoners en bezoekers anderzijds. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6}-risicocontour en binnen brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden alleen onder strikte voorwaarden; zeer kwetsbare functies zijn daar uitgesloten. Nieuwe risicovolle activiteiten in woon- en landelijk gebied zijn in principe niet toegestaan, met uitzondering van activiteiten die noodzakelijk zijn voor de energietransitie of bedrijfsvoering. Voor bestaande risicovolle activiteiten in woongebieden geldt een uitsterfbeleid en bestaande zeer kwetsbare gebouwen binnen aandachtsgebieden worden, waar mogelijk, wegbestemd bij wijzigingen.

5.3 Situatie in en bij het plangebied

Beschrijving risicobronnen in omgeving a.d.h.v. de 'Atlas Leefomgeving'. Beschrijving van eventueel te treffen maatregelen n.a.v. het onderzoek: Mogelijk moeten (veiligheids)maatregelen getroffen worden in het kader van het voorkomen, beperken en bestrijden van een brand, een ramp of een crisis. In

afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is aangegeven met een rode contour.



Het plangebied ligt binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de N36 waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. Daarnaast ligt het in een gifwolkaandachtsgebied van Ovako Twente B.V. en brandaandachtsgebied van een aardgasleiding van Gasunie. Ten aanzien van de risicobronnen is er een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 2. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek luiden als volgt:

Algemeen

Voor zover bekend heeft de gemeente Almelo tot op heden in haar omgevingsplan nog geen besluit genomen over de invulling van aandachtsgebieden. Ook is (nog) geen beoordelingskader voorhanden waaraan de planontwikkeling getoetst kan worden.

Aardgasleiding

- Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering.
- Een van de woningen ligt binnen het brandaandachtsgebied.
- De woningen liggen buiten de 100%-letaliteitscontour van de buisleiding. De invloed op het groepsrisico is daarmee verwaarloosbaar.
- Het gaat niet om ‘zeer kwetsbare gebouwen’. Het aanwijzen van een brandvoorschriftengebied is niet verplicht.
- In hoofdstuk 6 van het rapport zijn maatregelen aangedragen die kunnen bijdragen aan het beperken van het groepsrisico.

Rijksweg N36

- Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering.
- De planontwikkeling ligt binnen het explosieaandachtsgebied en toekomstig gifwolkaandachtsgebied.
- De woningen liggen buiten de 100%-letaliteitscontour van de N36. De invloed op het groepsrisico is daarmee zeer beperkt.

- Het gaat niet om ‘zeer kwetsbare gebouwen’. Het aanwijzen van een explosievoorschriftengebied is niet verplicht.
- In hoofdstuk 6 van het rapport zijn maatregelen aangedragen die kunnen bijdragen aan het beperken van het groepsrisico.

De voorgestelde maatregelen die zijn opgenomen in de onderzoeksrapportage betreffen:

- Het afstand houden tot de risicobron. De woningen worden buiten de 100%-letaliteitscontour gerealiseerd. De invloed op groepsrisico is hiermee zeer beperkt.
- Het informeren van de bewoners hoe zij zichzelf en bezoekers in veiligheid kunnen brengen in geval van een calamiteit. Bijvoorbeeld middels een brochure of kaart in de meterkast.
- Het beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron. In de huidige situatie is het aantal personen in de omgeving van de risicobron beperkt. Door de bouw van de woningen is er sprake van een zeer beperkte toename van personen.
- Er moeten vluchtroutes in verschillende richtingen aanwezig zijn, ter plaatse van de woningen kan in zowel oostelijke als westelijke richting gevlucht worden.

5.4 Conclusie

Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen

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

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

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

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

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

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

6.1.4 Beleid Waterschap

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

Het beleid van waterschap Vechtstromen, is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 Het genoemde beleidsdocument kan worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Vechtstromen. Ook is deze te raadplegen op de internetsite: www.vechtstromen.nl.

6.2 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

6.2.1 Watertoets

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van het digitale wateradvies. De uitkomst van de watertoets resulteerde in een ‘Normale procedure’, het wateradvies is bijgevoegd in bijlage 3. Het waterschap geeft in het advies mee dat er kansen zijn om bestaand verhard oppervlak af te koppelen.

Met de gemeente zal afstemming moeten plaatsvinden over de diameter van en aan te leggen duiker onder de toekomstige opritten. Tussen de openbare weg en de percelen ligt een sloot, deze is echter niet van bijzonder belang voor het watersysteem. De aanleg van de opritten kruist deze sloot, maar door onder de nieuwe oprit een duiker aan te leggen wordt het watersysteem niet gehinderd.

Alle drie de woningen krijgen een eigen drinkwateraansluiting. Ten behoeve van afkoppelingsmogelijkheden binnen het project is een waterhuishoudkundigplan opgesteld. Het perceel biedt veel ruimte voor het realiseren van waterbergingsmaatregelen om op eigen terrein. Deze maatregelen zijn opgenomen in het waterhuishoudkundigplan, opgenomen in bijlage 4.

In totaal dient er 12,40 m³ aan hemelwaterberging gerealiseerd te worden per kavel. Dit kan bijvoorbeeld door middel van:

- Wadi (rekening houden met een benodigd oppervlak van ca. 70 m2)
- Kavelsloot (rekening houden met de RHG van ca. 1 mtr onder maaiveld)
- Krattensysteem (rekening houden met de RHG van ca. 1 mtr onder maaiveld)
- Rockflowsysteem (rekening houden met de RHG van ca. 1 mtr onder maaiveld)

Het is aan de toekomstige kaveleigenaren om te beslissen op welke wijze zij de hemelwaterberging willen realiseren.

6.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit plan.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kwaliteit van de buitenlucht	Paragraaf 5.1.4.1	Ja, zie paragraaf 7.3.
Geluid door activiteiten	Paragraaf 5.1.4.2	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Paragraaf 5.1.4.2a	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid rond luchthavens	Paragraaf 5.1.4.3	Nee, het plangebied ligt niet nabij een luchthaven.
Trillingen	Paragraaf 5.1.4.4	Nee, het plangebied ligt op 670 meter afstand van de dichtstbijzijnde spoorlijn.
Slagschaduw van windturbines	Paragraaf 5.1.4.4a	Nee, nabij het plangebied bevinden zich geen windturbines.
Bodemkwaliteit	Paragraaf 5.1.4.5	Ja, zie paragraaf 7.2.
Geur	Paragraaf 5.1.4.6	Ja, zie paragraaf 7.4.

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

7.1 Geluid door activiteiten

7.1.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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

De gemeente Almelo beschikt over gemeentelijk geluidbeleid, genaamd “gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Almelo” (december 2014), met een hiervan onderdeel uitmakende kaart. Hierin heeft de gemeente het beleid ten aanzien van de voorkeurswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting opgenomen. Het geluidbeleid staat op de locatie hogere waarden toe. Het plangebied is, op de van het beleid onderdeel uitmakende kaart, gelegen binnen de zone “mengvorm wonen en wonen”.

7.1.2 Situatie plangebied

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde.

Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid door wegen en spoorwegen

De geluidsaandachtsgebieden van Rijks-, provinciale, gemeente-, waterschaps- en spoorwegen worden opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Indien door de wegbeheerder nog geen geluidaandachtsgebieden zijn berekend gelden de volgende afstanden:

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

Het projectgebied ligt binnen de aandachtsgebieden van de N36 en de Wierdensestraat. Om deze reden is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd door Munsterhuis geluidsadvies. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5. De onderzoeksresultaten luiden als volgt:

- Uit de resultaten blijkt dat de standaardwaarde van 53 dB ten gevolge van de geluidbronsoort gemeentelijke wegen wordt overschreden ter plaatse van de geplande woningen. Het hoogste geluid op de gevel bedraagt 66 dB. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden;
- De standaardwaarde van 50 dB ten gevolge van de geluidbronsoort Rijkswegen wordt overschreden ter plaatse van de geplande woningen. Het hoogste geluid op de gevel bedraagt 53 dB. De grenswaarde van 60 dB wordt niet overschreden;
- Maatregelen om het geluid op de gevels terug te dringen tot aan de standaardwaarde zijn doelmatig voor de achtergevel op de begane grond, bij toepassing van een afscherming van 2 meter hoogte;
- De woningen voldoen aan de bovengrens uit het gebiedsgericht geluidbeleid en kennen een geluidluwe achtergevel;
- Het is realistisch om een hogere waarde dan de standaardwaarde toe te staan van 66 dB ten gevolge van de geluidbronsoort gemeentelijke wegen en 55 dB ten gevolge van de geluidbronsoort Rijkswegen;
- Uit de berekeningen blijkt dat het gezamenlijke geluid op de gevel de 53 dB overschrijdt ter plaatse van de zuid-, west- en oostgevels van de geplande woningen. Daarmee wordt voor de woningen niet voldaan aan het maximaal toelaatbare binnenniveau uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Extra geluidwerende voorzieningen zijn noodzakelijk. Ten tijde van de toetsing van het voornemen aan het besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Het geluid van gemeentelijke wegen met 66 dB is hoger dan de bovengrens van 63 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid. De voorwaarden die in het gemeentelijk beleid worden gesteld ten aanzien van het kunnen verlenen van een hogere waarde, hebben betrekking op het onvoldoende doeltreffend zijn van de mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen, dan wel op het ontmoeten van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

Ondanks de overschrijding van de bovengrens zijn er in dit geval zwaarwegende belangen om van het gemeentelijk geluidbeleid af te wijken. Het plan voorziet in een kwalitatieve verbetering van het projectgebied. Er zal verouderde bedrijfsmatige bebouwing worden gesloopt ten behoeve van de woningen. Deze bebouwing bevat asbest en is landschapontsierend. De realisatie van de woningen resulteert in het verdwijnen van deze milieubelastende bebouwing, en vergroot de landschappelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er behoefte aan nieuwe woningen in Almelo, en voorziet voorliggende ontwikkeling in de uitbreiding van de bestaande woningvoorraad met drie woningen. Deze woningen worden toegevoegd binnen de bebouwde kom van Almelo, hiermee wordt duurzaam gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte.

Aan de realisatie van de woningen worden enkele voorwaarden gesteld. Iedere woning dient over een geluidsluwe zijde te beschikken. Om een geluidsluwe achterzijde te realiseren moet een geluidscherm

van 2 meter hoog, conform het akoestisch onderzoek, worden gerealiseerd aan de achterzijde van de tuinen.

Daarnaast moeten de woningen worden voorzien van een aanpandig bijgebouw. De locatie van het bijgebouw is vastgelegd op de verbeelding. Met deze maatregel wordt een geluidluwe zijde gerealiseerd. Verder moeten er drie verblijfsruimtes worden gerealiseerd aan de geluidluwe noordelijke zijde van de woningen. Ten slotte wordt de hogere waarde van 66 dB vastgelegd in de regels van dit omgevingsplan.

Met het inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Geluid door industrieterreinen

Het projectgebied ligt niet in het invloedsgebied van een gezoneerd industrieterrein.

Geluid door overige geluidbelastende activiteiten

Om eventuele hinder van overige geluidbelastende activiteiten te beoordelen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan ‘het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige gebouwen anderzijds.’ Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ uit 2009.

In 2024 is er een nieuwe handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’ uitgebracht. De nieuwe handreiking is bedoeld voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en andere werkterreinen en het inwaarts zoneren daarvan. De handreiking biedt handvatten om op grond van het Bkl een aanvullende regeling in het omgevingsplan op te nemen waarmee geluid- en geurwaarden die normaal op de gevel van een geluids- of geurgevoelig gebouw gelden, op een andere locatie te laten gelden. Gedurende de overgangsfase onder de Omgevingswet is er in veel gevallen echter nog sprake van het omgevingsplan van rechtswege, waar de bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken. Hiermee is de zoneringssystematiek uit 2009 nog aan de orde, waardoor de nieuwe handreiking niet aansluit op het omgevingsplan. Daarom kan nog gebruik worden gemaakt van de systematiek uit 2009.

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Het projectgebied ligt in een gemengd gebied vanwege de nabije bedrijven en provinciale weg. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen.

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

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen geluidbelastende functies aanwezig die van invloed zijn op de beoogde woningen binnen het projectgebied. De nieuwe woningen zijn gesitueerd op voldoende afstand van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.1.3 Conclusie

De voorgenomen activiteiten houden in voldoende mate rekening met het aspect geluid.

7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu heeft het Rijk voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

7.2.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het projectgebied is een verkennend, nader en aanvullend (asbest) bodemonderzoek gedaan, deze is opgenomen in bijlage 6. Naar aanleiding van de bevindingen worden de volgende conclusies getrokken:

In de bovengrond zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. De tussenwaarden worden in geen geval overschreden. In de ondergrond zijn enkele zeer lichte tot een sterke verontreiniging (koper) gemeten. De omvang van de sterke koperverontreiniging is in voldoende mate in kaart gebracht en beperkt zich tot boring 11A (1,3 – 1,8 m-mv).

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen en de analyseresultaten is er mogelijk sprake van een puntbron (heterogene verontreiniging) van zeer geringe omvang. De omvang van de sterke koperverontreiniging beperkt zich tot boring 11A (1,3 – 1,8 m-mv) en wordt geschat op circa 5 m³ (circa 10 m² x 0,5 meter). De interventiewaardecontour is opgenomen in het boorplan in bijlage I.

Het is onbekend wanneer de verontreiniging is ontstaan. Als deze na 1987 is ontstaan, is er sprake van zorgplicht en in principe van een saneringsnoodzaak op korte termijn.

Gezien de ouderdom van de locatie (de woning is gebouwd in 1932) is het echter aannemelijk dat de verontreiniging al voor 1987 is ontstaan.

In de huidige situatie zijn er geen saneringsmaatregelen noodzakelijk, aangezien de sterke verontreiniging zich in de ondergrond (> 1,3 meter diepte) bevindt. Er zijn hierdoor geen blootstellingsrisico's. Wanneer in de sterk verontreinigde laag wordt gegraven is sanering wel noodzakelijk.

In het grondwater zijn geen verontreinigingen gemeten. De signaleringsparameters worden in geen geval overschreden. In de bovengrond van de gehele onderzoekslocatie is asbest aangetoond. Het in het verkennend (asbest)bodemonderzoek aangetoonde sterk verhoogde asbestgehalte in MM FF-01 wordt bij het aanvullend asbestbodemonderzoek niet bevestigd, en wordt gezien als een toevalstreffer. Het aanvullend asbestbodemonderzoek wordt als representatief beschouwd, omdat het gewogen asbestgehalte per inspectiegat is bepaald. Het uitvoeren van een nader asbestonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Wel wordt geadviseerd om bij toekomstige graafwerkzaamheden op de locatie alert te zijn op de aanwezigheid van "asbestnesten".

In de bovengrond ter plekke van de asbestverdachte druppelzone (deellocatie A) is asbest aangetoond. Het gewogen asbestgehalte is hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Formeel gezien is een nader asbestbodemonderzoek noodzakelijk. Geadviseerd wordt om, voorafgaand aan de sloop van de schuur, zonder nader asbestbodemonderzoek direct over te gaan tot sanering van de asbestverontreiniging ter plekke van druppelzone A. Op basis van de beschikbare gegevens wordt de omvang van de asbestverontreiniging geschat op circa 9 m³ (circa 30 meter lang x 1,0 meter breed en 0,3 meter diep).

Er dient voorkomen te worden dat de sterk met koper en asbest verontreinigde grond vermengd raakt met de schone grond. De sterk verontreinigde grond mag niet worden verplaatst of verwerkt zonder

toestemming van het bevoegd gezag. Voorafgaand aan een sanering dient een plan van aanpak opgesteld en goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag. Een sanering mag uitsluitend door daartoe erkende bedrijven worden uitgevoerd.

Omdat de bedrijfsactiviteiten nog niet zijn beëindigd, is de bodem ter plekke van de middelste schuur niet inpandig onderzocht. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten dient alsnog een eindsituatie bodemonderzoek plaats te vinden.

7.2.3 Conclusie

Ter plaatse van de middelste schuur moet in de toekomst nog een bodemonderzoek plaatsvinden. Ter plaatse van het overige deel van het project is er vanuit het aspect bodem sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze instructieregels gelden rijksomgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10) en zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Voor activiteiten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO_2 en PM10 nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project valt onder NIBM als de toename van de concentratie NO_2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de standaardgevallen niet in betekenende mate valt, zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

7.3.2 Situatie plangebied

Conform artikel 5.54 sub b valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

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

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er zonder meer sprake van een plan dat ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

7.3.3 Conclusie

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

7.4 Geur

7.4.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringtechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

7.4.2 Situatie plangebied

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich verschillende potentiële geurbronnen. Deze zijn opgenomen in de volgende tabel en worden getoetst aan de hand van milieuzonering.

Activiteit	Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied	Afstand tot projectgebied
Bedrijf *Wierdensestraat 226*	3.2	30	65 meter
Bedrijf *Buitenhaven Oostzijde 2*	4.1	50	210 meter

Het projectgebied ligt op voldoende afstand van de verschillende geurbronnen in de omgeving. Geconcludeerd kan worden dat er een aanvaardbaar verblijfklimaat aanwezig is binnen het projectgebied.

Daarnaast wordt opgemerkt dat er aan de Badweg 16 en 18 reeds woningen aanwezig zijn. Gesteld kan worden dat vanwege de reeds aanwezige woonpercelen in de omgeving de omliggende bedrijvigheid niet beperkt zal worden in hun bedrijfsactiviteiten door het toevoegen van de drie woningen.

7.4.3 Conclusie

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

7.5 Trillinghinder

7.5.1 Wettelijk kader

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillinghinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In het omgevingsplan zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen. Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

7.5.2 Situatie plangebied

In dit geval bevindt de dichtstbijzijnde spoorlijn zich 670 meter van het projectgebied. Op basis van de SBR-richtlijn, de Beleidsregel Trillinghinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen bedraagt de gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillinghinder als gevolg van een spoorweg kan optreden 100 meter van het spoor wat kan worden uitgebreid tot 250 meter. Het projectgebied ligt ruim buiten deze afstand. Een nader onderzoek naar trillingshinder is dan ook niet aan de orde.

7.5.3 Conclusie

Het aspect ‘trillingen’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.6 Gezondheid

7.6.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd.

7.6.2 Situatie plangebied

In voorliggende paragrafen van deze onderbouwing zijn al meerdere aspecten behandeld die raken aan gezondheid (zoals geluidshinder en milieuzonering). Uit deze onderbouwing blijkt dat het voornemen niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Door de ontwikkeling van de woningen wordt de omgevingskwaliteit verbetert. Verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er komen landschappelijk ingepaste woningen voor terug. Daarnaast worden de huidige bedrijfsmatige werkzaamheden gestaakt ten behoeve van de woonfunctie, wat leidt tot een beter woon- een leefklimaat voor omwonenden. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het voornemen bijdraagt aan het maatschappelijke doel uit artikel 1.3 van de Omgevingswet.

7.6.3 Conclusie

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

7.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

7.7.1 Wettelijk kader

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow). Met het oog op deze doelen wordt het plan aan de omgevingsaspecten ‘duurzaamheid’ en ‘klimaatadaptatie’ getoetst.

7.7.2 Situatie plangebied

De woningen worden gerealiseerd ter plaatse van een voormalig autobedrijf. Ter plaatse van het bedrijf is een groot oppervlakte van het terrein verhard ten behoeve van de bedrijfsvoering. Voor de realisatie van de woningen zal de verhouding verharding afnemen ten opzichte van de huidige staat van het gebied. De woningen worden voorzien van een grote tuin en zullen 12,40 m³ aan waterberging realiseren per kavel. Daarnaast worden de verouderde schuren vervangen door energiezuinige woningen die gasloos worden gerealiseerd.

7.7.3 Conclusie

Het project houdt in voldoende mate rekening met duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om de bescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en regels ter bescherming van houtopstanden.

8.1 Gebiedsbescherming

8.1.1 Natura 2000-gebieden

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

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

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

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

8.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

8.1.3 Houtopstanden

Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Omgevingswet als bepaald in artikel 11.111 van het Bal. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struikhagen, struwelen en beplanting van bosplantsoen. Op basis van dit artikel kan tevens een herplantplicht gelden.

- De houtopstand ligt buiten de ‘bebouwde kom houtopstanden’ en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000 m²);
- De houtopstand ligt buiten de ‘bebouwde kom houtopstanden’ en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

8.1.4 Situatie plangebied

8.1.4.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op 16,1 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Springendal & Dal van de Mosbeek’. Gelet op de ruimte afstand is directe hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of lichthinder, en directe hinder, in de vorm van stikstofdepositie, uitgesloten

8.1.4.2 NNN-gebieden

Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) hoort, bevindt zich op 3 kilometer van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van enige aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

8.1.4.3 Houtopstanden

In het plangebied worden geen houtopstanden, die voldoen aan de criteria uit artikel 11.111 Bal, negatief beïnvloed. Aan de noord- en oostzijde van het projectgebied is een houtwal aanwezig. Deze wordt niet verstoord door het voornemen.

8.2 Soortenbescherming

8.2.1 Wettelijk kader

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

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

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

8.2.2 Situatie plangebied

Er is een Quickscan Flora & Fauna uitgevoerd ter plaatse van het projectgebied, deze is opgenomen in bijlage 7. Hieruit zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

De voorgenomen ontwikkeling heeft negatieve gevolgen voor verschillende beschermde diersoorten. Als gevolg van het slopen van de gebouwen worden mogelijk beschermde dieren gedood en gaan voortplantings- en rustplaatsen verloren.

Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de functie van de te slopen gebouwen voor gebouwbewonende vleermuizen en steenuil. Voor steenmarter en wezel kan nader onderzoek uitgevoerd worden, of wordt direct een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd.

8.3 Conclusie

Omdat niet uitgesloten kan worden dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot aantasting van de steenuil, steenmarter, wezel en gebouwbewonende vleermuis is nader onderzoek nodig. Omdat het hier om diersoorten gaat waarvoor in de regel een omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit kan worden verkregen, staat dit de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Wel is de regels een bepaling opgenomen waarmee de noodzakelijke nadere onderzoeken worden geborgd.

Voor het overige leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soorten- en gebiedsbescherming. Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie

9.1 Wettelijk kader

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

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

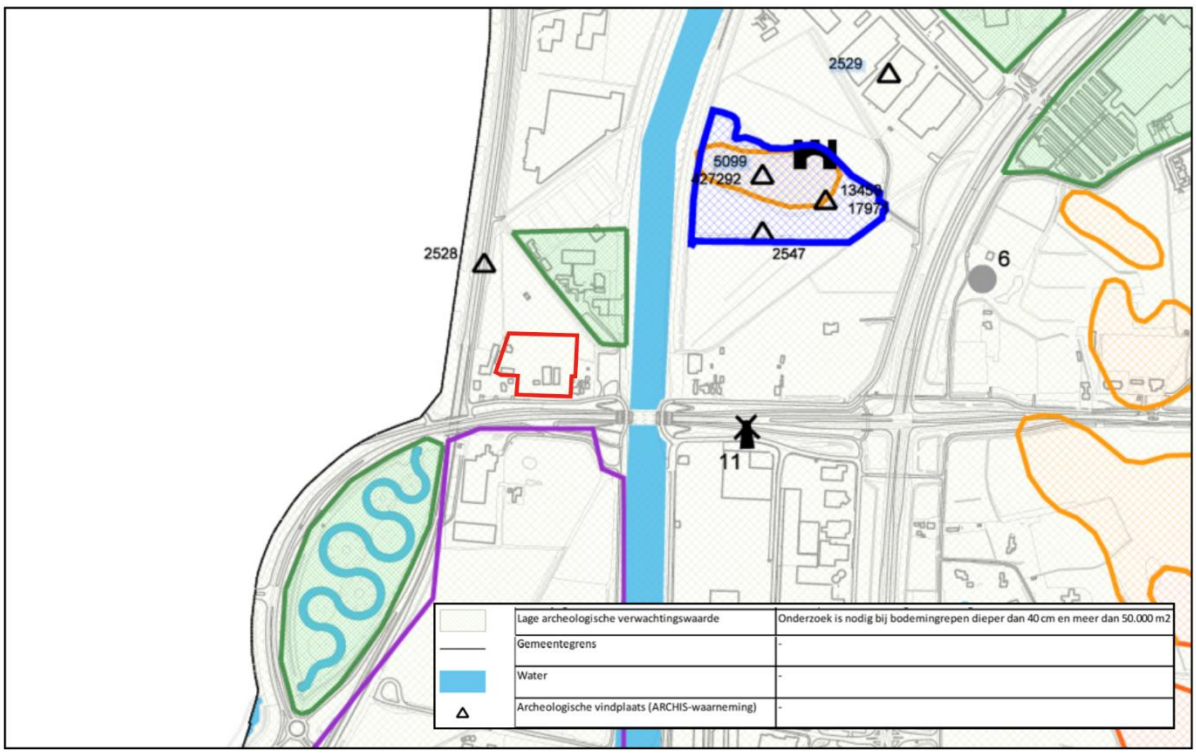
9.2 Archeologie

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

In afbeelding 9.1 is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart opgenomen, met de rode contour is het plangebied indicatief weergegeven. Op de archeologische verwachtingskaart ligt het plangebied in een zone met lage archeologische verwachting.

Ter plaatse van gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 40 cm en bij plannen met een oppervlak van meer dan 50.000 m².

Het te bouwen oppervlak van voorgenomen ontwikkeling overschrijdt de 50.000 m² niet, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.



Afbeelding 9.1 Uitsnede van de archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Almelo)

9.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

Binnen het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen rijksmonumenten of andere cultuurhistorische waarden waarmee bij de voorgenomen ontwikkeling rekening moet worden gehouden

9.4 Conclusie

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

Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte

10.1 Wettelijk kader

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

10.2 Verkeer en parkeren

10.2.1 Algemeen

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

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

- Verstedelijkingsgraad: Matig stedelijk
- Stedelijke zone: Buitengebied

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

10.2.2 Parkeerbehoefte

Functie	Parkeernorm per woning	Aantal woningen	**Totaal**
Koop, huis, vrijstaand	2,1	3	6,3
Totaal			7

Voor de drie woningen geldt een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen. Dit is inclusief het bezoekersaandeel. Iedere woning wordt voorzien van een eigen oprit met ruimte voor twee reguliere parkeerplaatsen. Daarnaast kan de oprit zelf als parkeerplek gebruikt worden, en zodoende fungeren als derde parkeerplek. Dit resulteert in 9 parkeerplaatsen. In totaal is er dus voldoende parkeercapaciteit aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien.

10.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Functie	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	**Totaal**
Koop, huis, vrijstaand	8,2	3	24,6
Totaal			25

De realisatie van de drie woningen resulteert in een verkeersgeneratie van 25 verkeersbewegingen. De woningen ontsluiten op de Badweg. Op voorhand wordt aangenomen dat de Badweg voldoende in staat is om de toename in verkeersbewegingen af te wikkelen. Daarnaast wordt de huidige bedrijfsfunctie van het perceel opgeheven, waardoor de verkeersgeneratie van deze functie vervalt.

Per saldo zal de verkeersgeneratie dus niet toenemen en kan worden geconcludeerd dat er voldoende capaciteit is om de verkeersbewegingen af te wikkelen.

10.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling

11.1 Wettelijk kader

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

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

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

11.2 Situatie plangebied

M.e.r.-plichtig of m.e.r.- beoordelingsplichtig?

Voorgenomen ontwikkeling kan worden onderverdeeld binnen bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) als een ‘stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’ (J11). Kolom 2 uit bijlage V Ob is hierbij niet van toepassing, waarmee geen mer-plicht geldt. Wel is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht: er is sprake van de realisatie van drie woningen. Er is dus sprake van een uitbreiding.

Beschrijving project en ligging projectgebied

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven houdt het projectvoornemen het realiseren van drie woningen op een voormalig bedrijfsperceel in. Het projectgebied ligt in het buitengebied van Almelo.

Milieueffecten project

Gelet op de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Ten aanzien van de beoogde verkeersbewegingen kan het omliggende netwerk deze prima verwerken. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Tevens blijkt uit voorliggende ruimtelijke motivering dat het voornemen geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt geconcludeerd dat het voornemen geen gevolgen voor het milieu met zich meebrengt.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.2.1 Participatie

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

Begin oktober 2025 zijn bij de direct omwonenden van het initiatief aan de Badweg 8 te Almelo individuele gesprekken gevoerd in hun woningen. Tijdens deze gesprekken is het voorgenomen plan toegelicht en is een inrichtingsschets gepresenteerd waarop zowel de kavelgroottes als de globale positionering van de woningen en bijgebouwen zichtbaar waren. De reacties van de betrokken bewoners waren unaniem positief. Uitkomsten zoals “Fijn, dan komt er wat meer reuring in de straat”, “Gezellig” en “Goed idee” werden genoemd. Enkele buren gaven zelfs aan personen te kennen die geïnteresseerd zouden kunnen zijn in een kavel.

12.2.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. In dit geval betreffen dit het waterschap en de veiligheidsregio.

12.2.3 Zienswijzen

Dit plan heeft voor zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording

13.1 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 voorliggende omgevingsplanwijziging: 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. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

13.2 Opzet van de regels

13.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. Het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

13.2.2 Preambule

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

Dit plan beoogt het toevoegen van drie woningen aan de Badweg 8 in Almelo. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Almelo. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22i van het omgevingsplan van de gemeente Almelo.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22i' gelezen worden.

De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22i bij het omgevingsplan van de gemeente Almelo.

13.2.3 Toepassingsbereik

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

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Badweg 8 in Almelo, waarvan geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.TAM00010-BP21 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.
4. De algemene regels zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de 'Parapluherziening algemene afwijkingen' (NL.IMRO.0141.00137-BP31) worden als aanvulling op dit hoofdstuk onverkort van toepassing verklaard.

13.2.4 Begripsbepalingen

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

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

13.2.5 Aanvraagvereisten

In paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op dit TAM-omgevingsplan, aangezien deze onderdeel is van het nieuwe deel van het omgevingsplan. In artikel 4 is daarom de volgende bepalingen opgenomen:

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

13.3 Verantwoording van de regels

13.3.1 Toedeling functies aan locaties

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functie waar mogelijk gemaakt wordt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen

Het hele plangebied is voorzien van de functie 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bedoeld voor:

a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
b. bed & breakfast;
c. maximaal één paardenbak uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenbak', voor zover bestaand;
d. de aanleg en instandhouding van een houtsingel met streekeigen beplanting ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
e. tuinen en erven;

f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde groenvoorzieningen, verhardingen en andere bijbehorende voorzieningen.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval het volgende verstaan:

a. Het is verboden opstallen - of delen ervan - en gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven functies;

b. Het is verboden - voorzover die niet door de bestemming expliciet is toegestaan - de gronden en opstallen te gebruiken ten behoeve van horeca, prostitutie en/of seksinrichting.

c. Het is verboden de opstellen te gebruiken ten behoeve van zeer kwetsbare activiteiten als bedoeld in bijlage VI, onder E van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering

Bijlage 1 Ontwerpschets

Bijlage 2 Rapportage externe veiligheid

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Waterhuishoudkundigplan

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 Rapport verkennend, nader en aanvullend (asbest)bodemonderzoek

Bijlage 7 Quickscan Flora & Fauna