

Bestemmingsplan Rombout Verhulstlaan e.o.

Gemeente Almelo

Gegevens opdrachtgever:
Almelose Woningstichting
Klimopstraat 2a
7601 SH Almelo
0546-546464

Contactpersoon:
De heer G. Mekkelholt

CSO Adviesbureau
Koningsbergenstraat 2
7418 ER Deventer
Tel. 0570 - 504 180
Fax 0570 - 504 190

Contactpersonen:
Mevrouw ing. R. Geerlinks (projectleider)
Mevrouw mr. D.M.T.J. van Zandvoort

Projectcode: 09j098
Rapportnummer: 09j098.R01
Versiedatum: 24 augustus 2010
Status: Definitief

Autorisatie

Opgesteld door:
mr. D.M.T.J. van Zandvoort
Jurist omgevingsrecht

Handtekening:

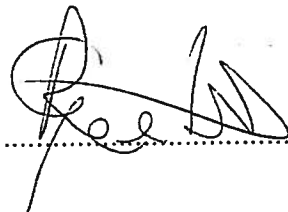
b.a.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D.M.T.J. van Zandvoort', written over a horizontal dotted line.

Akkoord bevonden door:
Ing. R. Geerlinks
Senior Adviseur

Handtekening:



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Geerlinks', written over a horizontal dotted line.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	7
2.2	Functies	8
2.3	Ontwikkelingen	8
2.4	Stedebouwkundige visie	10
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Uitgangspunten van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Overijssel 2009	12
3.2.2	Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2009	15
3.3	Regionaal beleid	18
3.3.1	Regionale structuurvisie Twente	18
3.3.2	Convenant Woningbouwafspraken 2005-2010	18
3.3.3	Bestuurlijke afspraken Woningbouw Twente 2010	18
3.3.4	Uitvoeringsbesluit BLS Regio Twente 2005-2010	19
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.4.1	Structuurplan Almelo: Symbiose tussen stad en land	19
3.4.2	Masterplan Almelo: oktober 2004	19
3.4.3	Woonvisie Almelo 2005-2009	20
3.4.4	Ruimtelijke beleidsregels voor de huisvesting van kinderopvang	21
4	Haalbaarheid	22
4.1	Milieuaspecten	22
4.1.1	Bodem	22
4.1.2	Geluidsbelasting vanwege wegverkeer	24
4.1.3	Bedrijven en milieuzonering	25
4.1.4	Luchtkwaliteit	25
4.1.5	Externe veiligheid	26
4.2	Overige aspecten	28
4.2.1	Flora en fauna	28
4.2.2	Water	30
4.2.3	Archeologie	31
4.2.4	Verkeer en parkeren	32
4.2.5	Economische haalbaarheid	33
5	Juridische aspecten	34
5.1	Juridische vorm	34
5.2	Wijze van bestemmen	34

6	Procedure	35
---	-----------------	----

Bijlagen

1. Archeologisch onderzoek
2. Bodemonderzoek
3. Rapport externe veiligheid
4. Quicksan & nader onderzoek flora & fauna
5. Rapport geluidsbelasting vanwege wegverkeer
6. Rapport luchtkwaliteit
7. Waterparagraaf

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor de herziening van het vigerende bestemmingsplan is de herontwikkeling van het plangebied. De zes aanwezige flatgebouwen worden gesloopt waarna in het gebied zeven nieuwe woonblokken worden gerealiseerd. Vier van deze woonblokken worden per twee aan elkaar geschakeld door een atrium. Deze nieuwe woonblokken omvatten zowel woonhuizen als appartementen.

Het onderhavige bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het vigerende bestemmingsplan “Beeklust I” en de verleende vrijstelling ex. artikel 19, lid 2 WRO, afgegeven ten behoeve van de Rombout Verhulstlaan 1 t/m 131 & 133 t/m 203.

1.2 Plangebied

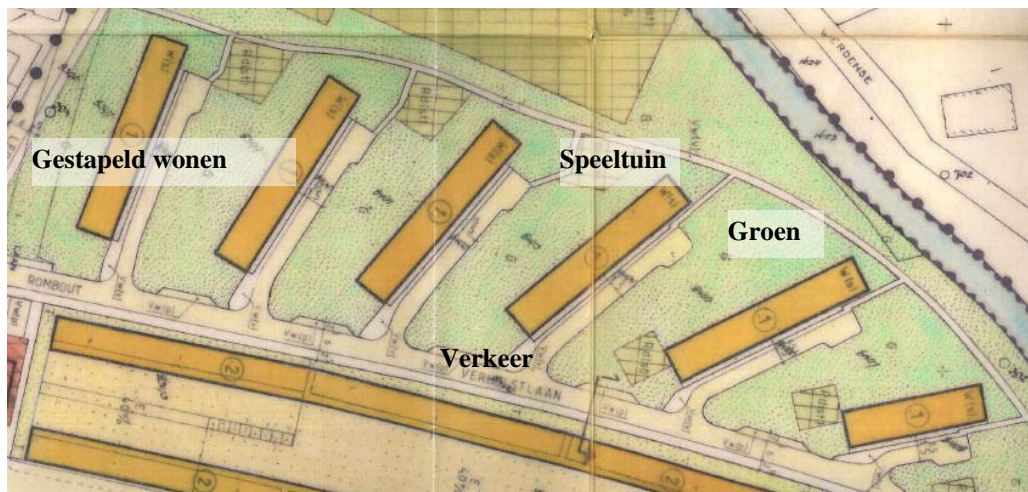
Het plangebied ligt in de Ossenkoppelerhoek en heeft een oppervlakte van circa 2 hectare. Het gebied ligt aan de zuidwestzijde van het centrum van Almelo. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Rombout Verhulstlaan. Aan de zuidzijde ligt de Ledeboerslaan en aan de west- en noordzijde loopt de Almelose “Aa”. Tussen de Almelose “Aa” en het plangebied ligt een fiets/wandelpad.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “Beeklust I” vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Almelo vastgesteld op 17 september 1987 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Overijssel op 19 april 1988. Binnen het plangebied gelden de bestemmingen “Woondoeleinden, gestapelde woningen”, “Groenvoorzieningen” en “Recreatieve doeleinden, speeltuin”.

In 2007 is voor de huisnummers 1 t/m 131 en 133 t/m 203 aan de Rombout Verhulstlaan, feitelijk de bestaande flatgebouwen, een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO verleend voor het bouwen van een extra bouwlaag en de renovatie van de flatgebouwen. Vrijstelling werd verleend voor overschrijding van de maximale bouwhoogte en overschrijding van de bouwgrens tot in de bestemming “Groenvoorzieningen”.



Figuur 2: uitsnede plankaart bestemmingsplan “Beeklust I”

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de historie van het plangebied en de omgeving, de bestaande structuur en stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de voorkomende functies en de nieuwe ontwikkeling.

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Almelo ontstaat in de middeleeuwen rond de 11^e eeuw als nederzetting gevestigd op een kruispunt van land- en waterwegen. De grond rondom de nederzetting was moerassig. De nederzetting Almelo was een levendig handelscentrum voor kooplui, schippers, vissers, boeren en ambachtslieden.

Op de kruising van de landweg en de waterweg staat van oudsher 'huis Almelo' dat al vanaf 1236 deze naam draagt. Het 'huis Almelo' is vanaf vroeger dagen in het bezit van de familie Van Rechteren Limpurg. Sinds 1420 kent Almelo stadsrechten.



Figuur 3: historische kaart Almelo (bron: <http://www.historiekaart.nl/>)

De gemeente Almelo is een samensmelting van Ambt Almelo en Stad Almelo, dat gebeurde in 1914. Almelo is als stad onderdeel van de gemeente Almelo gelegen in de regio Twente in de provincie Overijssel. Het plangebied, dat in de buurt Beeklust ligt, maakte in het verleden deel uit van Ambt Almelo.

De buurt Beeklust ligt in de wijk Ossenkoppelerhoek. De buurt dateert uit de jaren '50. Omliggende buurten in de wijk zijn grotendeels in de jaren '60 aangelegd. In de wijk

Ossenkoppelerhoek wonen ruim 7.500 mensen. De wijk is relatief oud met 20 procent aan vooroorlogse woningen. De meeste woningen zijn gebouwd in de periode 1960-1970. In het westelijke gedeelte van de wijk staan goed betaalbare woningen en appartementen en dit deel van de wijk kenmerkt zich door sfeervolle stedelijke buurtjes. Het oostelijke gedeelte wordt gekenmerkt door laagbouw en koopwoningen. Een ander belangrijk sfeervol element in de wijk is het Beeklustpark dat onderdeel is van één van de groene longen van Almelo. Het plangebied grenst aan dit park.



Figuur 4: vogelvlucht Beeklust (bron: <http://www.bing.com/maps/>)

2.2 Functies

De wijk Ossenkoppelerhoek is vooral gericht op wonen. In de wijk is veel groen aanwezig. Het plangebied heeft naast de woon- en groenfunctie ook de bestemming recreatieve doeleinden (speeltuin). In de buurt Beeklust bestaat de bebouwing voornamelijk uit grondgebonden rijwoningen, waarvan het grootste deel huurwoningen zijn. Naast de grondgebonden rijwoningen zijn er een aantal portiekflats te vinden. Aan het einde van de Ledeboerslaan zijn een boerderij en theehuis gelegen. Verder grenst de buurt aan het Beeklustpark. Net buiten de buurt ligt een wijkwinkelcentrum aan het Vincent Van Goghplein. Dit is de wijk Ossenkoppelerhoek-west. Ossenkoppelerhoek-west heeft juist in tegenstelling tot de buurt Beeklust veel koopwoningen. In de rest van de wijk staan 2-onder-1-kap woningen, appartementen en vrijstaande woningen. De wijk is ook voorzien van speelplekken, sportverenigingen, onderwijs, bedrijven en zorg.

2.3 Ontwikkelingen

In het plangebied gelegen aan de Rombout Verhulstlaan worden de bestaande flatgebouwen gesloopt, waarvoor nieuwbouw in de plaats komt. De wijk Ossenkoppelerhoek kent een tekort aan grondgebonden woningen voor senioren, starters en gezinnen. Daarom is gekozen voor een mix van senioren- en startersappartementen en grondgebonden rijwoningen. Het grootste

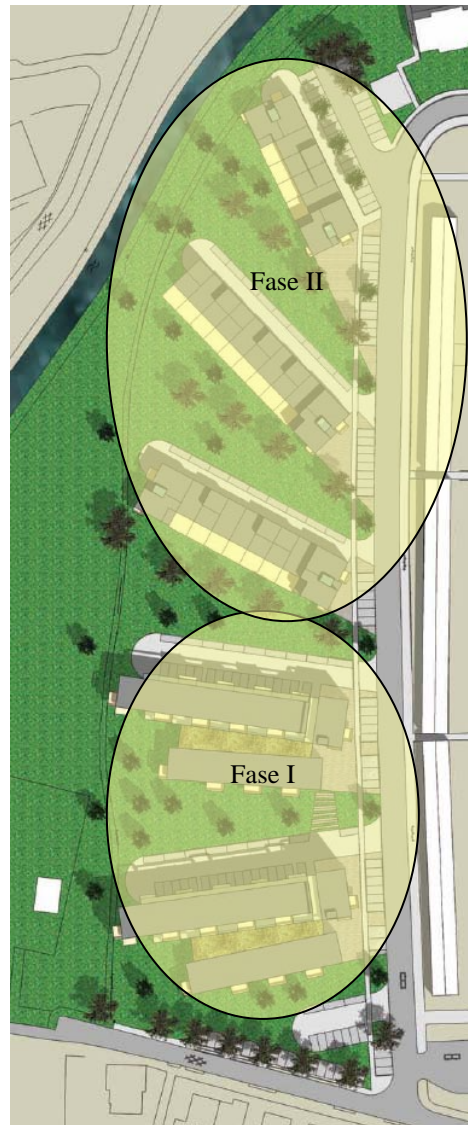


gedeelte van het plangebied zal worden ingevuld ten behoeve van woondoeleinden. Parkeren zal mogelijk worden tussen de nieuwe woonblokken en aan de Rombout Verhulstlaan.

De bouw en sloop zal in fases worden uitgevoerd, waarbij in fase I 73 appartementen worden gecreëerd. De appartementen komen in vier gebouwstroken en zijn per twee geschakeld doormiddel van een atrium. De stroken aan weerszijde van het atrium zijn van ongelijke hoogte en lengte, waarbij balkons zoveel mogelijk op het zuiden zijn gericht. Bovendien krijgt één van beide gebouwstroken een hoekaccent. De gebouwen worden door middel van een voorplein aan

de Rombout Verhulstlaan verbonden. Voor de seniorenappartementen wordt een parkeernorm van 1:1,3 gehanteerd. Het atrium zal dienen als ontmoetingsruimte voor bewoners en andere inwoners van de wijk. In de toekomst wordt het via een ontheffing mogelijk hier een dagopvang voor kinderen, ouderen, verstandelijk/lichamelijk gehandicapten te realiseren indien de woonfunctie hierdoor niet wordt aangetast.

Fase II: bestaat uit de bouw van 20 eengezinswoningen en 25 startersappartementen. De parkeernorm bedraagt 1:1,6. De startersappartementen krijgen drie bouwlagen met twee appartementen per verdieping. De appartementengebouwtjes staan op de kop van de straat naast de rijwoningen en geven op die manier een stevige aanblik. De eengezinswoningen zijn uitgevoerd met of zonder 2^e etage. Daardoor ontstaat een afwisseling in gevelbeeld, maar ook een variatie in woonoppervlak. Traditionele achtertuinen ontbreken, daarvoor in de plaats worden terrassen aangelegd die iets verhoogd liggen ten opzichte van de rest van de omgeving. Aan de voorzijde van de eengezinswoningen bevindt zich naast de entree een inpandige berging.



Figuur 5: Plangebied gefaseerde aanleg

Het openbare gebied tussen de woningen is groen van karakter. Ook is het de bedoeling om een bomenrij langs de Rombout Verhulstlaan te planten. De oevers van de 'Aa' zullen een natuurlijk karakter krijgen voor een optimale aansluiting met het groen.

2.4 Stedebouwkundige visie

Voor het plangebied is een Stedebouwkundig plan (1-10-2009) opgesteld door De Witte - Van der Heijden Architecten. Tevens is er een Beeldkwaliteitsplan Rombout Verhulstlaan opgesteld, welke tegelijk met het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Het plangebied ligt aan de rand van de wijk Ossenkoppelerhoek. De Ossenkoppelerhoek is een wijk uit de jaren '60 waar her en der vernieuwingsprojecten plaatsvinden dan wel in de vorm van nieuwbouw (winkelcentrum van Goghplein, WOZOCO Brandt Cortius) dan wel in de vorm van renovaties (flats aan Rembrandtlaan).

Vlakbij het plangebied ligt het sfeervolle Beeklustpark met daarnaast de kinderboerderij met theetuin. De Ledeboerlaan die naar het park en kinderboerderij leidt is een eeuwenoude route. De bomen in deze straat zijn waardevol. Het plangebied grenst aan de Almelose Aa en kijkt uit over de westelijke groene long.

De aanleiding voor het opstellen van het beeldkwaliteitplan zijn de plannen van AWS Beter Wonen om de bestaande flats te vervangen door nieuwbouw.

Het woonmilieu in de nieuwe situatie wordt gevarieerder. Een deel zal worden ingevuld met senioren/55+ appartementen. Ook zal een groot deel bestaan uit grondgebonden rijenwoningen (circa 28 stuks), die voor een gezins- en 55+ doelgroep bestemd is. De koppen van de rijenbebouwing zullen appartementen worden voor de startersmarkt (circa 35 stuks). De nieuwe ontwikkeling vraagt om het herbezielen van de locatie en het ontwikkelen van een visie, die leidt tot stedenbouwkundige randvoorwaarden. De Welstandscategorie volgens de Welstandsnota zal hier niet meer van toepassing zijn. Toetsingskader Welstand is met het Beeld Kwaliteits Plan geformuleerd.

De welstandscategorie "complexen in 't groen" vormt het uitgangspunt voor de gewenste verschijningsvorm van de gebouwen. Bij "complexen in 't groen" gaat het om gebouwen die veelal los gesitueerd zijn in de stadsranden of elders in de vrije groene ruimte. De functies van deze gebouwen kunnen zeer verschillend zijn, evenals grootte, maat en schaal.

Gemeen hebben ze allen dat ze in de groene ruimte staan, waardoor alle gevels in het zicht zijn. Dat betekent dat de architectuur van alle gevels goed verzorgd moet zijn.

Voor de nieuwbouw aan de Rombout Verhulstlaan wordt gesteld dat alle gebouwen tezamen als één "complex in 't groen" wordt beschouwd. Dat wil zeggen dat de gebouwen architectonisch één ensemble vormen, dat de gebouwen duidelijk familie van elkaar zijn.

Er is veel vrijheid voor het realiseren van goede architectuur, die zich mag onderscheiden door bouwvorm en materiaalgebruik, binnen onderstaande randvoorwaarden.

- De totale uitstraling van alle gebouwen dient ingetogen en eenvoudig te zijn; sculpturale volumes passen hierbij;
- Door verschillen in detaillering onderscheiden de gebouwen zich van elkaar;



- De ligging aan de westelijke groene long vraagt om terughoudend materiaal- en kleurgebruik;
- De (hogere) koppen van de gebouwen zijn onderdeel van de 'staart' en hebben geen afwijkende vorm of kleur;
- Dit geldt ook voor de aan- en bijgebouwen. Zij voegen zich in de vorm en materiaal van de hoofdgebouwen;
- Overgangen huis - tuin/terras - openbaar groen zijn mooi, gebruiksgericht en in samenhang met architectuur van de woning opgelost
- Erfafscheidingen moeten duurzaam zijn en in kleur en materialisering aansluiten op het gebouw
- Deuren naar garages, bergingen, technische ruimtes etc. die aan openbaar gebied grenzen moeten zorgvuldig worden vormgegeven

Bron: Stedenbouwkundig plan, Woningbouw Rombout Verhulstlaan Almelo, De Witte - van der Heijden Architecten, 1-10 -2009.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het vigerende beleid van Rijk, provincie en gemeente. Dit beleid dient als ruimtelijke kader voor de herontwikkeling van het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

De voorgenoemde ontwikkeling van het plangebied is getoetst aan de beleidslijnen, zoals verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte gesteld dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ambitie uit de Nota Ruimte is om de komende jaren een groot deel van de woningbouwproductie binnenstedelijk te realiseren. In geval van functieverlies is transformatie in nieuwe woon- en werkgebieden een reële mogelijkheid. Voor het totale uitbreidingsprogramma is het streven om 40% binnenstedelijk te realiseren.

Herontwikkeling van het plangebied betreft een transformatie van bebouwing en de woondoelgroep. Deze locatie wordt dus benut ten behoeve van binnenstedelijk bouwen en is daarmee in lijn met het beleid van de Nota Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale

provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 18 november 2008 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Deze thema's zijn in de Omgevingsverordening in definities verankerd. De definitie van duurzaamheid luidt: “duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien”. Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: “het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is”. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. 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 bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; 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; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes.

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde ‘SER-ladder’ gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

2. Ontwikkelingsperspectieven.

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

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

3. Gebiedskennmerken.

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) 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.

Figuur 6 geeft dit schematisch weer.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Figuur 6. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief, de bouw van 73 appartementen in fase 1, 20 eengezinswoningen en 25 startersappartementen in fase 2 in stedelijk gebied, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van grote belemmeringen is niet gebleken. Voor de realisatie van dit plan zijn/worden 6 portiekflats uit de jaren '60 gesloopt. De gesloopte woningen moeten vervangen worden om het benodigde aantal woonruimtes op te vangen. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

Ontwikkelingsperspectieven

De omgevingsvisie kent een aantal ontwikkelperspectieven. Dit zijn perspectieven die richting geven aan de ontwikkeling van een bepaald gebied. De planlocatie is gelegen binnen het perspectief ‘Stedelijke omgeving’. Dit zijn gebieden waarbinnen dynamische en veerkrachtige woon-, werk- en voorzieningenmilieus gerealiseerd kunnen worden. Herstructurering, transformatie en inbreiding bieden mogelijkheden voor het versterken van de kwaliteit en identiteit van een stad. De stad wordt in de omgevingsvisie aangemerkt als de economische motor van Overijssel. Deze economische motor kan enkel optimaal worden benut indien sprake is van hoogwaardige woonmilieus waar mensen graag wonen, werken en recreëren. Buurten en wijken met een minder goede uitstraling of een verouderd woningaanbod kunnen door middel van herstructurering worden ontwikkeld tot gedifferentieerde woon- werkmilieus. De planlocatie is gelegen in het ontwikkelperspectief ‘Stedelijke omgeving’ maar ligt aansluitend aan het ontwikkelperspectief ‘Stadsrand’. Hier is sprake van een overgang tussen bebouwd gebied en een groene omgeving. Recreatie en nieuwe landgoederen moeten in de

stadsrand de ruimte krijgen. Dit sluit aan bij de doelstelling van de ontwikkeling om het groen in de nieuwbouw in te passen.

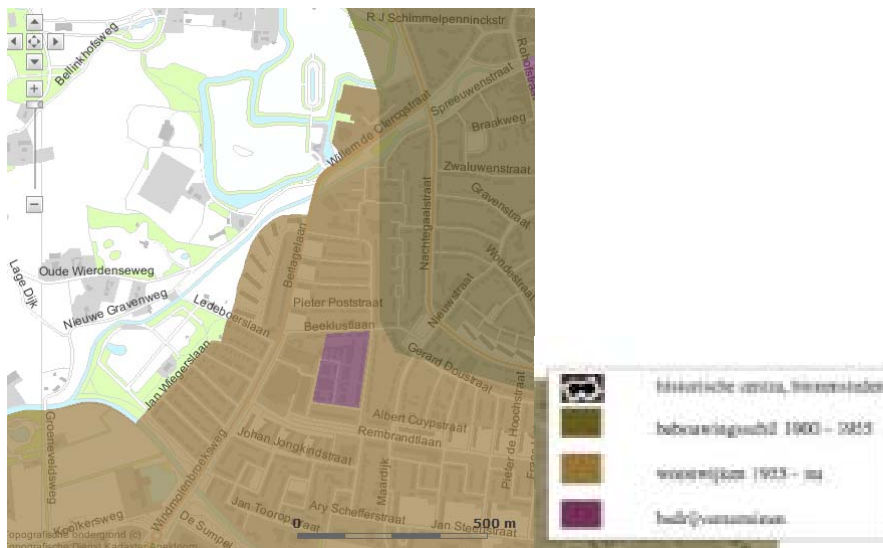
Gebiedskenmerken

Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'natuurlijke laag' en 'de laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven.



De stedelijke laag

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype "woonwijken 1955 - nu". In figuur 7 is dat aangegeven.



Figuur 7. De stedelijke laag: 'woonwijken 1955 - nu'

De woonwijken van na 1955 zijn grotendeels planmatig ontworpen en gerealiseerd. Dat heeft geleid tot een per wijk kenmerkende hoofdstructuur met eigen aard, maat en karakter (patroon van o.a. hoofdroutes en wegen, wooneenheden en parken en groenstructuur). Functies zijn meestal ruimtelijk van elkaar gescheiden.

Herstructurering van naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. Het behoud van eigen karakter is belangrijk. Markante gebouwen als leegkomende kerken en winkelstrips worden, waar mogelijk, behouden.

Sturing

Als ontwikkelingen plaatsvinden in naoorlogse wijken dan voegt de bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar.

Invulling

De jaren '60 portiekflats zijn voor een deel reeds gesloopt de laatste 3 flats worden in de 2^e fase gesloopt. Renovatie van de flats levert niet voldoende rendement op, de basis is hiervoor van onvoldoende kwaliteit.

Door de sloop van de flats kan het geheel opgebouwd worden in de gewenste structuur en met differentiatie van bestemmingen. Met het voorliggende plan worden meerder doelen gediend. Het gebied gaat beschikken over senioren appartementen, startersappartementen en grondgebonden woningen. Dit leidt tot differentiatie in de wijk en een levensloop bestendige wijk. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt voegt de ontwikkeling zich qua aard en maat naadloos in de bebouwde omgeving. Door de herontwikkeling van deze locatie wordt aangesloten bij de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van de wijk Ossenkoppelerhoek. De aanwezige waardevolle bomen in het plangebied worden gespaard terwijl ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Het nabijgelegen groen wordt betrokken in het plan en het groen moet meer de wijk in komen.

De 'lust- en leisurelaag'

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Conclusie ten aanzien van het provinciale beleid:

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Twente

In 2004 is gestart met het opstellen van een Regionale structuurvisie voor Twente. Dit in samenwerking met de betrokken gemeenten, provincie Overijssel en het waterschap Regge en Dinkel. Het plan zou in hoofdlijnen invulling geven aan de ruimtelijke ordening van Twente tot 2030, daarbij aandacht hebbende voor wonen, werken, natuur, recreatie en landbouw. Vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, die een structuurvisie voor een WGR+-regio niet langer verplicht stelt, is in 2008 besloten geen Regionale Structuurvisie vast te stellen. De reeds vervaardigde documenten bieden echter wel inzicht in de bestuurlijke prioriteiten en wenselijkheden aangaande ruimtelijke ordening van Twente. Het bestuurlijk manifest “Wij zijn Twente” uit 2005 geeft bijvoorbeeld een achttal prioriteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Het betreffen punten van versterking van het stedelijke netwerk, concentratie van bebouwing en het realiseren van een aantrekkelijk woonmilieu met voldoende diverse woningen en voorzieningen. Daarnaast is ook het realiseren van een vitaal platteland door middel van versterking van duurzame landbouw en de uitbreiding en versterking van de toeristisch recreatieve structuur benoemd als prioriteit. Deze belangen en wensen sluiten aan op de in de provinciale omgevingsvisie en Nota Ruimte gestelde uitgangspunt.

3.3.2 Convenant Woningbouwafspraken 2005-2010

Het betreft een convenant tussen het Rijk, de provincie Overijssel en de Netwerksteden. In dit convenant worden niet enkel afspraken gemaakt over het bevorderen van de woningbouwproductie maar ook over het omgaan met bodemsanering, infrastructuur, openbaar vervoer en groen in de Netwerksteden. De afspraken houden in dat de Netwerksteden gedurende de looptijd van het convenant 9.740 woningen bouwen. Hiermee wordt het tekort op de woningmarkt teruggebracht naar 1,5%. Als tegenprestatie ontvangen de Netwerksteden subsidie uit de zogenoemde BLS-middelen (Besluit locatiegebonden subsidies). Afspraken over de kwalitatieve invulling van deze woningbouwopgave dienen de gemeenten onderling te maken.

3.3.3 Bestuurlijke afspraken Woningbouw Twente 2010

In deze bestuurlijke afspraken is een eerste invulling gegeven van het kwalitatieve kader voor de woningbouwafspraken uit het convenant. Wat betreft de woningen moet met name oog zijn voor de doelgroepen starters en senioren, verhouding inbreiding en uitbreiding en de regulering van koop en huur. Bij locatiekeuze en ontwikkeling gelden als belangrijke uitgangspunten:

- sterke steden en vitale dorpen;
- een evenwichtige samenstelling van de bevolking in alle soorten woonclusters, wijken en dorpen;
- bescherming van het landelijk gebied;
- huisvesting van de autonome groei (waaronder starters en senioren).

3.3.4 Uitvoeringsbesluit BLS Regio Twente 2005-2010

In het uitvoeringsbesluit is een verdeelsleutel opgenomen voor de van het Rijk te ontvangen BLS-gelden. Hierbij wordt naast de verdeling tussen de verschillende gemeenten en de bijbehorende opgave ook getoetst aan de wens van inbreiding boven uitbreiding en de betaalbaarheid van de woningen. Hiermee wordt een verdere invulling gegeven aan de kwaliteit van de woningbouwafspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Almelo: Symbiose tussen stad en land

Het Structuurplan Almelo bestaat uit twee delen. Het Structuurplan zelf en de aanvulling daarop die is opgesteld vanwege de gemeentelijke herindeling en nieuwe prognosecijfers. Het structuurplan is in 1997 opgesteld en in 2003, na aanvulling daarvan, vastgesteld door de gemeenteraad. Daarna volgde partiële herzieningen in 2006, 2007 en 2008 (Bedrijventerrein Buitenhaven West).

Het structuurplan benoemt enkele speerpunten voor de stad Almelo, te weten:

- realisatie van een evenwichtige opbouw van de stad;
- goede afbakening van contrast tussen stad en land;
- uitbreiden van de stad;
- zorgen voor kwaliteit in woongebieden;
- inrichting en beheer van groene ruimten.

Voor de stedenbouwkundige structuur van de stad is gekozen voor het zogenoemde synthesemodel. Dit model voorziet in een 'gelede stad' (heldere structuur, wervende woonmilieus, hoogwaardige groengebieden en kleinschaligheid) en een 'compacte stad' (stedelijkheid, verdichting, intensivering en interactie). Het centrum wordt ingericht als compacte stad, de stadsranden worden ingericht volgens het concept van de 'gelede stad'. Almelo heeft in de vier windrichting vier groene lobben benoemd in de stadsranden. Deze groene lobben bevorderen een aangenaam woon- en leefklimaat in de woonwijken en geven structuur aan de opbouw van de stad. Rond deze lobben ligt een harde contour, de lobben mogen niet in hun functie worden aangetast. Op de grens van stad en buitengebied ligt een zachte contour. Op langere termijn zal bebouwing buiten deze contour mogelijk zijn in verband met woningbouwopgaven.

Verder is de centrumpositie in de regio van belang voor Almelo. Het aantal arbeidsforenzen is hoog. De stad voorziet de regio van winkels, scholen, streekziekenhuis, maatschappelijke zorginstellingen en werkgelegenheid.

3.4.2 Masterplan Almelo; oktober 2004

Op 11 oktober 2004 is door de gemeenteraad het Masterplan Almelo vastgesteld. Het masterplan heeft een vijftal opgaven, te weten:

- de stad in balans brengen;

- de binnenstad als brandpunt;
- betere aansluiting tussen vlinder-model en spin-model (synthese-model);
- simultaan schaken met regio;
- praktische uitvoering door slimme strategie.

Het Masterplan kent vijf plandelen. De plandelen zijn:

- centrum;
- noord;
- oost;
- zuid; en
- west.

De Rombout Verhulstlaan ligt niet in een van deze plangebieden maar heeft wel een directe relatie met plandeel West, meer bijzonder met de daarin opgenomen ruggegraatfunctie van de Aa. De Aa zorgt voor de verbinding van centrumstad naar buitengebied door de recreatieve mogelijkheden die de omgeving van de Aa biedt.

Als woongebied wordt Ossenkoppelerhoek getypeerd als centrumrand. Volgens het Masterplan is in de wijk ruimte voor inbreiding met een resultaat van 400 nieuwe woningen. Voor woningbouw wordt ingezet op compacte woonwijken die optimaal profiteren van de groene omgeving die wordt vormgegeven door de groene lobben. Veel van de nieuwe woningen zullen levensloopbestendig moeten zijn of als zodanig kunnen worden ingericht, zodat sprake is van flexibiliteit.

3.4.3 Woonvisie Almelo 2005-2009

De woonvisie is de opvolger van de Nota Wonen uit 2000. Met het oog op het Masterplan Almelo en het Meerjarenplan stedelijke vernieuwing in het kader van het Grotestedenbeleid was een actualisatie van de Nota Wonen noodzakelijk. In 2004 werden door de gemeenteraad kaders vastgesteld die hun weerslag moesten vinden in de nieuwe Woonvisie. In de Woonvisie zijn een aantal ontwikkelingen meegenomen zoals het Masterplan Almelo, de Woningbouwafspraken tussen Rijk en regio Twente, het Woningbehoefteonderzoek Twente uit 2002 en de woningmarkttrends Almelo onderzocht in 2004. Op basis van de hieruit te filteren gegevens en doelstellingen zijn een drietal speerpunten voor woningbouwontwikkelingen in Almelo benoemd.

- Groei en Kwaliteit
 Met name de voortgang van de herstructurering is van belang in Kerkenland, Ossenkoppelerhoek en het Nieuwstraatkwartier. In deze wijken wordt ingezet op differentiatie in woningaanbod met een hoge kwaliteit. De kansen die de binnenstad biedt op het gebied van wonen zullen ook beter moeten worden benut. Verder moeten concurrerende wijken worden opgezet. Dit zijn suburbane woonmilieus met kwalitatief goede en ruime woningen in een groene omgeving. Hierdoor wordt de mogelijkheid geboden om ook binnen de stadsgrenzen in een ruime woning te midden van een groene omgeving te wonen. Voor alle ontwikkelingen moet kwaliteit en duurzaamheid hoog in het vaandel staan.
- Aandacht voor kwetsbare groepen

Bij realisatie van nieuwe woningen moet expliciet aandacht zijn voor kwetsbare groepen. Hiermee worden zowel starters als senioren bedoeld. Ook allochtonen en mensen met een lichamelijke beperking behoren tot deze kwetsbare groep die aandacht verdient in de woningmarkt.

- Wonen-welzijn-zorg

Met de opkomende vergrijzing en ontgroening zullen ook woonvormen waarin wonen, welzijn en zorg worden gecombineerd opgezet moeten worden.

De bestaande woonvisie van 2005-2009 is de huidige visie. Door de gemeente Almelo is nog geen andere woonvisie vastgesteld.

3.4.4 Ruimtelijke beleidsregels voor de huisvesting van kinderopvang

Binnen het plan bestaat de mogelijkheid om met behulp van een ontheffing kinderopvang mogelijk te maken. De gemeente Almelo heeft in november 2009 'Ruimtelijke beleidsregels voor de huisvesting van kinderopvang' opgesteld en gepubliceerd onder registratienummer 2009/28728. In hoofdstuk 5, onder 1, artikel 2, van dit beleidsstuk worden de ruimtelijke toetsingscriteria gesteld tot het vestigen van kinderopvang. Als aan deze criteria wordt voldaan kan indien gewenst een binnenplanse ontheffing worden verleend.

Binnenplanse ontheffing (geregeld binnen het bestemmingsplan)

Indien een activiteit niet past binnen de doeleindenomschrijving of bouwregels, kan indien het bestemmingsplan in de gewenst activiteit voorziet, een binnenplanse ontheffing worden verleend. De ontheffingsmogelijkheden zijn per bestemming opgenomen en opgenomen in de algemene ontheffingsbepaling. Voor de procedurebeschrijving wordt verwezen naar het vigerend bestemmingsplan. De totale doorlooptijd is gemiddeld 6-8 weken. Hierbij is geen rekening gehouden met mogelijke zienswijzen en bezwaar/beroep.

4 Haalbaarheid

4.1 Milieuaspecten

Onderdeel van de beoordeling van de haalbaarheid van de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied aan de Rombout Verhulstlaan zijn de milieuhygiënische onderzoeken. Deze onderzoeken dienen een tweeledig doel. Op de eerste plaats kan op basis hiervan worden beoordeeld of milieuhygiënische risico's voor woningbouw aanwezig zijn. Op de tweede plaats kan op basis van deze onderzoeken worden bepaald welke aanvullende maatregelen binnen het plangebied moeten worden genomen om het gebied geschikt te maken voor woningbouw en welke kosten dit met zich zal brengen.

4.1.1 Bodem

Algemeen

Aanleiding voor het uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van het gebied voor woondoeleinden. Bovendien vormt het onderzoek de basis voor de beoordeling van eventuele kosten die in het kader van het bouwrijp maken moeten worden gemaakt als gevolg van eventuele bodemverontreiniging. Die kosten zouden moeten worden gemaakt indien:

- sprake is van een bodemverontreiniging en met sanering een bodemkwaliteit moet worden gerealiseerd die bij de nieuwe functie hoort;
- sprake is van grondverzet. Als deze grond verontreinigd is en elders moet worden afgezet, dan kunnen hieraan kosten verbonden zijn.

Het doel van het uitvoeren van dit onderzoek is het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en beoordelen of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Het uitgevoerde onderzoek heeft bestaan uit een historisch vooronderzoek conform NEN 5725 en een bodemonderzoek conform NEN 5740.

Situatie plangebied

Op basis van de resultaten van het voorafgaand aan het bodemonderzoek uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot de verontreinigingssituatie, namelijk onverdacht voor bodemverontreiniging.

Veldwerk:

- Tijdens het veldwerk zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.
- Zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Bovengrond:

- In verschillende mengmonsters van de bovengrond worden maximaal licht verhoogde gehalten kwik, zink, PAK en PCB's aangetoond. Alleen in het

mengmonster van de bovengrond F2MMBG4 worden geen verhoogde gehalten aangetoond. Bij toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat in één mengmonster van de bovengrond (F1MMBG2) het aangetoonde gehalte PAK de maximale waarde voor wonen overschrijdt. Na uitsplitsing van dit mengmonster blijkt dat in het bovengrondmonster van boring 37 een sterk verhoogd gehalte aan PAK is aangetoond.

- Ook werd in één mengmonster van de bovengrond (F2MMBG5) een gehalte aan zink aangetoond welke de maximale waarde voor wonen overschrijdt. Omdat deze waarde niet groter is dan de achtergrondwaarde + de maximale waarde voor wonen, mag hier alleen grond worden toegepast welke voldoet aan de maximale waarde voor wonen of schoner. Dit vormt derhalve geen belemmering voor de bestemming ‘wonen’.

Ondergrond:

- In de ondergrond is van geen van de geanalyseerde parameters een verhoogd gehalte aangetoond.

Grondwater:

- In het grondwater overschrijden de concentraties barium, nikkel en som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor) de streefwaarde.

Nader onderzoek:

- De verontreiniging met PAK is in een aanvullend onderzoek nader onderzocht. Er zijn vier omliggende boringen geplaatst en één boring ter plaatse van boring 37 om de verontreiniging in zowel horizontale als verticale richting af te perken. In de bovengrondmonsters van de vier omliggende boringen zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan PAK aangetoond, welke voldoen aan de achtergrondwaarde van de gemeente Almelo en welke de maximale waarde voor wonen niet overschrijden. In het ondergrondmonster (0,5 -1,0 m-mv) van de boring ter plaatse van boring 37 is geen verhoogd gehalte aan PAK aangetoond.
- Er is geen sprake van een geval van ernstige verontreiniging.
- Hiermee is de verontreiniging voldoende afgeperkt. Opgemerkt wordt dat ten tijde van het veldwerk voor het nader onderzoek de locatie bouwrijp is gemaakt. Op de foto's in bijlage 9 is te zien dat de bodem bewerkt is. Dit heeft mogelijk invloed gehad op de resultaten van het nader onderzoek.

De hypothese dat het terrein onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging, dient te worden verworpen. Dit vanwege de licht verhoogde gehalten aan kwik, zink, PAK en PCB's die zijn aangetoond in de bovengrond en de licht verhoogde concentraties aan barium, nikkel en som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor) in het grondwater.

Conclusie

De grond is geschikt voor de bestemming ‘wonen’. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de gewenste bestemming.

Voor een volledige weergave van resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

4.1.2 Geluidsbelasting vanwege wegverkeer

In verband met de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai is door Alcedo BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd (8 oktober 2009, 20092688.PC1095, bijlage 5).

Algemeen

De Wet geluidhinder kent aan verkeerswegen, behoudens woonerven en wegen met een snelheidsbeperking tot maximaal 30 km/uur, geluidszones toe. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen een dergelijke geluidszone dient te worden onderzocht of de geluidsbelasting op de gevel van woningen voldoet aan de waarden die daar voor zijn gesteld. Voor woningen bepaalt de Wet geluidshinder een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor woningen in stedelijk gebied kan de gemeente een hogere grenswaarde verlenen tot 63 dB. Een hogere grenswaarde mag enkel worden verleend als geluidsbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of ernstige bezwaren hebben van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Voor het gehele plangebied zal daarnaast moeten worden vastgesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij zullen ook wegen met een snelheidsbeperking tot 30 km/uur en woonerven worden betrokken.

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in de geluidszone van de Berlagelaan, Windmolenbroeksweg en Willem de Clercqstraat. De Rombout Verhulstlaan en Ledeboerslaan zijn 30 km/uur-wegen en hebben dus geen wettelijk vastgelegde geluidszone.

Bij het berekenen van de geluidsbelasting is gebruik gemaakt van de door de gemeente Almelo aangeleverde gegevens uit het gemeentelijk verkeersmodel en die betrekking hebben op het jaar 2020. Voor de Rombout Verhulstlaan en de Ledeboerslaan zijn geen gegevens beschikbaar. Daarom is uitgegaan van de in overleg met de gemeente geprognosticeerde gegevens.

Uit de berekeningen blijkt dat voor de Berlagelaan, Windmolenbroeksweg en de Willem de Clercqstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De Rombout Verhulstlaan en Ledeboerslaan kennen geen wettelijke geluidscoutour maar zijn vanwege de goede ruimtelijke ordening wel meegenomen. Ook deze wegen leveren geen probleem op voor een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.

Conclusie

Op de gevel van de nieuwe woningen en appartementen is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden als gevolg van wegverkeerslawaai. De Rombout Verhulstlaan en Ledeboerslaan belemmeren daarnaast niet het goede woon- en leefklimaat van de nieuwbouw.

4.1.3 Bedrijven en milieuzonering

In verband met de aanwezigheid van een kinderboerderij en restaurant in de directe omgeving van het plangebied is door Alcedo BV onderzocht in hoeverre de aanwezigheid van deze voorzieningen een belemmering vormt voor de realisatie van de nieuwe woningen en appartementen (8 oktober 2009, 20092688.PC1095, bijlage 5).

De VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” geeft aan binnen welke afstanden vanaf een bedrijf relevante milieuhygiënische invloeden kunnen optreden. De afstanden gelden voor een gemiddeld bedrijf in de betreffende categorie. De feitelijke situatie bij een bedrijf kan hiervan afwijken. De kinderboerderij moet worden getypeerd als een categorie 2-bedrijf volgens de VNG-publicatie, hetgeen betekent dat de richtafstand 30 meter bedraagt tot woningen. Woningen gelegen binnen 30 meter van dit bedrijf kunnen onrechtmatige overlast ondervinden van het betreffende bedrijf. Het restaurant wordt aangemerkt als categorie 1-bedrijf met een richtafstand van 10 meter. Omdat de nieuw te realiseren woningen en appartementen zijn gelegen buiten de genoemde richtafstanden, vormen deze bedrijven geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd.

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen.

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Een verslechtering van 1% komt voor zowel de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide als fijn stof overeen met een verslechtering van 0,4 µg/m³.

Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Op basis van bijlage 3A van de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) dragen de volgende ontwikkelingen “niet in betekenende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor geen luchtonderzoek te worden uitgevoerd:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en <3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2);

- < 100.000 m² b.v.o. bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 200.000 m² b.v.o. bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.1).

Situatie plangebied

In het plangebied worden 118 wooneenheden gerealiseerd ten opzichte van 102 in de huidige situatie. Gezien de voorgenomen planontwikkeling is niet aannemelijk dat sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit groter dan 'niet in betekenende mate', zodat op basis van bijlage 3A van de "Regeling niet in betekenende mate" (NIBM) de praktische grond voor de uitvoering van een luchtkwaliteitsonderzoek ontbreekt.

Behalve de wettelijke regeling ten aanzien van luchtkwaliteit moet ook gekeken worden of ter plaatse van nieuwbouw sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Indien hiervan geen sprake is kan realisatie van het plan in het kader van de goede ruimtelijke ordening geen doorgang vinden. Ter plaatse van de Rombout Verhulstlaan is volgens beschikbare gegevens geen sprake van de overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen. Gelet op de geringe toename van het aantal wooneenheden die niet in betekenende mate bijdrage aan verslechtering van de luchtkwaliteit is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen gegarandeerd.

Conclusie

De ontwikkeling van 118 wooneenheden aan de Rombout Verhulstlaan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Omdat ter plaatse geen sprake is van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Voor het volledige rapport zie bijlage 6.

4.1.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport, verwerking en bewerking van gevaarlijke stoffen. Het doel is een basisbeschermingsniveau te realiseren. Activiteiten met gevaarlijke stoffen kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving. Door onderzoek kan inzicht worden verkregen in deze risico's. In sommige gevallen zijn maatregelen mogelijk die erop gericht zijn om de externe veiligheid te verbeteren. Bij nieuwe ontwikkelingen en knelpuntsituaties kan de afstand tot risicovolle activiteiten worden vergroot (zonering).

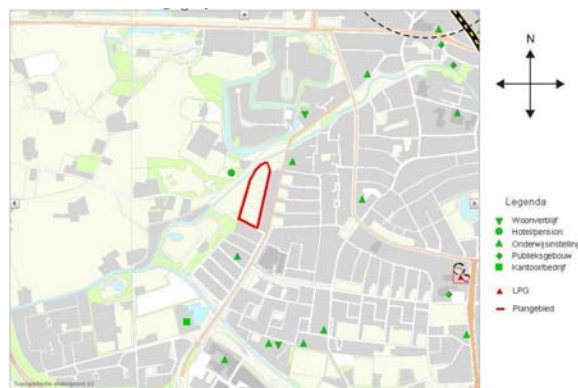
Er wordt onderscheid gemaakt in externe veiligheid als plaatsgebonden risico en als groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag in geen geval worden overschreden. In Nederland zijn weinig locaties waar conflicten ontstaan met het plaatsgebonden risico. Knelpuntsituaties liggen met name rond LPG tankstations.

Bij het groepsrisico zal, bij beoordeling van nieuwe ontwikkelingen, rekening moeten worden gehouden met een oriënterende waarde. Voor de oriënterende waarde geldt dat afwijken

alleen mogelijk is op basis van een deugdelijke motivering. Vooral in dichtbevolkte en intensief gebruikte gebieden zoals stadscentra en kantoorgebieden kan spanning ontstaan tussen de aanwezigheid en nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten en het groepsrisico. Verder geldt de eis dat bij ontwikkelingen binnen de invloedssfeer van het groepsrisico aandacht moet zijn voor de zelfredzaamheid van mensen en de bereikbaarheid van hulpdiensten bij een eventuele calamiteit met gevaarlijke stoffen. Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen de invloedssfeer van een risicovolle activiteit, dient in het kader van het Besluit Externe veiligheid inrichtingen (BEVI) de desbetreffende regionale brandweer de gelegenheid te krijgen om advies aan het gemeentebestuur uit te brengen.

Situatie plangebied inrichtingen

De risicokaart Overijssel, zie figuur 8, geeft aan dat geen Bevi-inrichting in de directe omgeving is gelegen. Op ruim 800 meter ligt een BP tankstation. Het tankstation heeft een LPG afleverinstallatie, welke een 10^{-6} risicocontour van 15 meter produceert. Geconcludeerd kan worden dat de risicocontour of het invloedsgedebied geen beperking of belemmering vormt voor het ontwikkelingsplan.



Figuur 8: Afdruk risicokaart Overijssel (d.d. 26-08-2009) ter hoogte van het plangebied Rombout Verhulstlaan te Almelo

www.risicokaart.nl

Situatie plangebied transportroutes

Er ligt een waterweg (Twentekanaal) op circa 1500 meter, volgens risicokaart Overijssel is geen sprake van een 10^{-6} risicocontour. Een nadere beoordeling wordt niet noodzakelijk geacht.

Er ligt een spoorlijn op circa 1000 meter waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, volgens de Risicoatlas Spoor is geen 10^{-6} contour aanwezig (zie Risicoatlas Spoor). Een nadere beoordeling wordt niet noodzakelijk geacht.

Almelo heeft een route gevaarlijke stoffen, deze bevindt zich op circa 850 meter. Een nadere beoordeling wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De locatie is zodanig ver gelegen buiten het invloedsgedebied van risicobedrijven dat deze niet bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico.

Tevens bestaat geen belemmering met betrekking tot het plaatsgebonden risico. Uit het oogpunt van Externe Veiligheid is er dan ook geen belemmering en/of beperking voor de uitvoering van onderhavige ontwikkelingsplannen.

Zie voor een volledige weergave van de bevindingen bijlage 3.

4.2 Overige aspecten

Naast milieuhygiënische aspecten bepalen ook andere onderwerpen of realisatie van de voorgestane ontwikkeling mogelijk is binnen het plangebied. Daarbij moet onder andere worden gedacht aan flora en fauna, archeologie en parkeren.

4.2.1 Flora en fauna

Algemeen

De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten. De wet bepaalt dat geen schade aan beschermde planten en dieren mag worden toegebracht, tenzij uitdrukkelijk toestemming is verleend (het “nee, tenzij” beginsel). Daarnaast erkent de wet dat alle dieren van onvervangbare waarde zijn en daarom geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen ‘voldoende zorg’ in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en hun leefomgeving. Samengevat wordt gesteld dat alle vogels, zoogdieren, amfibieën en reptielen en een aantal, meest zeldzame planten, vlinders, libellen, vissen en ongewervelden beschermd zijn. In de praktijk en bij planontwikkeling zijn bepaalde handelingen ten aanzien van dieren en planten slechts onder strikte voorwaarden mogelijk. De Flora- en faunawet heeft de nodige consequenties bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden. Het doel van Natura 2000 is het behoud en herstel van de biodiversiteit in Europa. De Europese Unie wil, door middel van de Natura 2000-gebieden, bedreigde en waardevolle habitattypen en soorten in stand houden en zo nodig herstellen.¹

Situatie plangebied

De uitkomsten van de quickscan en het nader onderzoek zijn gebaseerd op het verrichte literatuuronderzoek en een drietal veldbezoeken in augustus en september 2009. Hieruit is het volgende gebleken.

Natura 2000/EHS

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied en is niet gelegen in de EHS. Nader onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk.

Flora:

Binnen het plangebied zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Het ligt ook niet in de lijn der verwachting dat deze aangetroffen zullen worden. Nader onderzoek naar het voorkomen van ontheffingsplichtige soorten wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

¹ Bron: www.groeneruimte.nl

Fauna:

- grondgebonden zoogdieren: Steenmarter;
- vleermuizen: Gewone dwergvleermuis;
- standvogels en overige vogels.

Ad. 1 Grondgebonden zoogdieren

Aangezien er geen indicaties waren die duiden op het voorkomen van de Steenmarter worden er geen conflicten verwacht met de planontwikkeling en de Steenmarter.

Ad. 2 Vleermuizen

Het plangebied wordt gebruikt door de gewone dwergvleermuis (tabel 3 soort) als foerageer- en zomerverblijfplaats en als vliegroute. Daarnaast is het aannemelijk dat de flats worden gebruikt als winterverblijf en of kraamverblijf.

De aanwezige bomen langs het pad parallel aan het water de Almelose Aa fungeren als lijnvormig element en verdienen de voorkeur behouden blijven voor de vleermuizen. Het verdwijnen van bomen, open plaatsen en bebouwing zal een negatief effect hebben op de aanwezigheid van deze soort. Derhalve is de ontwikkeling ontheffingsplichtig en moet er een activiteitenplan met mitigerende maatregelen opgesteld worden.

Samenvatting effecten op aangetroffen soorten

Beschermde soort	Effecten van planontwikkeling	Welke verbodsbepalingen overtreden?	Ontheffing nodig
Gewone dwergvleermuis	verstoring, verlies winter- en zomerverblijf en kraamlocaties	Artikel 11	ja, uitgebreide toets

Ad. 3 Vogels

Ongetwijfeld zullen binnen de terreingrenzen van het plangebied vogels broeden (in bomen, struiken en in het veld). Het is niet op voorhand uit te sluiten dat deze nesten in gebruik zijn door standvogels en daarmee beschermd zijn tegen verstoring. Als het noodzakelijkst is dat werkzaamheden in of rondom het broedseizoen uit moeten worden gevoerd, wordt geadviseerd voor aanvang van de werkzaamheden een controle uit te voeren op het voorkomen van nesten.

Conclusie

Ten aanzien van de gewone dwergvleermuis zullen maatregelen moeten worden getroffen die de aantasting van het leefgebied van deze vleermuis mitigeren en compenseren zodat de populatie niet wordt aangetast. Verder zal bij het verwijderen van bosschages en struiken controle moeten plaatsvinden op de aanwezigheid van schuil- en broedplaatsen voor vleermuizen en vogels.

Voor een volledige weergave van de bevindingen wordt verwezen naar bijlage 4.

4.2.2 Water

Algemeen

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt 'Anders omgaan met water' vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te kunnen bieden tegen overstromingen en wateroverlast. Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijk ordening (Wro) in werking getreden. Tezamen met deze nieuwe wet is ook een nieuw Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In het Bro is opgenomen dat zowel bij een bestemmingsplan als een projectbesluit een watertoets verplicht is met als doel dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij het opstellen van deze plannen. Vooroverleg over de inrichting van de waterhuishouding tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerders is verplicht. De voor het plangebied voorgenomen bestemmingsplanwijziging vereist inzicht in de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige aspecten: veiligheid water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Provincies en gemeenten zullen in toenemende mate rekening (gaan) houden met het watersysteem bij het maken van ruimtelijke keuzes. Dit wordt gestimuleerd door onder andere de Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Watertoets.

Situatie plangebied

In opdracht van de Almelose Woningstichting Beter Wonen heeft CSO Adviesbureau een watertoets uitgevoerd voor een plangebied aan Rombout Verhulstlaan te Almelo, waar men voornemens is vervangende woningbouw te realiseren.

Het terrein is circa 2 hectare groot, waarop 6 portiekflats inclusief ontsluitingswegen en parkeerplaatsen zijn gesitueerd. Men is voornemens de bebouwing gefaseerd te vervangen door nieuwbouw. Het verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie met circa 14% toe ten opzichte van de huidige situatie. In het kader van herinrichting dient echter uit te worden gegaan van een nieuwe situatie, zodat voor al het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bergingsvoorzieningen dienen worden te gerealiseerd.

De bebouwing zal eventueel voor een klein deel worden voorzien van een vegetatiedak (sedumdak). Berging c.q. infiltratie van hemelwater zal plaatsvinden middels te realiseren wadi's, aan de westzijde van het plangebied tussen de toekomstige flats. De wadi's zullen middels een buis aan de zijde van het bestaande wandelpad met elkaar worden verbonden. De wadi's zullen worden voorzien van een overloopvoorziening richting de Almelose Aa, in de meeste noordelijke hoek van het plangebied, waar de afstand tussen beide het kleinst is.

Aanleg, beheer en onderhoud van de voorzieningen (waaronder de wadi's en greppels) dient te worden uitgevoerd door de eigenaar van het plangebied, zijnde AWS Beter Wonen. Onderhoud bestaat onder andere uit maaien en opschonen.

Hemelwater dient bij voorkeur bovengronds te worden afgevoerd richting waterberging. Hemelwater vanaf de bebouwing wordt inbandig naar de kruipruimte geleid, vanwaar het ondergronds wordt afgevoerd richting de wadi's.

Ten behoeve van de waterkwaliteit dient:

- geen gebruik gemaakt te worden van uitlopende materialen (zinken dakgoten, bitumineuze dakbedekking, loodslabben, koper en dergelijke);
- hondenpoep te worden tegengegaan;
- geen chemische onkruidbestrijding te worden toegepast;
- duidelijk aangegeven te worden dat sprake is van een hemelwater infiltratiegebied;
- het wassen van auto's op de straat te worden verboden;
- terughoudend te worden omgegaan met de toepassing van strooizout;
- regelmatig te worden geveegd (blad verwijderen).

Huishoudelijk afvalwater zal onder vrij verval worden geloosd op de gemeentelijke (gemengde) riolering in de Rombout Verhulstlaan. Aangezien het terrein van de zijstraten en parkeerplaatsen door AWS Beter Wonen zijn/worden overgenomen van de gemeente, is het aan de woningstichting om de bestaande riolering (tezamen met de verharding) uit de zijstraten te verwijderen en een nieuwe rioolaansluiting van de flat op de hoofdriolering in de openbare weg te realiseren.

Voor de nieuwe aansluiting op de gemeentelijke riolering dient een rioolaansluiting te worden aangevraagd. Tevens dient in een exploitatieovereenkomst te worden geregeld, dat de overloop van de infiltratievoorzieningen over gemeentelijke grond richting de Almelose Aa stroomt.

Voor het realiseren van een overloopvoorzieningen op de Almelose Aa dient een Wvo-vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Regge en Dinkel.

Voor een volledige weergave van de waterparagraaf zie bijlage 7.

4.2.3 Archeologie

Algemeen

Het huidige archeologisch beleid gaat uit van het beschermen van archeologische waarden in situ (in de oorspronkelijke vindplaats) en sluit hiermee aan op internationale afspraken (verdrag van Malta). Voor deze bescherming is het nodig dat project- en bestemmingsplannen zijn voorzien van een gedegen inventarisatie en effectenanalyse ten aanzien van cultuurhistorische waarden. Bescherming door planaanpassing of vervolgonderzoek kan nodig zijn. Uit de planvoorschriften moet blijken hoe met de archeologische waarden wordt omgegaan.

Situatie plangebied

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is voor de plangebieden een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Zowel volgens de IKAW als de CHW van Overijssel ligt het plangebied in de bebouwde kom van Almelo en is niet gekarteerd. Ook op de verwachtingskaart van de gemeente Almelo is het plangebied niet gekarteerd. Ten zuidwesten, noordwesten en oosten van het plangebied bevinden zich zones waar historische bebouwing

heeft gestaan met een hoge archeologische verwachting. Naar verwachting ligt het plangebied in een hoger gelegen deel binnen een golvende dekzandvlakte, mogelijk op de overgang naar een lager gelegen beekdal (van de Almelose Aa). Gezien de ouderdom van de afzettingen kunnen in het plangebied archeologische resten vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd worden verwacht.

Waarschijnlijk is in grote delen van het plangebied de bodem verstoord als gevolg van de bouw van de huidige zes flatgebouwen die waarschijnlijke zijn onderkeldert. Er zijn verder geen gegevens bekend over bodemverstorende activiteiten in het plangebied.

Tijdens het booronderzoek is vastgesteld dat het oorspronkelijke bodemtype een podzolgrond is geweest en geen gooreerdgrond. Dit betekent dat het plangebied op een hogere dekzandwieling langs het beekdal van de Almelosche Aa ligt. De natuurlijke veldpodzolgrond is in het hele plangebied verstoord. In de noordelijke helft van het plangebied is op drie locaties (boring 4, 5 en 7) nog een intact restant van de B-horizont aangetroffen. Vuursteenvindplaatsen bestaan voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen en ondiepe grondsporen, zoals haardkuilen, in de bovengrond van de oorspronkelijke podzolgrond. Aangezien de bodem grotendeels is verstoord, zijn eventueel aanwezige vuursteenvindplaatsen verloren gegaan. De hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen kan daarom naar laag worden bijgesteld.

Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk plaatselijk nog intact. Daarom kan de hoge verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen aan te treffen voor de niet diep verstoorde delen van het plangebied worden gehandhaafd. Ter plaatse van de diep verstoorde boringen (boring 8 t/m 14) zijn eventueel aanwezige archeologische resten verloren gegaan en kan de hoge verwachting voor de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen naar beneden worden bijgesteld. De middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd kan eveneens worden gehandhaafd voor de niet verstoorde delen.

Conclusie

Gezien de verstoring van de ondergrond binnen het plangebied in verband met de reeds bestaande bebouwing en de locatie van de geplande nieuwbouw ligt het niet in de lijn der verwachting dat binnen de gebieden waar zal worden gebouwd zodanige archeologische resten aanwezig zijn dat nader onderzoek noodzakelijk is.

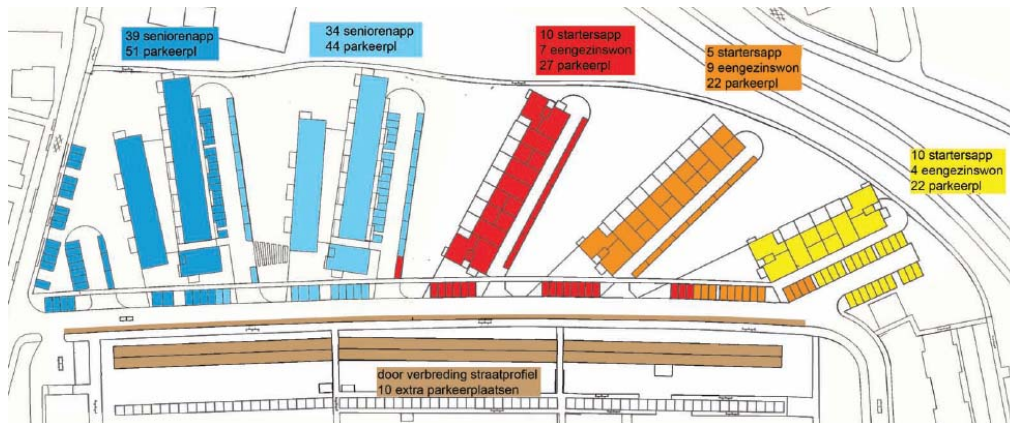
Voor het volledige archeologische rapport zie bijlage 1.

4.2.4 Verkeer en parkeren

De zijstraten gelegen langs de bestaande flats zullen in de toekomstige situatie verdwijnen. Langs de nieuwe woonblokken worden parkeervoorzieningen (parkeernorm 1:1,3 seniorenappartementen; 1:16 eengezinswoningen en startersappartementen) gerealiseerd. Voor het bouwplan zullen 166 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Het terrein dat daartoe wordt gebruikt zal onttrokken worden aan de openbare weg en in eigendom aan de

Almelose woningstichting worden overgedragen. In de toekomst zullen enkel bewoners van de nieuwe bouwblokken van deze weg gebruik maken. Overige parkeervoorzieningen worden gerealiseerd aan de Rombout Verhulstlaan.

Indien van de ontheffingsmogelijkheid gebruik gemaakt wordt, zullen indien vereist aanvullende parkeervoorzieningen gecreëerd worden, conform parkeerkcijfers CROW.



De verdeling van de parkeerplaatsen zal plaatsvinden overeenkomstig de indeling in het stedenbouwkundig plan, zoals in bovenstaande afbeelding is weergegeven.

4.2.5 Economische haalbaarheid

De kosten voor het realiseren van de vervangende nieuwbouw aan de Rombout Verhulstlaan komt geheel voor rekening van de Almelose woningstichting Beter Wonen. Ten behoeve van deze ontwikkeling hebben zij voldoende financiële middelen bijeen gebracht.

Initiatiefnemer en gemeente zullen ten aanzien van het plan een exploitatie- en planschadeovereenkomst aangaan.

5 Juridische aspecten

5.1 Juridische vorm

Het bestemmingsplan ‘Rombout Verhulstlaan e.o.’ van de gemeente Almelo is een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

5.2 Wijze van bestemmen

Ter verwezenlijking van de plannen wordt het plangebied op de navolgende wijze bestemd.

- Groen

De gebieden tussen de nieuwe woonblokken, die niet zijn gereserveerd voor verkeer en parkeren worden bestemd tot groen. Deze gebieden krijgen een groene invulling waarbinnen enkel passende bebouwing en voorzieningen zijn toegestaan. Hierdoor wordt een geleidelijke overgang tussen woon- en buitengebied gecreëerd.

- Verkeer

De Rombout Verhulstlaan en de daarlangs voorziene parkeerplaatsen zullen de bestemming ‘Verkeer’ krijgen.

- Wonen

Binnen de bestemming ‘Wonen’ worden de nieuwe woonblokken gerealiseerd. De bouwblokken liggen rond de nieuw te bouwen woonblokken en hebben variabele bouwhoogten. Hierdoor wordt het architectonisch beeld zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundigplan in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn een tweetal Wro-zones opgenomen ter plaatse van de atria. Binnen deze gebieden kan onder voorwaarden ontheffing worden verleend ten behoeve van een kinderdagopvang.

6 Procedure

De procedure die een bestemmingsplan moet doorlopen, is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Inspraak

Naast de wettelijke procedure voor het bestemmingsplan, is de gemeentelijke inspraakverordening van belang. Deze bepaalt of over een beleidsvoornemen inspraak moet worden geboden.

Voor dit plan heeft het voorontwerp vanaf 13 januari 2010 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. Op 20 januari heeft een inloopavond plaatsgevonden. Er zijn alleen vanuit de Provincie en het Waterschap reacties gekomen op het voorontwerp bestemmingsplan.

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen. Daarbij is het Waterschap, Provincie en het Rijk expliciet genoemd.

Door de Provincie Overijssel is geadviseerd in de periode van ter inzage legging van het voorontwerp. Het ingebrachte advies is verwerkt in het Ontwerpbestemmingsplan en leidt niet tot wijzigingen van de inrichting of bestemming.

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft schriftelijk laten weten dat het kan instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan "Rombout Verhulstlaan e.o., Almelo".

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het vooroverleg, zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan is **zes weken** ter inzage gelegd. Gedurende de inzagenperiode zijn geen schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar gemaakt.

Vaststelling

Binnen **twalf weken** wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Almelo. Dit plan wordt ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbende wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Re-actieve aanwijzing

De provincie en de minister hebben voordat de beroepstermijn ingaat, de mogelijkheid om een re-actieve aanwijzing te geven. Dit houdt in dat het onderdeel waarop de aanwijzing betrekking heeft, geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan.

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als door de Raad van State een uitspraak is gedaan over een eventueel ingesteld beroep.