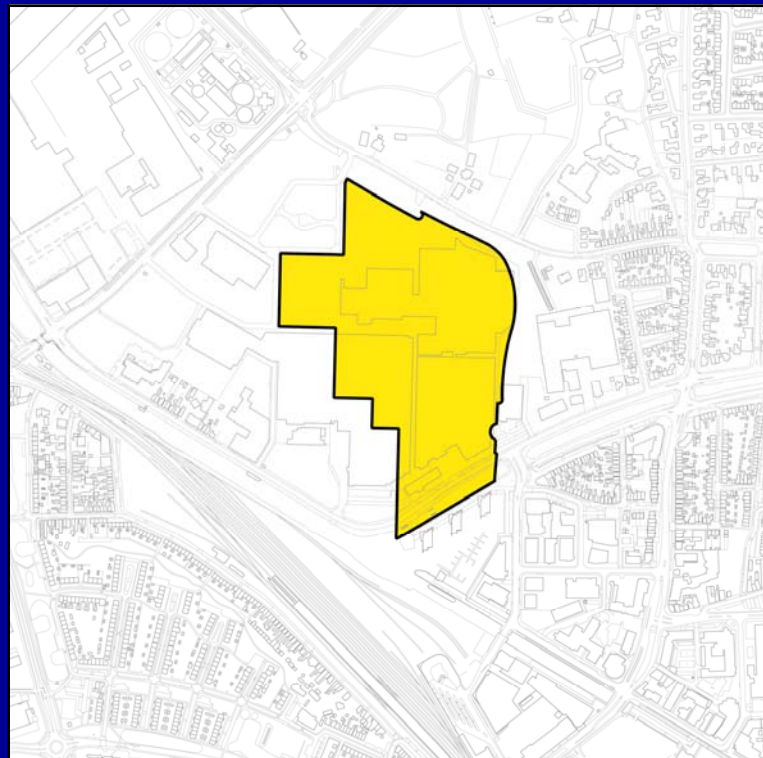




Bestemmingsplan

Woongebied Indië Deel 1

NL.IMRO.0141.BP00051-0402



Vastgesteld

Bestemmingsplan Woongebied Indië Deel 1

8 oktober 2013

Inhoudsopgave

TOELICHTING

| | | |
|-----|-------------------------------------|----|
| 1 | INLEIDING | 7 |
| 1.1 | Algemeen | 7 |
| 1.2 | De bij het plan behorende stukken | 7 |
| 1.3 | Situatie en ligging | 8 |
| 2 | ONDERZOEK | 10 |
| 2.1 | Inleiding | 10 |
| 2.2 | Bestaande situatie | 10 |
| 2.3 | Huidige planologische situatie | 12 |
| 2.4 | Rijksbeleid | 14 |
| 2.5 | Provinciaal beleid | 16 |
| 2.6 | Gemeentelijk beleid | 22 |
| 3 | UITGANGSPUNTEN | 28 |
| 3.1 | Inleiding | 28 |
| 3.2 | Planbeschrijving | 28 |
| 3.3 | Uitvoerbaarheid | 34 |
| 4 | JURIDISCHE PLANOPZET | 54 |
| 4.1 | Inleiding | 54 |
| 4.2 | Juridische systematiek | 54 |
| 4.3 | Beschrijving per bestemming | 55 |
| 5 | FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID | 59 |
| 6 | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID | 60 |
| 7 | VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN | 61 |

TOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Almelo kent een rijke textielhistorie. Al in de 17^e en 18^e eeuw vond er in Almelo huisweverij plaats. Met de komst van de stoommachine rond 1830 werd de productie van textiel volledig fabrieksmatig. Door de aanleg van onder meer het Overijssels Kanaal en de aanleg van de spoorlijn van Almelo naar Salzbergen kon Almelo uitgroeien tot een textielstad met ondernemers van internationale allure, zoals Koninklijke Ten Cate nv. Vanwege de textielverwerkende industrie trokken veel arbeiders naar Almelo waardoor het bevolkingsaantal toenam. Vanaf 1970 nam de concurrentie van lagelonenlanden echter sterk toe. Dat leidde tot massale bedrijfssluitingen waardoor de meeste textiel fabrieken werden gesloten.

Het Indiëterrein ten noordwesten van het huidige centrum van Almelo is onderdeel van de textielhistorie van Almelo. Een deel van het complex wordt momenteel nog gebruikt. De komende jaren zullen de nog aanwezige bedrijven op het complex verplaatst worden naar andere locaties. Het complex komt daardoor (gefaseerd) vrij voor herontwikkeling tot stedelijk woon- en werkgebied, zoals aangegeven in het Masterplan Almelo. De zone langs de Kolthofsingel zal daarbij als eerste worden herontwikkeld. Hier wordt een bedrijventerrein gerealiseerd waarvoor momenteel het bestemmingsplan De Velden in procedure is. In het onderhavige plangebied aan de oostkant van het Indiëterrein zal het eerste deel van de woningbouw gerealiseerd worden.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan “Woongebied Indië Deel 1” is dan ook om te voorzien in een planologisch toetsingskader voor de voorgenomen woningbouw in het oostelijke gedeelte van het Indiëterrein.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Woongebied Indië Deel 1 bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken:

1. De verbeelding (voorheen plankaart)
2. Regels
3. Bijlagen

In de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn regels opgenomen die noodzakelijk zijn voor de gewenste ontwikkeling van het plangebied.

Deze toelichting vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven.

1.3 Situatie en ligging

Het Indiëterrein is gelegen ten noordwesten van het huidige centrum van Almelo. Het gehele (inbreidings-)gebied Indië wordt gefaseerd ontwikkeld. Uiteindelijk zal het gebied uit 620 woningen bestaan. Voor de gefaseerde ontwikkeling zullen meerdere bestemmingsplannen gemaakt worden. Dit is het eerste plan waarin maximaal 340 woningen mogelijk wordt gemaakt. Later zullen voor het andere gebied nog enkele bestemmingsplannen volgen. Het plangebied "Woongebied Indië Deel 1" ligt aan de oostkant van het Indiëterrein, ten zuiden van de Vissedijk. De zone strekt zich uit van de Haven Noordzijde/Sluiskade Noordzijde tot aan de Vissedijk.

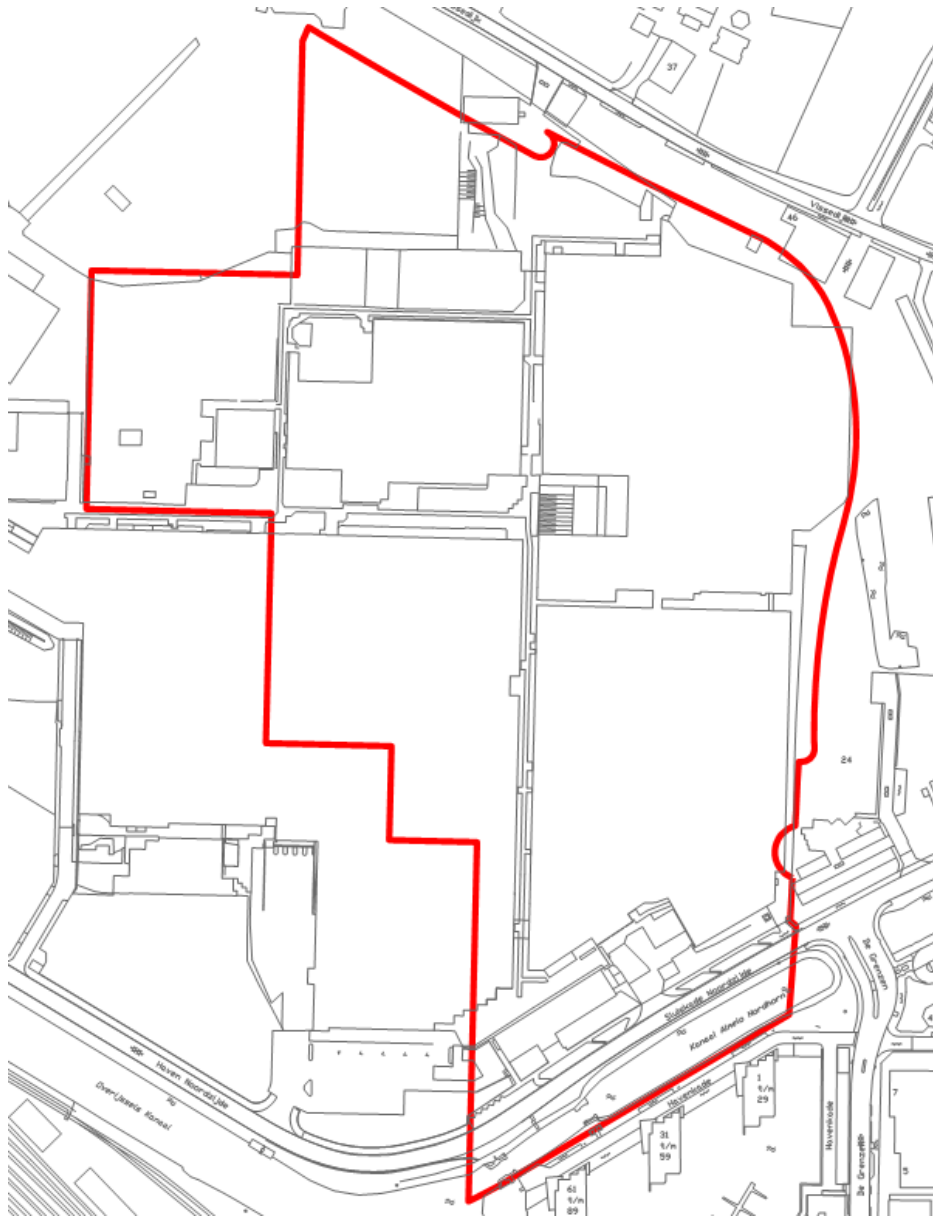


Afbeelding: globale ligging Indiëterrein (gele contour) en Indië Deel 1 (rode contour) binnen Almelo (bron <http://maps.google.com/>)

Het bestemmingsplan Woongebied Indië Deel 1 wordt als volgt begrensd:

- de Vissedijk (noordzijde);
- de exploitatiegrens van Indië (oostzijde) / toekomstige Burgemeester Schneiderssingel;
- het hart van het Kanaal Almelo-Nordhorn (zuidzijde);
- het bedrijventerrein De Velden en de exploitatiegrens van deel 2 van de woningbouw (westzijde).

De begrenzing is ook weergegeven in de navolgende afbeelding.



Afbeelding: begrenzing plangebied bestemmingsplan "Woongebied Indië Deel 1"

2 ONDERZOEK

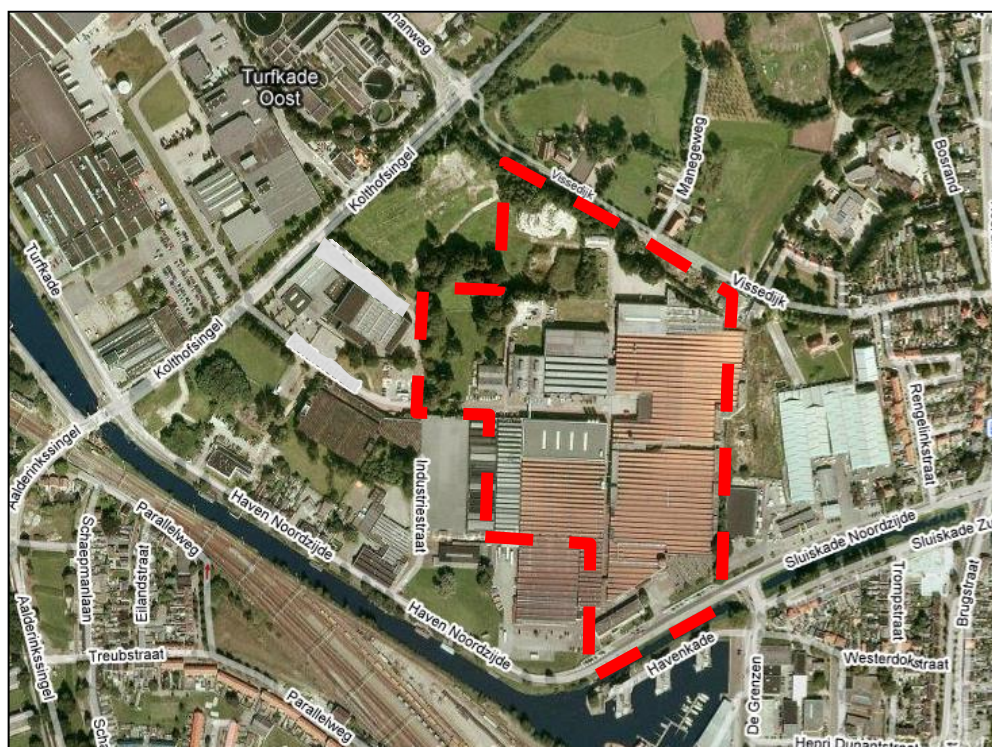
2.1 Inleiding

Ingevolge artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening vergaart het gemeentebestuur ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op achtereenvolgens de bestaande situatie, de huidige planologische situatie en het geldend beleid. De milieuaspecten en andere uitvoerbaarheidsaspecten worden in hoofdstuk 3 en 5 behandeld.

2.2 Bestaande situatie

Het Indiëterrein is onderdeel van de textielhistorie van Almelo. Het complex was tot 2001 in handen van Koninklijke Ten Cate nv. Dit bedrijf heeft als één van de weinige bedrijven de in de jaren '70 ingezette neergang van de textielverwerkende industrie overleefd doordat het bedrijf zich in de jaren tachtig en negentig is gaan richten op hoogwaardig textiel, kunststoffen en rubber. Het bedrijf is inmiddels uitgegroeid tot een internationale industriële onderneming. De bedrijfsvoering van Koninklijke Ten Cate nv. is de afgelopen jaren grotendeels naar andere locaties verplaatst.

Een deel van het complex is momenteel nog in gebruik door Nicolon. Dit bedrijf is onderdeel van Koninklijke Ten Cate nv. en gespecialiseerd in weefsels en gecoate industriële foliën. Ook zijn er nog enkele andere bedrijven gevestigd op het Indiëterrein. Nicolon en de andere bedrijven zullen in de komende jaren worden verplaatst.



Afbeelding: luchtfoto Indiëterrein, inclusief indicatieve begrenzing Indië Deel 1 (bron: <http://maps.google.com/>)

Op het Indiëterrein zijn met name aan de oostzijde diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Dit oostelijk deel is grotendeels verhard. Aan de westzijde van het complex zijn enkele bedrijfsgebouwen in een groene setting aanwezig. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op delen van de oostzijde van het Indiëterrein.



Afbeelding: De monumentale watertoren (links) en de karakteristieke fabrieksbebouwing (rechts) in het plangebied.



Afbeelding: Fabrieksgebouwen (links) en het kantoor van Ten Cate nv (rechts)



Afbeelding: Karakteristieke fabrieksgebouwen en de watertoren op de achtergrond

2.3 Huidige planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied is tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan het bestemmingsplan "Turfkade 1" van kracht. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied tussen de Vissedijk, de woningen aan de Rengelinkstraat, de Sluiskade Noordzijde, de Haven Noordzijde en de Kolthofsingel. Het bestemmingsplan is door de gemeente vastgesteld op 2 september 1982 en grotendeels door Gedeputeerde Staten van de provincie goedgekeurd op 8 november 1983. Aan enkele delen van het bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden.

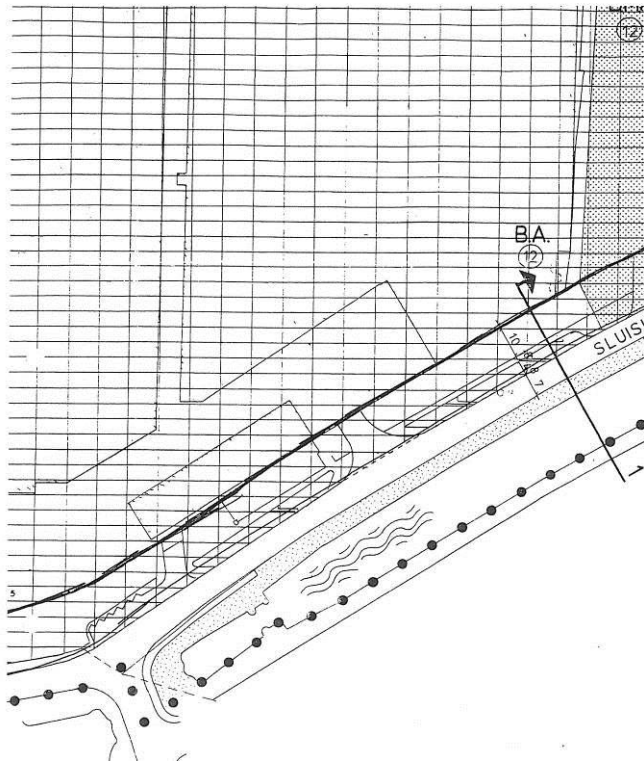


Afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Turfkade 1"

Het grootste deel van het plangebied is bestemd als "Bedrijven A". Een klein deel aan de oostkant is tevens bestemd als "Bedrijven". Gronden met de bestemming "Bedrijven A" mogen worden gebruikt voor bedrijven, behorend tot categorie 1 tot en met 4 als bedoeld in de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Inrichtingen. Aan de opgenomen vrijstelling voor bedrijven in categorie 5 en 6 is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden zodat deze vrijstellingsbevoegdheid niet van kracht is. Naast bedrijven zijn ook dienstwoningen toegestaan. Gronden met de bestemming "Bedrijven" mogen worden gebruikt voor bedrijven behorend tot categorie 1 en 2, kantoren en dienstwoningen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor bedrijven uit categorieën 3 en 4 vrijstelling te verlenen.

De maximum bouwhoogte van bouwwerken binnen de genoemde bestemmingen bedraagt 12 meter. Op de plankaart is tevens een bebouwingsgrens aangegeven. Deze bebouwingsgrens geeft de lijn aan welke niet door bebouwing mag worden overschreden.

De inhoud van een dienstwoning is 500 m³, terwijl het bebouwingspercentage ten behoeve van een woning maximaal 75% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt. De bouwpercelen zijn daarbij niet expliciet op de plankaart weergegeven.



Afbeelding: uitsnede plankkaart bestemmingsplan "Turfkade 1"

Tenslotte is de Sluiskade Noordzijde/Haven Noordzijde bestemd als "Verkeersdoeleinden". Deze gronden mogen worden gebruikt voor wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en bermen. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. Het kanaal ten zuiden van de Sluiskade is bestemd als "Water".

2.4 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Per 1 oktober 2012 is de 1^e aanvulling van het Barro in werking getreden. Het betreft een uitbreiding van onderwerpen waarop het Barro betrekking heeft en de aanpassing van enkele artikelen.

Het Barro is met deze aanvulling uitgebreid met de volgende onderwerpen:

1. Rijkswaardwegen (Titel 2.1)
2. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen (Titel 2.7)
3. Elektriciteitsvoorziening (Titel 2.8);
4. Ecologische hoofdstructuur (titel 2.10);
5. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament (Titel 2.11)
6. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) (Titel 2.12)
7. Veiligheid rond rijkswaardwegen;
8. Verstedelijking in het IJsselmeer;
9. Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan voor de woningbouw op het Indiëterrein. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

Vierde Nota Waterhuishouding en Nationaal Waterplan

Ten aanzien van de waterhuishouding is het Rijksbeleid verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding. Centrale doelstelling is "Het hebben en houden van een veilig en woonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". In de nota is beleid geformuleerd ten aanzien van verschillende watersystemen, waarbij ondermeer veiligheid (beheer waterkeringen) en kwaliteit centraal staan. Ook wordt gestreefd naar goede afstemming tussen verschillende overheden en daarbij horende (ruimtelijke) plannen.

In de Vierde Nota Waterhuishouding is het water in de stad apart benoemd, door middel van zeven aangrijpingspunten:

- het uitvoeren van een knelpuntenonderzoek stedelijk waterbeheer;
- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
- een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
- aandacht voor de waterketen in relatie tot duurzaam bouwen;
- voortgaan met het opstellen en uitvoeren van gemeentelijke rioleringsplannen, het terugdringen van overstortingen en het verwijderen van vervuilde waterbodems;
- het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota versterkt voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Bij besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging krijgen, dan onder het beleid van de Vierde nota Waterhuishouding het geval was. Dit is noodzakelijk om op de korte of lange termijn te kunnen beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan tot 2020. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. In de Uitvoeringsagenda staat beschreven hoe uitvoering wordt gegeven aan de Nota Mobiliteit. Het beleid heeft betrekking op aanpassingen aan de hoofdwegstructuur en het spoornetwerk alsmede landelijke maatregelen als rekeningrijden de OV chipkaart.

Het voorliggende bestemmingsplan is weliswaar hoofdzakelijk gericht op ontwikkeling, maar voorziet niet in aanpassingen van Rijks- of provinciale wegen danwel het spoorwegnetwerk.

2.5 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan. De Omgevingsvisie is daarmee het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

De in de Omgevingsvisie aangegeven ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Een samenleving, waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken. In de Omgevingsvisie is onderscheid gemaakt in de Groene en Stedelijke omgeving. Almelo behoort volgens de overzichtskaart tot de Stedelijke omgeving. Voor steden is het ontwikkelingsperspectief dat steden als motor fungeren, waarbij het gaat om gebieden voor dynamische en veerkrachtige woon-, werk- en voorzieningenmilieus waar de kwaliteiten en identiteit van de bestaande stad worden versterkt en benut voor herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding.

Voor de woonomgeving is de ambitie om aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus te hebben, die voorzien in de woonvraag. De provincie zet in op differentiatie in woonmilieus die nu en in de toekomst voldoende ruimte bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Dit stelt een duidelijke opgave, zowel aan nieuwbouw als aan herstructurering. Hiervoor is een sterke gemeentelijke regie, en regionale afstemming onmisbaar. De trendmatige ontwikkeling van de bevolking en de ontwikkeling van de huishoudens leiden ertoe dat er in Overijssel tot 2030 nog vraag is naar circa 69.800 woningen (waarvan 25.800 in Twente). Het getal is indicatief en exclusief de plancapaciteit die nodig is voor vervangende nieuwbouw.

Ten aanzien van de economie en het vestigingsklimaat is de hoofdambitie om een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie te hebben, met voldoende en aantrekkelijke vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en midden- en kleinbedrijf (MKB). Het regionale MKB speelt in Overijssel een vooraanstaande rol. De provincie zet daarom niet in op de acquisitie van grote internationale ondernemingen, maar juist op de innovatiekracht van clusters en netwerken van kleine en middelgrote bedrijven. Grote ondernemingen, die de werking van Overijsselse clusters versterken zijn ook welkom. Voor de kennisintensieve maakindustrie zijn goede connecties met kennisinstellingen en andere bedrijven noodzakelijk om door nieuwe product-marktcombinaties concurrerend te blijven. Voor de concurrentiepositie en innovatiekracht zijn 'massa' en een creatief klimaat nodig in een netwerk van bedrijven en kennisinstellingen die elkaar versterken. Een bloeiende creatieve industrie met broedplaatsen van talent, technologie en tolerantie kan een extra impuls betekenen voor productontwikkeling en ook bijdragen aan een aantrekkelijk cultureel en creatief klimaat. In dit virtuele tijdperk blijkt fysieke nabijheid toch doorslaggevend voor de daadwerkelijke ontwikkeling van innovatieve en concurrerende product-marktcombinaties. Locaties voor deze bedrijven moeten daarom geconcentreerd worden rond stedelijke gebieden. De locaties moeten zowel fysiek als virtueel goed bereikbaar zijn en een goede verbinding hebben met binnensteden en kennisconcentraties als universiteiten, hogescholen en ook het mbo. Doel is dat er in Overijssel voldoende, vitale werklocaties zijn die aansluiten bij de voortdurend veranderende wensen en eisen van het bedrijfsleven.

De provincie Overijssel zet met de Omgevingsvisie vooral in op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij de gebiedskenmerken van

provinciaal belang als uitgangspunt dienen. Het uitvoeringsmodel fungeert als leidraad bij de provinciale advisering over of, waar en hoe ontwikkelingen kunnen en mogen plaatsvinden.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



De Omgevingsvisie geeft een ruimtelijke vertaling van het principe "inbreiding gaat voor uitbreiding" middels de zogenaamde SER-ladder (generieke beleidskeuze). Deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte geoptimaliseerd moet worden, dan dient de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik onderzocht te worden en dan pas de mogelijkheid te bekijken om het ruimtegebruik uit te breiden. In het onderhavige plangebied is ervoor gekozen om een verouderd bedrijventerrein te revitaliseren en te hergebruiken als woon- en werkgebied, waardoor de ruimtelijke kwaliteit zal worden verbeterd.

Binnen de Omgevingsvisie worden zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Het onderhavige plangebied ligt binnen de stedelijke omgeving en valt binnen het ontwikkelingsperspectief "bedrijventerrein 1955-nu", waarbij herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding van het stedelijk gebied wordt ingezet om de kwaliteit en de veerkracht van het stedelijk woon-, werk- en voorzieningenmilieu te garanderen en te versterken.

Bij (nieuwe) ontwikkelingen wordt, zoals hiervoor beschreven, ernaar gestreefd om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. In de omgevingsvisie worden hiervoor de gebiedskennmerken aan nieuwe ontwikkelingen verbonden. De gebiedskennmerken worden in vier lagen onderscheiden, een natuurlijke laag (in en op de bodem); een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem); een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen). Voor dit plangebied zijn alleen de eerste en de derde laag benoemd. De natuurlijke laag is gekenmerkt als "dekzandvlakte en ruggen", de stedelijke laag wordt gekenmerkt als "bedrijventerrein 1955 – nu".

Geconcludeerd kan worden dat de gewenste herontwikkeling van het Indiëterrein naar een woongebied (fase 2) en de herstructurering van een bedrijventerrein (fase 1) uitvoering geven aan het beleid zoals dat is vastgelegd in de Omgevingsvisie van de provincie. Het onderhavige bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een gedeelte van het bestaande verouderde bedrijventerrein naar een woongebied mogelijk en sluit daarbij aan bij de Omgevingsvisie. Ten aanzien van de herontwikkeling zal vooruitlopend op een woonvisie voor de gehele gemeente Almelo op korte termijn een onderbouwing worden opgesteld. Hiervoor zal afstemming met buurgemeenten en Gedeputeerde Staten plaatsvinden.

De verstedelijkingsopgave van Almelo, van binnen naar buiten

Op 29 juni 2010 hebben gemeente en provincie gezamenlijk de verstedelijkingsnotitie "Van binnen naar buiten" vastgesteld. Het doel van deze notitie is om als gemeente, in goede samenspraak met de provincie, een basis te leggen voor een gezamenlijk gedragen beeld over de toekomstige verstedelijking van Almelo.

Demografische ontwikkeling en ramingen

De provinciale omgevingsvisie is gebaseerd op de zogeheten PRIMOS-prognose die in de loop van 2007 is gepresenteerd. Hierin zijn trendmatige ontwikkelingen als vertrekpunt opgenomen. Opgemerkt moet worden dat de jongste ontwikkelingen nog niet in PRIMOS verwerkt zijn, zoals een grotere geboorte per leeftijdsgroep, een lager sterftecijfer en een grotere immigratie. Een en ander heeft tot gevolg dat de Nederlandse bevolking nog tot 2038 groeit en wel tot 17,5 miljoen inwoners. Almelo wordt in de PRIMOS als stedelijke gemeente gekwalificeerd. In de regionale prognose wordt voor haar een bevolkingsgroei tot 5% verwacht in de periode tot 2025. Volgens PRIMOS zal Almelo in 2020 rond 74.600 inwoners tellen. Almelo maakt ook eigen bevolkingsprognoses. Die prognoses zijn gedetailleerd per 5-jaarsgroep van de bevolking. Op basis van historische gegevens en aannames met betrekking tot geboorte, sterfte en migratie zijn prognoses gemaakt. Worden de Almelse prognoses vergeleken met de PRIMOS dan komt het trendscenario overeen met het PRIMOS-scenario. Daaruit blijkt dat de inschatting van de trend (60 personen gemiddeld per jaar) op gelijk niveau ligt. Het gaat daarbij overigens wel om het scenario zonder extra ambities. De gemeente en provincie zijn met het vaststellen van de verstedelijkingsnotitie overeengekomen dat de PRIMOS-prognose weliswaar maatgevend is, maar als ondergrens beschouwd dient te worden. Die ondergrens betekent dat dat in de planning van programma's wordt uitgegaan van de PRIMOS-prognose, maar dat er in beginsel wel meer mag worden gerealiseerd als de omstandigheden dat toelaten.

PRIMOS 2007 en woningbouwprogramma

Tussen 2010 en 2020 zal het aantal huishoudens met ruim 2000 toenemen (bron: ABF Research-Primos). Deze stijging is vertaald naar het daarvoor noodzakelijke woningbouwprogramma. Gebleken is dat het PRIMOS-programma met enkele zaken onvoldoende rekening houdt (frictieweerstand en maatschappelijke opvang). Voor Almelo gaat het om circa 30 woningen gemiddeld per jaar. Als resultaat gaat het bij de bouwopgave voor de periode tot 2015 dan om een uitbreiding met ruim 1.200 woningen netto. Op dit aantal dient nog 500-750 woningen te worden toegevoegd als gevolg van het sloopprogramma. Hiermee komt het totale woningbouwprogramma op circa 400 woningen gemiddeld per jaar tot 2015, daarna gaat het om bruto circa 300 woningen tot 2020. Derhalve wordt uitgegaan van circa 350 woningen bruto gemiddeld per jaar.

Woonvoorkeur onderzoeken

Een belangrijke informatiebron naar woonvoorkeuren is het in 2006/2007 in regionaal verband gehouden woonconsumentenonderzoek, welke gehouden is onder verhuiscandidate. Voor de indicaties welke volgen uit het onderzoek wordt verwezen naar de verstedelijkingsnotitie. Een tweede onderzoek van belang is het onlangs gehouden onderzoek door OTB (TU-delft). Hieruit blijkt dat hogere inkomensgroepen het liefst buiten de stad wonen. Stedelijke voorzieningen worden gewaardeerd maar behoeven niet noodzakelijk om de hoek te liggen.

Geconstateerd wordt dat het zo verlangde groen door het beleid van verdichting in de steden steeds meer onder druk komt te staan.

Het beleid dient volgens het onderzoek een ommekeer. Daarbij de kanttekening dat onder suburbaan wonen in het westen van het land eenduidig betekent: weg van de stad. In Twente gaat het ook om het creëren van een dergelijk milieu "aan" de stad. Ten slotte zijn, ter completering van het beeld, van belang de conclusies uit het, nog onlangs, door de INBO-groep uitgevoerd onderzoek naar woonmilieus in Almelo.

Geconcludeerd wordt het volgende:

- Om het wonen in Almelo aantrekkelijker te maken ligt de opgave in het sturen op meer diversiteit aan woonmilieus in de stad. Momenteel ontbreken de milieus die een sterke economische positie koppelen aan een sociale binding.
- In het programma vooral inzetten op het midden-plus segment. In dit segment liggen de beste mogelijkheden om kwaliteit en diversiteit in woonmilieus te versterken. Uit onderzoek is vast komen te staan dat de boven- en onderkant in economische positie relatief veel voorkomen. Programmatisch gaat daar dan ook niet de eerste aandacht naar uit.
- Er bestaat een tendens in de vraag naar individugericht naar gemeenschappelijkheid en duurzaamheid. Hierbij past een woonomgeving met menselijke maat, een goede woning en tevens sociale contacten in de buurt.
- De kansen liggen vooral in het aanbieden van een breed palet aan kleinschalige en onderscheidende woonmilieus. Voor de midden- en hogere inkomensgroepen dient gericht te worden op een woonklimaat met menselijke maat, mede gericht op het vergemakkelijken van sociale contacten, een zekere beslotenheid en een sterke differentiatie in woonmilieus (gekoppeld aan specialisaties). Dit wijst op een sterke behoefte aan grondgebonden woonvormen.

Vertaling naar het woningbouwprogramma

Worden de woonwensen gerelateerd aan de extra behoefte tot 2020 dan kan van het volgende worden uitgegaan:

- De extra woningbehoefte zal voor 12% van de starters komen, 40% van huishoudens tot 55 jaar en de oudere huishoudens zullen naar verwachting 48% voor rekening nemen;
- Zowel bij starters als bij doorstromers ligt bij alle leeftijdsgroepen de woonvoorkeur voor 40% op het suburbaan wonen;
- 17% van de starters, 10% van de huishoudens tot 55 jaar en 35% van de oudere huishoudens zal een centrumstedelijke locatie prefereren;
- 60% van de starters, vrijwel alle huishoudens tot 55 jaar en 30% van de oudere huishoudens wenst een eengezinswoning;
- De nadruk ligt op het middensegment van prijsklassen;
- Met name de hogere inkomensgroep wensen een suburbaan woonklimaat;
- De wens naar woonmilieus is zeer divers en vereist grotere specialisaties.

Aldus kwantitatief vertaald naar een bruto behoefte van 3.500 woningen tot 2020 over de drie hoofdgroepen van woonmilieus:

| Categorie | Centrum stedelijk | Overig stedelijk | Suburbaan |
|-------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|
| Starters | 70 | 170 | 160 |
| Huishoudens tot 55 jaar | 140 | 700 | 560 |
| Ouder dan 55 jaar | 850 | 170 | 680 |
| Totaal | 1060 | 1040 | 1400 |

Deze uitslag geeft aan dat de gemeente kwalitatief zowel nadruk kan leggen op binnenstedelijke mogelijkheden, maar dat ook de uitleg van groot belang is om bepaalde groepen te kunnen aantrekken en te behouden. Het Indiëterrein ligt op de rand van het centrum en heeft hierdoor een bijzondere positie. Het woongebied combineert het suburbaan wonen met het stedelijke wonen. Naast grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande, 2-onder-1-kap- en rijenwoningen voorziet het woongebied Indië ook in gestapelde woningen.

In de sfeer van appartementen kan, op basis van de aangegeven aantallen en gebaseerd op de resultaten van woononderzoeken voor de aangegeven categorieën woningvragers, de behoefte op 700-800 geschat worden voor het centrum stedelijke gedeelte. Voor het overig bestaand stedelijk gedeelte zijn er geen aanwijzingen uit de woonvoorkeuronderzoeken dat hier een substantiële vraag naar niet-grondgebonden woningen voor komt.

De totale overige stedelijke capaciteit tot 2030 komt op 1.883 woningen, waarvan 1.236 grondgebonden woningen en 647 appartementen. Uit onderzoek blijkt dat tot 2020 voor overig stedelijk gebied en ervan uitgaande dat de geplande aantallen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden en van binnen naar buiten redenerend (SER-ladder):

- Uitgaande van een evenredige verdeling van de realisatie van de capaciteit over de periode tot 2020 en 2020-2030 dan valt te constateren dat die capaciteit circa 100 woningen tekort schiet tot 2020;
- Uitgaande van de gevraagde verdeling van grondgebonden woningen versus appartementen het aantal aangeboden appartementen 50% te hoog ligt.

Bij het merendeel van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen zal het gaan om grondgebonden woningen. De in het plangebied voorziene appartementen zullen een bijdrage gaan leveren aan de behoefte aan appartementen in het stedelijke centrumgebied. De verhouding tussen grondgebonden en niet-grondgebonden woningen is in dit bestemmingsplan flexibel gelaten zodat zonder extra procedures op de actuele marktsituatie ingespeeld kan worden. Door een afstandsregeling tussen appartementengebouwen is het aantal appartementen echter beperkt, zodat de grondgebonden woningen altijd het grootste deel van het plangebied uit zullen gaan maken.

Omgevingsverordening

De provincie heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin zijn onder meer regels ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen.

In de Omgevingsverordening zijn voor het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan de volgende relevante regels opgenomen:

- a. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. In afwijking hiervan kunnen bestemmingsplannen voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van stedelijke voorzieningen om te voldoen aan een bovenregionale behoefte voor zover deze bestemmingsplannen gebieden betreffen die onderdeel uitmaken van stedelijke netwerken. Het gehele plangebied behoort tot de stedelijke laag. De ruimtelijke kwaliteit op deze locatie wordt sterk verbeterd door de omvorming van een verouderd industriegebied naar een gemengd woon-werkgebied, dat grenst aan de binnenstad en zo onderdeel gaat uitmaken van het stedelijke weefsel. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen in een stedelijke netwerk (netwerkstad Twente) en mag dus voorzien in onder meer woningbouw en bedrijventerreinen voor een bovenregionale behoefte.
- b. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Tevens wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Gelet op de bijbehorende kaart is "bedrijventerreinen" het gebiedskenmerk voor het gehele plangebied. In het onderhavige bestemmingsplan is uitgegaan van een herontwikkeling van het bestaande en verouderd industriegebied naar een gemengd woon-werkgebied.

- c. Bestemmingsplannen voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Zoals hiervoor is vermeld, is in de toelichting op de verordening aangegeven dat voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering naast een sterke gemeentelijke regie, afstemming met buurgemeenten nodig is. De provincie ziet erop toe dat deze afstemming plaatsvindt, zodat vraag en aanbod in evenwicht zijn. De afstemming (woonvisie inclusief woningbouwprogramma) met buurgemeenten is dan ook als verplichting opgenomen in de omgevingsverordening.

De prestatieafspraken met de provincie zijn gebaseerd op de uitgangspunten, zoals verwoord in de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de trendmatige ontwikkeling van de huishoudens, zoals verwoord in bijlage A van de Omgevingsvisie, ertoe leiden dat er in Overijssel tot 2030 nog vraag is naar circa 60.000 woningen, bovenop de bestaande voorraad. Voor het bepalen van dit aantal is gebruik gemaakt van IPB-PRIMOS 2007. (bron: Omgevingsvisie Overijssel, www.overijssel.nl) De provincie en de gemeenten richten hun beleid op netto 13.000 woningen in het gebied van de Regio Twente. De gemeente Almelo richt haar beleid op een toename van de woningvoorraad voor de hele gemeente van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 met circa 1.210. In deze aantallen zijn de woningen voor bijzondere doelgroepen en de ontwikkeling als gevolg van extramulering niet meegenomen. Voor Almelo gaat om circa 150 woningen voor bijzondere doelgroepen.

Op 28 januari 2010 is overeenstemming bereikt over de "Prestatieafspraken wonen gemeente Almelo 2010-2015. Onderstaand is de kern van deze afspraken omschreven.

| <i>toelichting bouwprogramma</i> | |
|--|------|
| Geprognosticeerde groei op basis van Primos van 2010 tot 2015: | 1210 |
| <i>bouwprogramma obv Primos 2007</i> | |
| netto toevoeging aan de woningvoorraad | 1210 |
| opgave sloop / vervangende nieuwbouw | 500 |
| Bijzondere doelgroepen | 150 |
| totaal bruto programma 2010 - 2015 | 1860 |
| Waarvan binnenstedelijk (inspanningsverplichting 60% / minimaal 50%) | 1116 |
| waarvan uitleg (40%) | 744 |

De gemeente streeft er naar de bestemmingsplancapaciteit niet meer laten zijn dan 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad. De provincie zal de haar ter beschikking staande instrumenten van de nieuwe wet Ruimtelijke Ordening inzetten om te voorkomen dat deze capaciteit wordt overschreden.

In 2012 zijn de prestatieafspraken aangepast. De geprognosticeerde netto groei van 1.210 woningen voor de periode 2010 tot 2015 wordt bijgesteld tot 850 woningen voor de periode 2010 tot 2014. Het totaal bruto programma voor dezelfde periode neemt af tot 1.600 woningen.

De planhorizon in de ruimtelijke ordening bedraagt 10 jaar. In de fasering woningbouw zijn voor de periode 2011-2022 345 woningen opgenomen, zodat voor de periode 2011-2020 500 woningen als plancapaciteit opgenomen mogen worden. Onderhavig bestemmingsplan laat de bouw van maximaal 340 woningen toe. Beredenerend vanuit de 10 jarige planvorming, de toegestane plancapaciteit en de woningbouwfasering is er op gemeentelijk niveau ruimte gereserveerd voor deze

ontwikkeling en is de ontwikkeling in overeenstemming met de prestatieafspraken van de provincie.

Geconcludeerd kan worden dat de via het bestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling naar een woongebied past in de Omgevingsverordening.

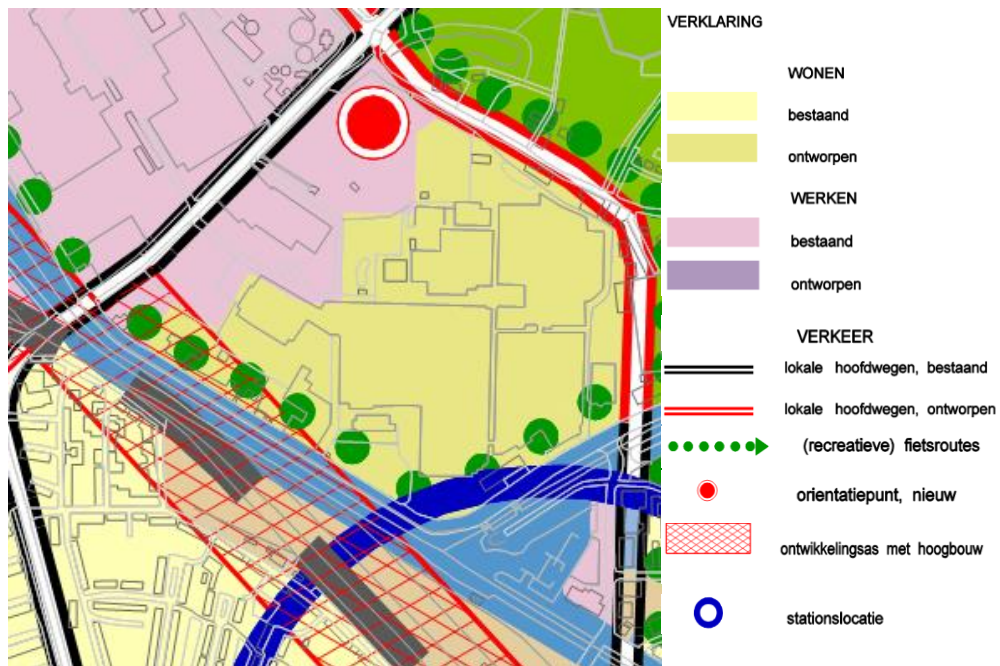
Bij het Indiëterrein, waarvan een deel binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan valt, gaat het om een verouderd industrieterrein grenzend aan het centrum van Almelo. Het grootste deel van het gebied is verlaten en de bebouwing verkeert in een slechte staat. Voor het westelijke deel van het industrieterrein is momenteel een bestemmingsplan in procedure, dat voorziet in een bedrijventerrein. Voor het resterende deel van het Indiëterrein zullen meerdere bestemmingsplannen in procedure gebracht worden (waaronder het voorliggende). Hier zal worden voorzien in een meer gemengde invulling, die beter aansluit bij het aangrenzende centrumgebied. Door de totale herontwikkeling van het Indiëterrein zal de ruimtelijke en functionele kwaliteit van zowel het Indiëterrein als de omgeving duidelijk worden versterkt. Hierbij zal aan de westkant van het Indiëterrein een modern bedrijventerrein gerealiseerd worden, dat voldoet aan de eisen van deze tijd. Het resterende deel maakt een divers en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu mogelijk, aangevuld met andere voorzieningen, waardoor een overgang tot het centrumgebied gecreëerd zal worden. Hierbij wordt ook aangesloten bij de hiervoor beschreven SER-Ladder van de Omgevingsvisie.

2.6 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Almelo: Symbiose tussen stad en land

Het structuurplan Almelo is in 2003 door de gemeenteraad van Almelo vastgesteld en in 2006 en tweemaal in 2008 op onderdelen gewijzigd. De meest recente "Partiële herziening Structuurplan Almelo, Indiëterrein" is op 6 april 2010 vastgesteld.

Het structuurplan is te beschouwen als een ontwikkelingsvisie voor geheel Almelo. De in het structuurplan beschreven randvoorwaarden en ontwikkelingen zijn vastgelegd in een bij het structuurplan behorende plankaart. De laatste herziening is specifiek gericht op het onderhavige plangebied en heeft betrekking op het vergroten van de woonlocatie voor het Indiëterrein. Tevens is in dit kader ook de gehele plankaart behorend bij het Structuurplan Almelo omgezet naar een ander digitaal programma (van Igos naar Microstation). Met uitzondering van het Indiëterrein zijn er geen wijzigingen in de plankaart opgenomen.



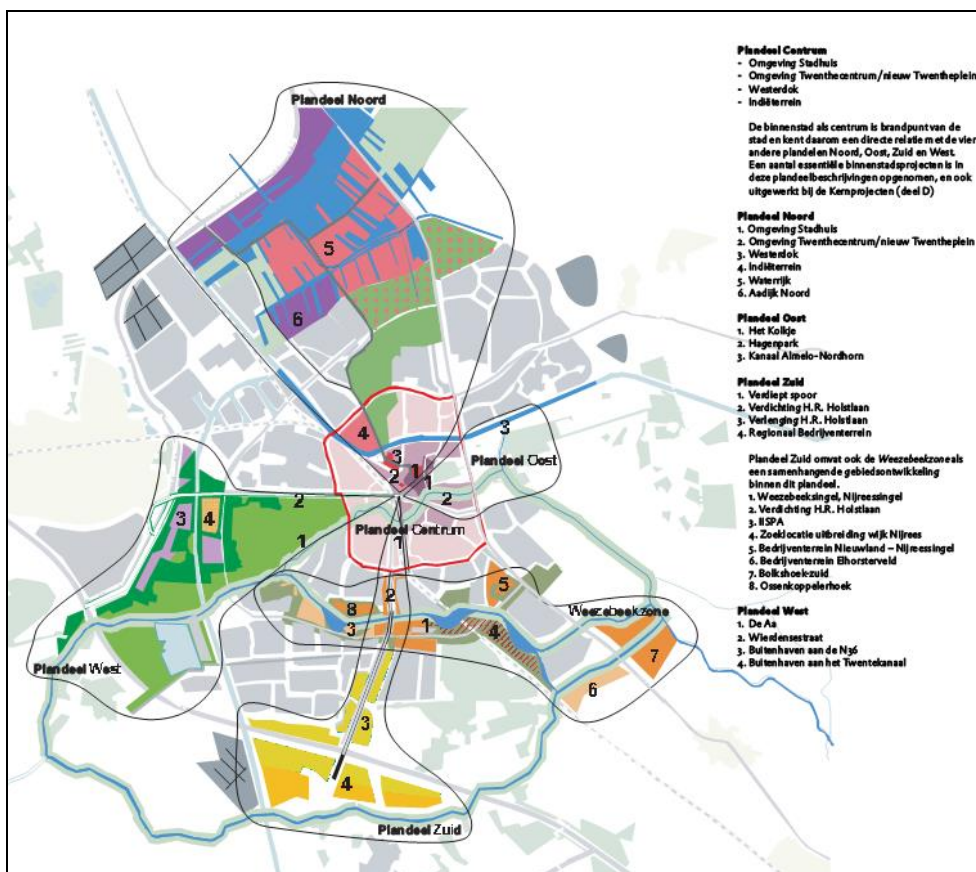
Afbeelding: uitsnede nieuwe aangepaste digitale plankaart structuurplan Almelo

In de nieuwe plankaart is het grootste deel van Indië aangewezen als “wonen ontworpen”. Alleen de westzijde van het gebied is aangewezen als “Werken bestaand”. Dit gebied komt overeen met het plangebied van het bestemmingsplan “De Velden” voor fase 1 van de ontwikkeling van het Indiëterrein. Dit bestemmingsplan is momenteel in voorbereiding. Indië wordt in het structuurplan genoemd als nieuwe binnenstedelijke locatie die er voor zal zorgen dat het gebied Turkade en de nieuw te ontwikkelen locatie Aadorp op het centrum van Almelo worden aangesloten. Indië zou naast bedrijven ook ruimte moeten bieden aan 600 woningen.

De Kolthofsingel behoort volgens het structuurplan tot de bestaande lokale hoofdwegen. Aan de noordzijde van Indië wordt ter hoogte van de Vissedijk een nieuwe lokale hoofdweg voorzien (Burgemeester Schneiderssingel). De Haven Noordzijde en de Sluiskade Noordzijde tenslotte zijn aangewezen als recreatieve fietsroute.

Masterplan Almelo

De gemeente Almelo heeft voor haar grondgebied in 2004 het Masterplan Almelo vastgesteld. Het Masterplan vormt het ontwikkelingskader voor de stad richting 2030. Het doel van het Masterplan is een betere stedelijke en ruimtelijke ontwikkeling van Almelo, een sterkere positie van Almelo in de regio, en een grotere aantrekkingskracht van Almelo op doelgroepen die nu ondervertegenwoordigd zijn. Het Masterplan is te beschouwen als een raamwerk voor afzonderlijke plannen.



Afbeelding: vijf samenhangende plandelen in het Masterplan

Almelo is in het Masterplan opgedeeld in vijf samenhangende plandelen. Het Indiëterrein is gelegen in de plandelen Centrum en Noord. Het plandeel Centrum wordt als de belangrijkste pijler van de ruimtelijke visie gezien en daarmee ook als het belangrijkste plandeel. Voor het plandeel Centrum is daarom een uitwerking van het Masterplan opgenomen (Binnenstadplan). In het Binnenstadplan is het plandeel opgedeeld in deelgebieden. Het Indiëterrein behoort tot het deelgebied 'Opgerekte' binnenstad. Binnen dit deel van de binnenstad is ruimte voor binnenstedelijke woonmilieus. Bij een aantal locaties in dit deel van de binnenstad zal functieverandering of vernieuwing gaan plaatsvinden, zoals het Indiëterrein. Voor deze ontwikkelingen wordt aangegeven dat geprofiteerd kan worden van de nabijheid van stedelijke functies en levendigheid. De plannen voor deze locaties zorgen voor nieuwe bijzondere woonmilieus en helpen de stad in balans te brengen. Het Indiëterrein wordt daarbij aangemerkt als essentieel voor het slagen van de uitgangspunten van het Masterplan, waardoor het Indiëterrein is aangewezen als Kernproject van het Masterplan.

In het Masterplan is in 2004 voor het Indiëterrein uitgegaan van de realisatie van 450 woningen. Van dit aantal mag gemotiveerd worden afgeweken. Sinds 2004 is duidelijk geworden dat meer woningen hier gewenst zijn. In dit bestemmingsplan worden maximaal 340 woningen mogelijk gemaakt. In de voor het woongebied nog volgende bestemmingsplannen zullen de overige rest aan woningen mogelijk gemaakt worden. Daarom is in de eerder genoemde partiele herziening van het structuurplan het woningaantal aangepast tot 600.

Ten noorden van het Indiëterrein wordt de transformatie van het groengebied tot een nieuw stadspark (Noorderpark) voorzien. Tussen het Noorderpark en het Indiëterrein komt de Noordallee (inmiddels omgedoopt tot Burgemeester Schneiderssingel). Deze vormt een belangrijke ontsluiting van de binnenstad vanuit het noorden.

Gebieden als het Indiëterrein dienen volgens het Masterplan nieuwe ruimte te bieden aan bedrijven waarvoor het stedelijke karakter zeer belangrijk is. De landschappelijke kwaliteiten van het Noorderpark en het kanaal bieden bovendien aanknopingspunten voor een woongebied met twee gezichten. Voor het Indiëterrein is daarom aangegeven dat centrumstedelijke woonmilieus zullen worden gecombineerd met nieuwe soorten van bedrijvigheid en dienstverlening.

De waardevolle en beeldbepalende gebouwen van de textielverwerkende industrie completeren de locatie. Bezoekers vanuit het noorden zullen via de Noordallee het Indiëterrein moeten zien als vooraankondiging van het centrum. Bij de ontwikkeling van het Indiëterrein moet tenslotte rekening worden gehouden met de milieuregels vanwege het naastgelegen terrein Turfkade. In het Masterplan is aangegeven dat bedrijven met zware milieueisen uit deze omgeving worden geweerd.

Detailhandelsstructuurvisie

Om ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van de ruimtelijke detailhandelsstructuur tegen te gaan en nieuwe initiatieven te toetsen heeft de gemeente op 18 november 2008 een detailhandelsstructuurvisie vastgesteld. In deze visie zijn uitgangspunten ten aanzien van de winkelstructuur en volumineuze detailhandel geformuleerd. Het gaat daarbij om de volgende uitgangspunten (ambities):

- De binnenstad van Almelo versterken als belangrijkste recreatieve winkelgebied
- Op wijk- en buurniveau levensvatbare en eigentijdse winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen
- Winkels in woninginrichting zoveel mogelijk clusteren op de Woonboulevard
- Beperkt ruimte bieden voor volumineuze detailhandel (pdv-branches) en grootschalige detailhandelsvestigingen (gdv) op perifere locaties
- Buiten de bestaande en nog door de gemeenteraad aan te wijzen locaties en centra geen nieuwe winkelvoorzieningen toestaan

De nieuwe wijk ligt tegen het centrum van Almelo aan. Daarom zijn de toekomstige bewoners van de gebied voor de dagelijkse boodschappen aangewezen op de voorzieningen in het centrum.

Waterplan Almelo

Naar aanleiding van de ambitieuze doelstelling van het Waterpact van Twente om de milieubelasting binnen de waterkringloop met een factor 20 te verminderen heeft de gemeente in 2002 een Waterplan vastgesteld.

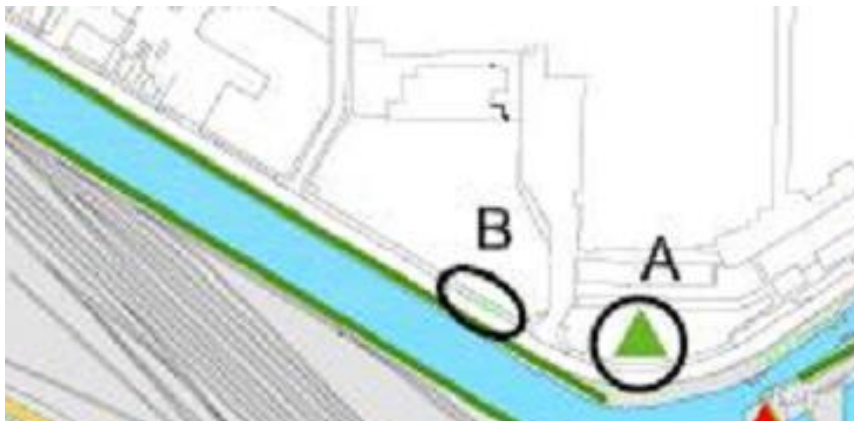
In het Waterplan is aangegeven dat het vasthouden van water de voorkeur verdient. Wanneer dat niet meer mogelijk is, wordt zoveel mogelijk water geborgen. Daarbij speelt de waterkwaliteit een belangrijke rol; water van verschillende kwaliteit (de stedelijke en landelijke waterstromen) wordt zoveel mogelijk gescheiden. Wanneer ook berging niet meer mogelijk is, wordt het water tenslotte afgevoerd. In Almelo wordt het overtollige, schone grondwater enerzijds benut voor hergebruik in de waterketen, anderzijds voor voeding van de beken. Wanneer de kwaliteit van het drainagewater dit niet toestaat, wordt aangesloten op de vuilwaterriolering en afgevoerd naar de RWZI's.

Voor nieuwe bebouwing wordt afhankelijk van de lokale situatie en mogelijkheden, op maat invulling gegeven aan de algemene gidsprincipes, waarbij geldt dat er geen relatief schoon water wordt afgevoerd naar de RWZI. De uitbreidingen mogen het watersysteem zowel kwalitatief als kwantitatief niet nadelig beïnvloeden. Dit betekent “grondwaterneutraal” bouwen, retentie van gebiedseigen water en het voorkomen van vervuiling. Afhankelijk van de lokale situatie en mogelijkheden wordt hier op maat invulling aan gegeven. Hierbij geldt dat alle nieuwe percelen waar afvalwater vrijkomt, worden voorzien van een aansluiting op de riolering.

Bomenstructuurplan

Het bomenstructuurplan – als onderdeel van het bomenbeleid – is een beleidsdocument dat de gemeentelijke visie op bomen verwoordt, de bestaande en toekomstig te realiseren boomstructuren aanwijst en maatregelen formuleert die van belang zijn voor behoud, versterking en ontwikkeling van de bomenstructuur. Daarnaast vormt het bomenstructuurplan het belangrijkste document om input te leveren voor bescherming en inpassing van bestaande bomen en nieuw aan te planten bomen in ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Ook functioneert het plan als toetsingsinstrument voor de gemeentelijke kapverordening om te bepalen of (particuliere) bomen al dan niet kapvergunningplichtig zijn.

Het bomenstructuurplan is een planvorm zonder juridische status. Dit betekent dat het plan een (beleids)sturend en richtinggevend karakter heeft zonder dwingend te zijn. Met het vaststellen van de inhoud van het plan legt het gemeentebestuur haar beleid voor de periode 2010-2020 vast. Het bomenstructuurplan wordt daarmee een uitgangspunt in toekomstige discussies over bomen en legt de basis voor bomen in nieuwe plannen. Het plan zorgt voor borging van waardevolle bomen en bomenstructuren en het hieraan toekennen van het juiste gewicht als het gaat om weging van de verschillende belangen. Ook zal het plan richtinggevend zijn voor het opstellen van beheer- en werkplannen voor het bomenonderhoud en zodoende houvast bieden voor het dagelijkse beheer en onderhoud van het gemeentelijke bomenbestand.



Afbeelding: Uitsnede bomenstructuurkaart

Voor het onderhavige plangebied wordt voorgesteld om aan de Haven noordzijde een boomgroep op particulier terrein als groenaccent langs het kanaal en de weg aan te planten. Voor de bomen aan de zijde van de bedrijven wordt voorgesteld om deze op termijn te laten vervallen.

Gemeentelijk rioleringsplan 2006 t/m 2010

De gemeente heeft voor de periode 2006 t/m 2010 een gemeentelijk rioleringsplan opgesteld. Dit rioleringsplan is de gemeentelijke visie op de aanleg en het beheer van de riolering. Ook is gekeken naar grondwater en waterkwaliteit (baggeren). Enkele speerpunten voor de korte en lange termijn zijn:

- Het scheiden van vuile en schone waterstromen door afkoppeling;
- In 2050 minimaal 25% van het verhard oppervlak afgekoppeld;
- Oplossen grondwaterproblemen door mee te liften met renovatie en rioolvervanging cq. afkoppeling.

Woonvisie Almelo 2020

Op 2 juli 2012 heeft de gemeente Almelo de Woonvisie 2012 vastgesteld. Hierin zijn doelen geformuleerd die helpen het toekomstbeeld "Stad in Balans" te verwezenlijken. Het beleidsterrein wonen levert daaraan een belangrijke bijdrage. Door mensen meer invloed te geven op hun woonsituatie, in te zetten op een toekomstbestendig aanbod van woningen en woonmilieus én door een betere sociaal economische balans te faciliteren. Dat zijn de drie veranderopgaven die zijn verwerkt in de woonvisie. De woonvisie is een richtinggevend kompas voor het handelen van de gemeente, corporaties, investeerders, burgers, buurgemeenten en provincie.

Het Indië terrein is in de woonvisie aangewezen als een mogelijke nieuwbouwlocatie voor woningen. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen, zodat een deel van het regionale behoefte aan woningen (zie paragraaf 2.5) in dit plangebied kan worden gerealiseerd.

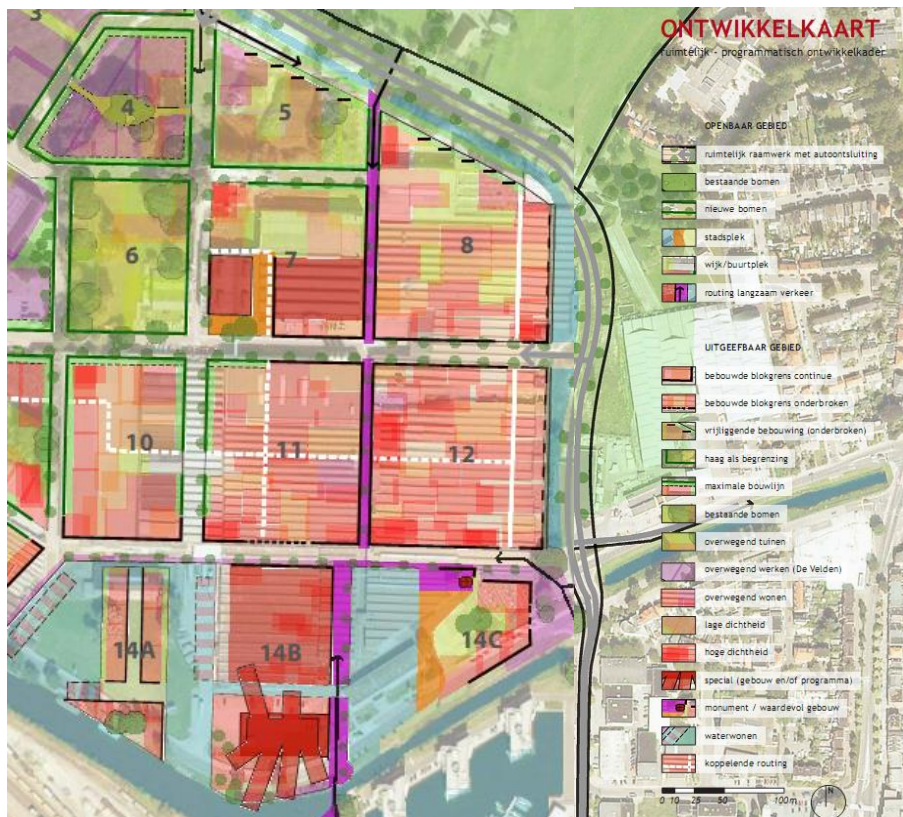
3 UITGANGSPUNTEN

3.1 Inleiding: Indië in meerdere bestemmingsplannen

Het Indiëterrein zal de komende jaren gefaseerd worden herontwikkeld tot stedelijk woon- en werkgebied. De zone langs de Kolthofsingel is daarbij als eerste herontwikkeld. Deze 1^e fase wordt bedrijventerrein De Velden genoemd. Voor dit terrein is inmiddels een bestemmingsplan in procedure. Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op deel 1 van de woningbouw in het ontwikkelingsgebied Indië. Het bestemmingsplan heeft tot doel om de voorgenomen ontwikkelingen uit het stedenbouwkundig plan voor de 2^e fase, de woningbouw, mogelijk te maken. Er dient daarbij ook rekening te worden gehouden met de huidige (milieu)regelgeving. Dit brengt met zich mee dat het ontwikkelplan gefaseerd wordt uitgewerkt. Ook marktoverwegingen spelen in de fasering een rol. Het ontwikkelplan kent een indeling in velden. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de velden 5, 6, 7, 8, 11, 12 en 14C. In dit hoofdstuk zullen de uitgangspunten die aan het voorliggende bestemmingsplan ten grondslag liggen worden toegelicht.

3.2 Planbeschrijving

In november 2009 is voor het Indiëterrein door Urhahn Urban Design het Ontwikkelplan "Indië" opgesteld. In het ontwikkelplan zijn visie en ambitie van de herontwikkeling van het fabriekscomplex in een binnenstedelijk woonwerkgebied vastgelegd. Aan de hand van een proefverkaveling zijn de grenzen tussen het openbaar en uitgeefbaar gebied vastgelegd. Tevens zijn uitwerkingsregels voor het uitgeefbaar gebied aangegeven, zoals programmatische mogelijkheden, bouwhoogtes, plaats van bebouwing op de kavel, en parkeeroplossingen. De uiteindelijke verkaveling zal worden bepaald door de marktontwikkelingen.



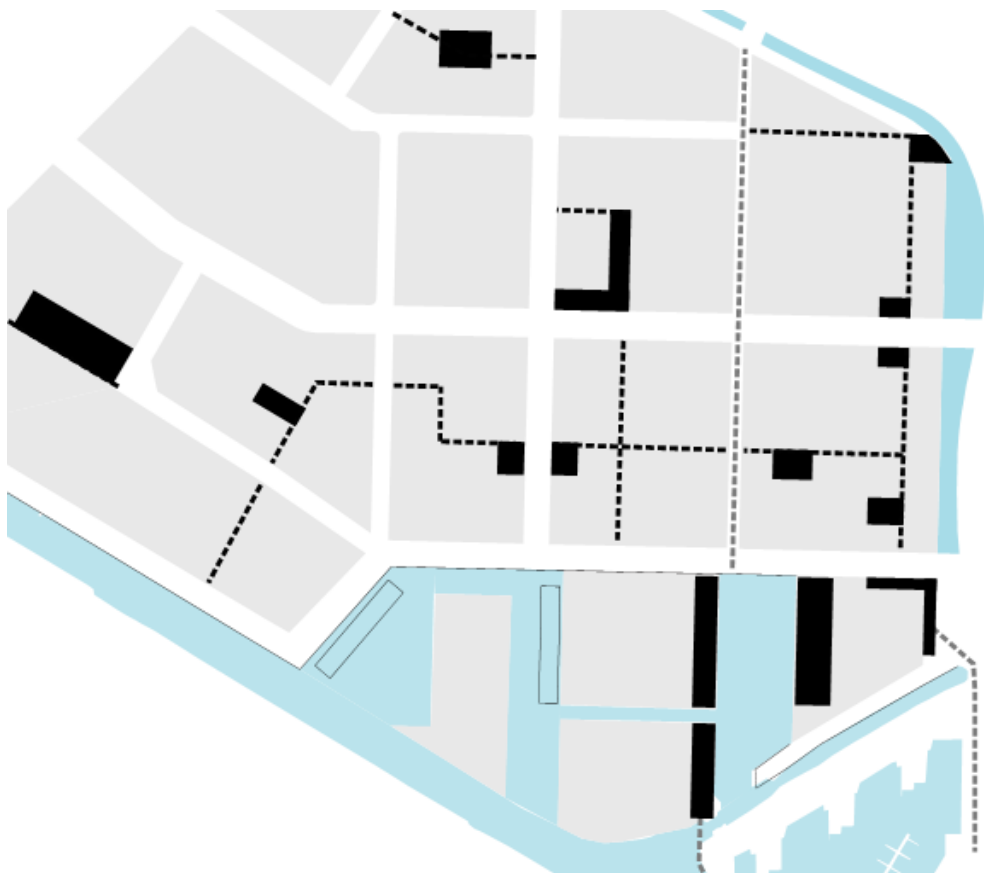
Afbeelding: Ontwikkelplan Indië

Openbaar gebied

Binnen het geheel van de Indië locatie wordt gezocht naar eenheid en diversiteit van straten en plekken. De verschillende milieutypen geven aanleiding ook bij de inrichting van de openbare ruimte te thematiseren. Zo zijn alle randen van Indië verschillend van aard en hierop zal moeten worden aangesloten (Noorderpark, binnenstad, kanaal, Turfkade). Bij de inrichtingsvoorstellen wordt rekening gehouden met waardevolle bomen en her te gebruiken bestratingmateriaal. Omdat het eindplan niet volledig gedetailleerd zal zijn worden er principeprofielen opgetekend. Het ruimtelijk raamwerk definieert de ruimte voor de interne ontsluiting en ontmoetingsruimtes, maar legt ook de verbinding met de omgeving. Het openbaar gebied zal met name de verkeersruimte en pleintjes inhouden, maar ook het waterplein en de boulevards langs het kanaal. Binnen de uitgeefbare blokken kunnen in de definitieve uitwerking/verkeering openbare routes (langzaam verkeer en parkeerontsluiting) worden aangegeven.

Pleinen en plekjes

Naast de ruimtelijke hoofdstructuur wordt de bereikbaarheid binnen de ontwikkelblokken en informeel tussen de blokken geborgd door een stelsel van wandelroutes die plekken en pleinen met elkaar verbinden. Met name in de gebieden waar de dichtheid hoger is worden alternatieven aangeboden. Er zijn drie typen pleinen en plekken. Ten eerste de plekken die middels de vormgeving, inrichting en gebruiksmogelijkheden de identiteit van Indië versterken. Een bijzonder plein is het waterplein. Dit heeft naast een karakteristieke ondersteuning tevens de functie om Indië te verankeren aan de binnenstad. Een derde type plekken zijn de ruimtes in de ontwikkelblokken. Deze zijn niet direct gekoppeld aan de ruimtelijke hoofdstructuur en dragen daarmee in beperkte mate bij aan het algemene ruimtelijke beeld. De sfeer en vormgeving van deze plekken sluit direct aan bij de omliggende woningen en de behoefte van de toekomstige bewoners in het betreffende deel van Indië.



Afbeelding: interne wandelstructuur met pleinen en plekjes

Verkeer en parkeren

De functionele inrichting van het raamwerk is belangrijk voor de interne verkeersafwikkeling en de aansluiting van de verkeerssystemen op de omgeving. Conform de gemeentelijke wegcategorisering, die een onderscheiding in gebiedsontsluitingswegen (50 km/h) en erftoegangswegen (30 km/h) kent, wordt het woongebied Indië volledig ingericht als 30 km/u – zone. De milieutypen beschrijven een globale verdeling van functies over het gebied. Blok 5 wordt bijvoorbeeld gekenmerkt door een open bebouwing in lage dichtheden in een groene zetting, waar vooral vrijstaande woningen geprojecteerd worden. Blok 12 daarentegen is gekenmerkt door hogere dichtheden en menging van diverse functies met de woonbestemming. De programmatische verdeling wordt bepalend voor de verkeersstromen. De proflering van de straten wordt hierop toegesneden. Bij de cluster van maatschappelijke voorzieningen in blok 7 voorziet het plan ook in een 'kiss & ride' strook'.



Afbeelding: indicatie verkeersontsluiting Indiëterrein

Naast infrastructuur voor rijdend verkeer (auto en langzaam verkeer) en voetgangers wordt hier parkeerruimte voor bewoners, bezoekers en voorzieningen opgenomen. In de meeste straten worden bomen (2^o en 3^o grootte) opgenomen. Hiertussen is in de meeste gevallen ruimte voor langs en haaks parkeren. De parkeerplaatsen worden niet op de stoep aangelegd. Er zal sprake zijn van een hoogteverschil tussen de parkeervoorziening en trottoirs. In de ontwikkelclusters wordt zo veel mogelijk op eigen kavel geparkeerd. Overige benodigde parkeercapaciteit wordt vormgegeven in zogenaamde koffers met haaksparkeren.

In het plangebied worden de volgende parkeernormen gehanteerd:

- grondgebonden woningen: 1,8 parkeerplaatsen per woning;
- appartement: 1,4 – 1,6 parkeerplaatsen per appartement.
- kinderdagverblijf: 0,8 parkeerplaatsen per arbeidsplaats;
- zorgvoorzieningen: 2,0 parkeerplaatsen per behandelkamer;
- cafés: 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo op eigen terrein;
- restaurants: 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo op eigen terrein;

Uitgeefbaar gebied

De overheersende bouwhoogte is 10 meter (grotendeels in twee bouwlagen met een kap). Over het plangebied zijn enkele middelhoge woongebouwen verspreid. Dit kunnen volumineuze grondgebonden complexen zijn of compacte, ranke appartementgebouwen. Deze hebben een oriëntatie functie en zorgen op blokniveau voor afwisseling en spannende overgangen tussen hoog en laag zoals dat vaker in de binnenstad of direct hieromheen voorkomt. De lange lijnen van de openbare ruimte binden de diverse programma's en bouwtypologieën met elkaar. Ter bevordering van de ruimtelijke samenhang binnen de diversiteit wordt langs een aantal lijnen of ten minste een significant deel van de lijn een haag als scheiding tussen het openbaar en uitgeefbaar gebied opgenomen. Langs de randen van het gebied, op de overgang richting het profiel van de toekomstige Burgemeester Schneiderssingel, worden in noordelijke richting voorkanten van overwegend vrij liggende woningen conform het beeldkwaliteitsplan op de singel gericht. Voor de woningen ligt een eenrichtingsontsluitingsweg aan een talud. De oostelijke rand aan de singel wordt harder begrensd.

Rond het nieuwe waterplein zijn waterwoningen, waterfrontwoningen en enkele appartementencomplexen geconcentreerd. Er worden meerdere nieuwe waterbekkens voorgesteld. Ieder bekken heeft een eigen karakter en wordt gekenmerkt door een eigen dynamiek. Van west naar oost neemt de dynamiek rond en op het water toe. De bebouwingsmassa sluit aan bij de maat, schaal en dynamiek rond de diverse bekkens. Zo ook de openbare ruimte. Naast een openbare boulevard zijn er rond het westelijke bekken geen extra openbare plekken. Het oostelijke bekken heeft langs alle zijden openbare plekken. De westzijde is deel van een doorgaande route richting het stadscentrum en daarmee zeer dynamisch. De oostzijde kijkt hierop uit en is bereikbaar via een wandel- en fietsenbrug of de alternatieve route via de Sluiskade Noordzijde.

Met het doorontwikkelen van de blokken worden een aantal pleintjes en plekken vrijgehouden. Deze bieden primair de mogelijkheid om spel- en ontmoetingspunten vorm te geven. De mogelijkheid om elkaar op een ongedwongen manier te kunnen ontmoeten bevordert de sociale cohesie in de buurt. Een pleintje of een plek draagt tevens bij aan de lokale identiteit. Door iedere plek een eigen karakter mee te geven (groen, baksteen, spel, etc.) ontstaat de mogelijkheid zich te oriënteren en zich aan te spiegelen.

Het gehele Indiëterrein bestaat uit diverse blokken, die ieder een eigen karakter en programmatische invulling kennen.

Het onderhavige plangebied bestaat uit 7 verschillende blokken. Blok 5, gelegen aan de noordrand van het plangebied is gekenmerkt door zijn ruime en groene opzet. Hier bevinden zich vooral grondgebonden woningen op groene percelen. Geparkeerd wordt grotendeels op eigen terrein. In de noordwesthoek van blok 5 bevindt zich ook nog ruimte voor kleinschalige bedrijven. Het gebied vormt hiermee een overgangszone tussen het bedrijvengebied De Velden, de rand van het park ten noorden en de stad ten zuiden. Hier kunnen circa 21 woningen gerealiseerd worden.



Blok 6 is gelegen aan de westrand van het plangebied en is gekenmerkt door grote kavels met 13 vooral vrijstaande grote woningen. Verder bevinden zich hier grote bestaande bomen. Geparkeerd wordt op eigen terrein. Het blok is volledig verkaveld en uitgeefbaar. Hierdoor bevindt zich dan ook geen openbare ruimte in het blok. Wel zal het gedeelte, waar bezoekers parkeren plaats zal vinden, een openbaar karakter krijgen.

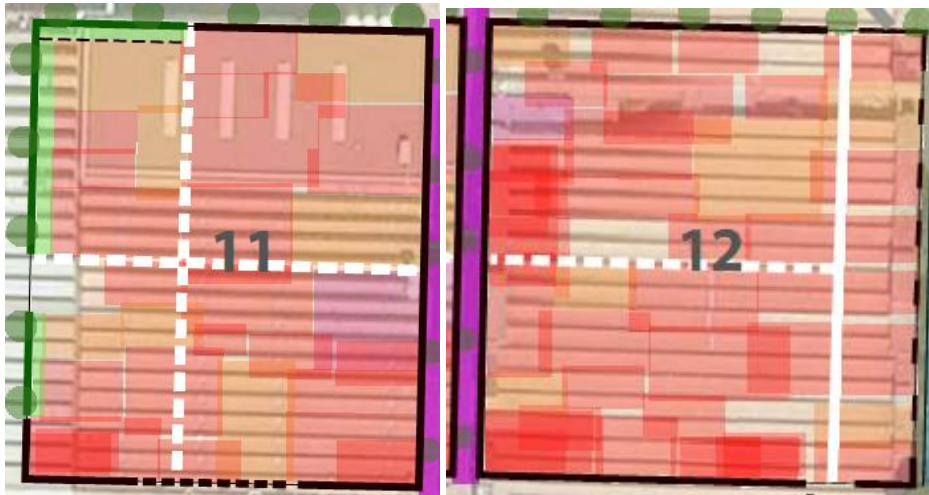


In blok 7 blijft een groot deel van de huidige bebouwing behouden. In de booghal ontstaat ruimte voor voorzieningen. In het te behouden fabriekscomplex daarnaast ontstaat ruimte voor wonen, bijzondere (zorg-)woonvoorzieningen, kleinschalige bedrijvigheden, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Verder bevinden zich appartementen en grondgebonden woningen in het gebied. In totaal kunnen hier circa 44 woningen gerealiseerd worden.



Blok 8 is gelegen in de noordoost hoek van het plangebied en vormt een overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied. De blok wordt dan ook gekenmerkt door een grote variatie in verhouding rijtjes, geschakelde en vrij liggende woningen. Een appartementgebouw fungeert met een bouwhoogte van maximaal 18 meter als markering van de oostelijke gebiedsentree. Door het verschil in bouwvolumes wordt hier de diversiteit binnen het plangebied aan de buitenwereld getoond. Het maximum aantal woningen bedraagt hier ongeveer 85.

Blok 11 wordt gekenmerkt door diverse bouwtypes, grondgebonden wonen, appartementen en ateliers met een stedelijk karakter. In totaal kunnen hier circa 76 woningen gerealiseerd worden.



Blok 12, de “Shed-Stad” wordt gekenmerkt door een mix van wonen, werken en recreëren. Aan de westkant van deze blok dient de karakteristieke gevel behouden te worden. Gewoond wordt hier in circa 85 grondgebonden woningen en appartementen. Er is verder ruimte voor kleinschalige horeca en detailhandel (westrand). Aan de binnenkant van het blok bevinden zich diverse bijzondere plekken en pleintjes met ruimte voor bijvoorbeeld groen- en sportvoorzieningen.



Blok 14C het “Waterplein” bestaat vooral uit openbare ruimte met veel groen, sportvoorzieningen en een strand. Hier bevindt zich ook de monumentale watertoren, waaromheen een paviljoen aangelegd zal worden. Daarnaast voorziet dit plan in een terras. Deze locatie biedt zich aan voor horeca. Verder bevindt zich in dit blok nog ruimte voor circa 16 woningen en andere functies zoals horeca en culturele inrichtingen.

3.3 Uitvoerbaarheid

3.3.1 Geluid

Algemeen

Sinds begin jaren '80 is de Wet geluidhinder van kracht. De wet heeft tot doel om de geluidsoverlast voor nieuwe geluidsgevoelige functies te beperken. Volgens de Wet geluidhinder zijn woningen, scholen en bepaalde medische voorzieningen (met een nachtfunctie) te beschouwen als geluidsgevoelige functies. Indien een geluidsgevoelige functie binnen een geluidszone van een weg met een snelheidsregime van 50 km/u of meer, spoorweg of industrieterrein mogelijk wordt gemaakt, dient door middel van een akoestisch onderzoek te worden nagegaan wat de geluidsbelasting ter plaatse van de geluidsgevoelige functie zal zijn.

In de 2^e fase van Indië worden naast kleinschalige bedrijvigheden vooral in woningen en voorzieningen voorzien. De woonfunctie is geluidsgevoelig als bedoeld in de Wet geluidhinder en is daarom door Cauberg Huygen akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 1).

Wegverkeer

Uit berekeningen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van de Burgemeester Schneidersingel. De geluidbelasting na aftrek van de correctie conform artikel 110g Wgh bedraagt ten hoogste 52 dB. De berekende geluidbelasting vanwege de Burgemeester Schneidersingel is niet hoger dan de bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Maatregelen zijn reeds overwogen in het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan voor de aanleg van deze weg. Gebleken is dat geen aanvullende bron- of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn. Er dient een hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder te worden vastgesteld. Tevens dient te worden aangetoond dat de gevels van het bouwplan over voldoende geluidwering beschikken.

Ook vanwege de Laan van Indië en de Van Wulfften Palthestraat vindt overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats. De geluidbelasting op het plangebied vanwege beide wegen bedraagt ten hoogste 50 dB. De berekende geluidbelasting vanwege de wegen is niet hoger dan de bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid. Ook hier dient een hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder te worden vastgesteld.

Omdat de maximum rijsnelheid op deze wegen 30 km/uur bedraagt, zijn de grenswaarden uit de Wet geluidhinder formeel niet van toepassing. In het kader van goede ruimtelijke ordening zijn maatregelen overwogen om de geluidbelasting terug te dringen. Gebleken is dat een ander wegdektype dan elementenverharding in keperverband niet wenselijk is en overdrachtsmaatregelen binnen het plangebied niet mogelijk zijn.

Spoorwegverkeer

De spoorlijn ten zuiden van Indië heeft gelet op het Besluit geluidhinder spoorwegen een geluidszone van 400 meter vanuit de buitenste spoorstaaf. Een deel van het onderhavige plangebied ligt binnen deze geluidszone. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het spoor ten hoogste 56 dB bedraagt, inclusief de toeslag van +1,5 dB in verband met de toekomstige

geluidproductieplafonds. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 55 dB wordt met 1 dB overschreden.

Het gemeentelijke geluidbeleid van Almelo hanteert omtrent railverkeerslawaai de volgende waarden. De ambitiewaarde is de geluidklasse redelijk rustig, wat overeenkomt met geluidniveaus van 51 dB tot en met 55 dB. Als bovengrens kunnen waarden in de geluidklassen onrustig en zeer onrustig dienen. Dit komt overeen met geluidniveaus van 56 dB tot en met 63 dB. De berekende geluidbelasting bedraagt ten hoogste 56 dB. Dit betekent dat aan de bovengrens uit het gebiedsgericht geluidbeleid van de gemeente Almelo kan worden voldaan.

Vanwege de geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, namelijk 1 dB ter plaatse van één beoordelingspunt, is het treffen van maatregelen bij de bron of in de overdrachtssfeer onvoldoende doeltreffend. Voor het betreffende beoordelingspunt zal een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Spoorweg emplacement

Ten zuiden van het plangebied is het spoorwegemplacement Almelo gesitueerd. De inrichting is vergunningplichtig in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het akoestisch onderzoek naar de geluidemissie, ten gevolge van het spoorwegemplacement ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied van dit bestemmingplan, heeft als uitgangspunt het in opdracht van ProRail uitgevoerde akoestisch onderzoek ten behoeve van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de grenzen van de bouwvlakken binnen het plangebied bedraagt ten hoogste 42 dB(A) etmaalwaarde. Aan de richtwaarde van 45 dB(A) uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan. Maximale geluidniveaus zijn beoordeeld conform de beoordelingswijze uit de 'Circulaire beoordelingswijze piekgeluiden voor spoorwegemplacementen'. De rekenresultaten geven geen aanleiding voor het toepassen van een straftoeslag op de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus. Als toetsingswaarde voor indirecte hinder is de voorkeursgrenswaarde (Lden) van 55 dB, overeenkomstig de Wet geluidhinder, voorgesteld. Het berekende geluidniveau (Lden) bedraagt ten hoogste 36 dB, ruimschoots lager dan de toetsingswaarde.

Vanwege de ligging van het emplacement ten opzichte van de bestaande woningen in de omgeving zijn in het rapport, dat is opgesteld in opdracht van ProRail, maatregelen beschreven. Het betreft de volgende maatregelen:

- het toepassen van een frictieverbeteraar;
- het voegloos maken van enkele sporen;
- het verhogen van bestaande schermen;
- het plaatsen van nieuwe schermen.

Indien deze maatregelen worden toegepast, bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, ter plaatse van het plangebied, ten hoogste 40 dB(A) etmaalwaarde en vormt geen belemmering voor de aanleg van de nieuwe woonwijk.

Industrielawaai

Ten Cate

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich het bedrijf Ten Cate. Het bedrijf is gespecialiseerd in de productie van (industriële) textiel. Tijdens de herontwikkeling van het plangebied wordt een deel van de activiteiten van Ten Cate voortgezet. De

milieugevoelige functies binnen het plangebied zullen zich op korte afstand van de bedrijfsactiviteiten bevinden. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie ten gevolge van Ten Cate, ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied. Doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken welke activiteiten kunnen worden uitgevoerd binnen de geluidruimte die beschikbaar is voor de bedrijfsactiviteiten van Ten Cate.

De berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus bedragen ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde, de maximale geluidniveaus ten hoogste 59 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Dit betekent dat Ten Cate de bedrijfsactiviteiten uit de beschreven representatieve bedrijfssituatie kan uitvoeren binnen de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Wel zijn uit het akoestisch onderzoek de volgende beperkingen voor het bedrijf gebleken:

- De in pandige activiteiten veroorzaken een geluiddruk niveau niet hoger dan 80 dB(A), zodat geen akoestisch relevante geluiduitstraling van de gebouwen ontstaat.
- De gehanteerde geluidvermogen niveaus van de dakinstallaties dienen als taakstellend te worden beschouwd.
- Het aantal zware vrachtwagens met een geluidvermogen niveau van 105 dB(A) geldt als maximum. De zuidelijke in- en uitrit dient te worden gebruikt.
- Activiteiten die grotere geluidpieken veroorzaken dan het klepperen van heftrucklepels, dienen te worden voorkomen. Het geluidvermogen niveau van de heftruck van 96 dB(A) is eveneens taakstellend.

Witzand

Voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als maximale geluidniveau geldt dat aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. De bedrijfsactiviteiten van Witvand kunnen worden uitgevoerd zonder dat de normstellingen uit het Activiteitenbesluit ter plaatse van het plangebied worden overschreden. Hieruit blijkt dat het woon- en leefklimaat binnen het plangebied in voldoende mate gewaarborgd is.

Cumulatie

Het zwaartepunt van de gecumuleerde geluidbelasting ligt in de klasse 50 tot 55 en 55 tot 60 dB(A). De geluidssituatie is hier van redelijke tot matige kwaliteit. Een waarde hoger dan 60 dB(A) komt slechts één keer voor. De bepalende bron is hier voornamelijk de Burgemeester Schneidersingel.

3.3.2 Bodem

Voor de realisatie van nieuwe bebouwing geldt dat er inzicht nodig is in de bodemkwaliteit. De bodem in het plangebied is daarom getoetst aan de geldende streef- en interventiewaarden die zijn opgenomen in de Circulaire bodemsanering 2009 (d.d. 03 april 2012, Ministerie van Infrastructuur en Milieu). Er is daarbij sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien een interventiewaarde van een stof wordt overschreden (voor 25m³ grond en/of 100 m³ grondwater). Sanering is dan noodzakelijk.

Het Indiëterrein is geruime tijd in gebruik geweest ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. In en nabij het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken verricht en worden enkele bodemsaneringsactiviteiten uitgevoerd.

Uit de bodemonderzoeken is gebleken dat op een aantal plaatsen op het Indiëterrein sprake is van een verhoogde concentratie aan verontreinigende stoffen in de grond en/of het grondwater. Voor wat betreft de grond gaat het deels om immobiele verontreinigingen met zware metalen, PAK en/of zware minerale olie. Daarnaast zijn er ook een aantal mobiele verontreinigingen (met name chloorhoudende oplosmiddelen en in mindere mate lichtere minerale olie) aanwezig. Ook zijn in de bovenste meter van de toplaag, verspreid over het terrein, bijmengingen met puin, sintels, kolengruis en glas aangetroffen. Ter plaatse van de brongebieden met mobiele verontreinigingen zijn tevens verontreinigingen in het grondwater aangetroffen. Tenslotte is op een tweetal locaties asbest aangetroffen. Op basis van de omvang van de grondverontreiniging en/of de omvang van de grondwaterverontreiniging is voor het Indiëterrein als geheel sprake van twee ernstige gevallen van bodemverontreiniging. Vanwege technische, ruimtelijke en organisatorische redenen zijn deze twee gevallen ieders gekoppeld aan een beschikkinghouder. Enerzijds is dat de firma Ter Steege Vastgoed b.v. (hierna: geval 1) en anderzijds is dat de Gemeente Almelo (hierna: geval 2).

Geval 1 (zie bijlage 3)

Voor het Indiëterrein is door KWA Bedrijfsadviseurs B.V. in januari 2006 een raamsaneringsplan opgesteld. In het raamsaneringsplan zijn de hiervoor genoemde verontreinigingen beschreven. Met het raamsaneringsplan worden de kaders van de uit te voeren saneringsmaatregelen vastgelegd, waarbij de daadwerkelijke invulling van de werkzaamheden in een later stadium door middel van plannen van aanpak zullen worden beschreven. Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van de Wet bodembescherming een definitieve beschikking inzake het Indiëterrein vastgesteld op 16 mei 2006. De beschikking betreft de vaststelling van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvan sanering spoedeisend is. Tevens heeft het college ingestemd met het raamsaneringsplan. De sanering van het Indiëterrein wordt heden uitgevoerd en wordt op een dusdanig niveau gesaneerd dat deze geschikt is voor het beoogde gebruik.

Geval 2 (zie bijlage 4)

Voor het Indiëterrein is in combinatie met het voormalige Paltheterrein door DHV in juni 2003 een saneringsplan opgesteld. In het saneringsplan zijn de hiervoor genoemde verontreinigingen beschreven. Met het saneringsplan worden de kaders van de uit te voeren saneringsmaatregelen vastgelegd. Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van de Wet bodembescherming een definitieve beschikking inzake het Indië-/Paltheterrein vastgesteld op 9 december 2003. De beschikking betreft de vaststelling van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvan sanering spoedeisend is. Tevens heeft het college ingestemd met het saneringsplan. De sanering van het Indië-/Paltheterrein wordt heden uitgevoerd en wordt op een dusdanig niveau gesaneerd dat deze geschikt is voor het beoogde gebruik.

3.3.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit) in werking getreden. Hierin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor wat betreft een zestal stoffen in de peiljaren 2010, 2015 en 2020. Op grond van de luchtkwaliteitseisen wordt de luchtkwaliteit bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, betrokken in de afwegingen.

Voor het gehele Indiëterrein (inclusief plangebied Woongebied Indië Deel 1) is onderzoek luchtkwaliteit noodzakelijk. Dit onderzoek is in juli 2010 uitgevoerd door Cauberg-Huygen (bijlage 5). Voor het onderzoek zijn verkeersintensiteiten gebruikt zoals die ook zijn gehanteerd bij het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai.

In het onderzoek is rekening gehouden met de situatie met en de situatie zonder Burgemeester Schneiderssingel. Dit is gedaan omdat de planologische procedure

voor de Burgemeester Schneiderssingel nog niet afgerond zal zijn voordat het onderhavige bestemmingsplan vastgesteld is. Er wordt daarom ook gekeken naar de situatie zonder de Burgemeester Schneiderssingel.

Uit een 'worst case' berekeningen in het onderzoek blijkt dat de realisatie van de verschillende voorgenomen ontwikkelingen op het Indiëterrein niet leidt tot een overschrijding van zowel de tijdelijke en definitieve grenswaarden voor de onderzochte parameters. Dit geldt zowel in de situatie waarin niet is voorzien in de aanleg van de Burgemeester Schneiderssingel, alsmede in de situatie waarin sprake is van aanleg van de Burgemeester Schneiderssingel. Evenmin leidt realisatie van het plan tot overschrijdingen van de grenswaarden die in bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn gesteld aan andere stoffen dan stikstofdioxide en fijn stof.

Geconcludeerd wordt dat de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de realisatie van de ontwikkeling van het Indiëterrein te Almelo.

3.3.4 Externe veiligheid en technische infrastructuur

Vanuit het oogpunt van veiligheid en technische infrastructuur is een aantal zaken van belang. Zo gelden er veiligheidszones met betrekking tot bepaalde leidingen en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg of het spoor.

Straalpaden, kabels en leidingen

Het plangebied is volgens de belemmeringenkaart van de provincie gelegen buiten de zone van een straalpad. Er gelden daarom geen maximale bouwhoogtes als gevolg van straalpadverbindingen.

In het plangebied zijn geen hoofdgastransportleidingen aanwezig.

Externe Veiligheid Inrichtingen

Het gebruik en/of de opslag van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en giftige stoffen kan risico's met zich meebrengen. Voor ruimtelijke projecten in de nabijheid van het gebruik en/of de opslag van gevaarlijke stoffen moet daarom onderzoek worden gedaan naar individueel (plaatsgebonden)- en/of groepsrisico.

Op de risicokaart van de provincie is aangegeven dat er ten westen van het plangebied opslag van propaan plaatsvindt in een bovengrondse tank. Uit de gegevens van de gemeente blijkt dat het om een tank van 5 m³ ging en dat deze tank inmiddels al is verwijderd. Daarnaast is ook een LPG/propaan tank aan de Haven Noordzijde verwijderd. Op het nabijgelegen spooreplacement worden conform afspraken tussen de gemeente Almelo en Prorail geen gevaarlijke stoffen meer gerangeerd. De nieuwe milieuvergunning aanvraag voorziet ook niet meer in het rangeren met gevaarlijke stoffen.

Externe Veiligheid transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen als LPG en giftige stoffen kan risico's met zich meebrengen. Voor ruimtelijke projecten in de nabijheid van transportwegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd moet daarom onderzoek worden gedaan naar individueel (plaatsgebonden)- en/of groepsrisico.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen wegen aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Ook de toekomstige Burgermeester Schneiderssingel zal

niet worden gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er is daarom geen onderzoek nodig voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg. De spoorlijn tussen Deventer en Almelo wordt echter wel gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (augustus 2004) van toepassing. Vanwege het groepsrisico geldt er in het algemeen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een veiligheidszone van 200 meter vanuit de as van de spoorlijn. Binnen de veiligheidszone dient rekening te worden gehouden met de norm voor het groepsrisico. Omdat het plangebied van dit bestemmingsplan niet binnen 200 meter zone van de spoorlijn is gelegen, is onderzoek naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico hier niet nodig.

Explosieven

Door REASeuro is in januari 2005 een quick-scan verricht naar de eventuele aanwezigheid van Niet Gesprongen Explosieven (NGE) ter plaatse van het Indiëterrein (bijlage 7). Uit de quick-scan blijkt dat het niet te verwachten is dat er tijdens de voorgenomen bouwwerkzaamheden een verhoogd risico is op het aantreffen van een NGE. De werkzaamheden kunnen derhalve op reguliere wijze worden uitgevoerd.

3.3.5 Fysieke veiligheid

Inleiding

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het noodzakelijk dat hulpverleningsdiensten adequaat op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen.

Voor het opstellen van het brandweeradvis met betrekking tot de fysieke veiligheid in bestemmingsplan Indië Deel 1 vormen de Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR 2003 (Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding) en artikel 2.5.3 van de gemeentelijke bouwverordening uitgangspunt voor het advies. Hierbij hanteert de brandweer een aantal afwegingsaspecten:

1. Bereikbaarheid
2. Opkomsttijd
3. Bluswatervoorziening
4. Bestrijdbaarheid / zelfredzaamheid
5. Sirenedekking
6. Samenhang veiligheidsketen

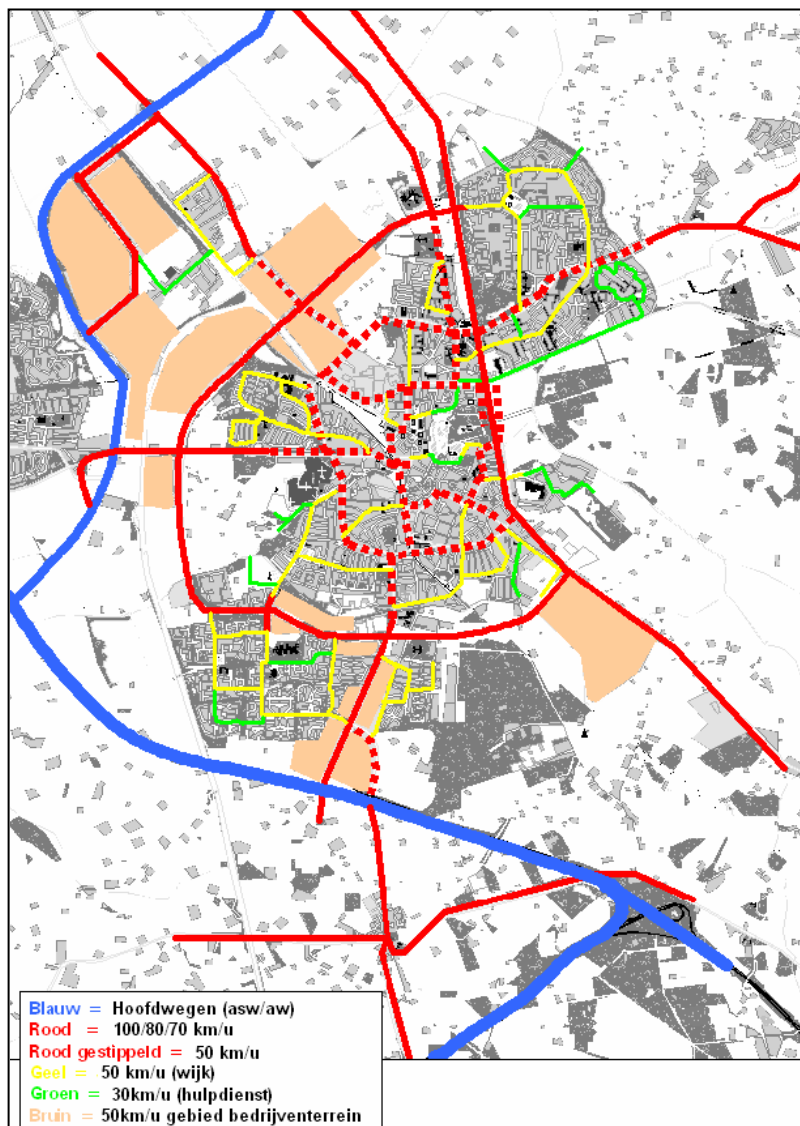
Bereikbaarheid

Het uitgangspunt voor een goede bereikbaarheid is dat een gebied via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk dient te zijn. De vluchtwegen dienen voldoende capaciteit te hebben om de volledige populatie uit het gebied te kunnen evacueren (ook als een vluchtweg is afgesloten) én om hulpverleningsdiensten het gebied in te laten komen. Daarnaast dienen de wegen bestand te zijn tegen de gewichten van de brandweervoertuigen.

De inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening. De inrichting van de ruimte kan bestrijding negatief of positief beïnvloeden. Daarbij gaat het tevens om de opstel mogelijkheden om in de belaste omgeving het materiaal op te stellen. Wanneer (brandweer)toegangen meer dan 40 meter van de openbare weg liggen dient er een opstelplek op eigen terrein gerealiseerd te worden. De volgende afmetingen zijn dan van toepassing:

- breedte 5,5 meter
- lengte 10 meter
- hoogte 4,2 meter
- totaal gewicht 25 ton
- aslast 11,5 ton
-

Bij objecten waar zich grote groepen mensen bevinden gelden andere afstanden.



Afbeelding: hoofduitrukroutes brandweer Almelo

In 2007 zijn in samenspraak met de hulpdiensten (waaronder de brandweer) de nieuwe uitrukroutes aangewezen. Na het vaststellen van de hulpdienstroutes vormt dit een van de uitgangspunten bij het bepalen van de verkeersstructuur.

De in het plangebied gelegen Kolthofsingel en de Haven Noordzijde zijn aangewezen als hoofduitrukroutes voor de brandweer. Om de bereikbaarheid te garanderen zullen er op de Kolthofsingel geen snelheidsremmers worden gerealiseerd. Op de meest oostelijk hulpdienststroute van het plangebied (Laan van Indië) zullen in eerste instantie zoveel mogelijk brandweervriendelijke snelheidsremmer worden toegepast.

Opkomsttijd

De opkomsttijd heeft invloed op het beperken van het aantal, het overleven en het herstel van slachtoffers. Gebouwen met een hoger brandrisico, minder zelfredzame personen en/of slechte vluchtmogelijkheden moeten sneller kunnen worden bereikt dan preventief goed uitgevoerde gebouwen met zelfredzame personen. In de Leidraad Repressieve Basisbrandweezorg staat op objectsoort beschreven binnen welke tijd de brandweer geacht wordt ter plaatse te zijn.

Berekeningen, van de brandweer moeten weer geven welke tijd de brandweer nodig heeft om in het gebied ter plaatse te komen. Daarbij zal onderscheid gemaakt worden tussen de dag- en nachtsituatie, omdat in Almelo gedurende kantooruren (dagsituatie) vanaf post Centrum uitrukt en buiten kantooruren (nachtsituatie) vanaf de Posten Noord en Zuid. Tevens zal er rekening gehouden worden met de opkomsttijd van de buurgemeenten.

De door de brandweer nog op te geven theoretische opkomsttijden voor het plangebied een indicatie hoe lang de eerste tankautospuiter er over doet om dit gebied te bereiken. Hierin is nog geen rekening gehouden met de nieuwe Burgemeester Schneidersingel en ook niet met het afsluiten van de Haven Noordzijde. De opkomsttijden zullen naar ontvangst in voorliggende tekst worden verwerkt. Op basis van de door de brandweer voor het bestemmingsplan De Velden aangegeven opkomsttijden kan worden gesteld dat ook in dit aangrenzende plangebied de theoretische opkomsttijden lager zullen zijn dan 18 minuten waardoor er ook hier zal worden voldaan aan de Leidraad Repressieve Basisbrandweezorg.

Bluswatervoorziening

Voor een optimale bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. Dit onderscheid is van belang omdat de eisen die aan de afstand, capaciteit en bereikbaarheid worden gesteld voor de diverse bluswatervoorzieningen verschillend zijn.

De basiskenmerken van deze drie modellen zijn:

- De primaire bluswatervoorziening (brandkranen op het drinkwaterleidingnet);
- De secundaire bluswatervoorziening (open water met beperkte hoeveelheid of geboorde put);
- De tertiaire bluswatervoorziening vijvers en kanalen (onbeperkte hoeveelheid water).

| | Bluswatervoorziening | | |
|---------------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------|
| Parameters | Primair | Secundair | Tertiair |
| Capaciteit (in m ³ /uur) | 60 of 30 (permanent) | 90 (minimaal 4 uur) | 240 (permanent) |
| Afstand tot object | 40 meter | 320 meter | 2.500 meter |
| Bereikbaarheid door brandweervoertuig | Max. 15 meter | Max. 8 meter | Max. 50 meter |

Tabel: eisen bluswatervoorziening

Voor gewone woningen is een capaciteit van 30m³/uur toereikend. Voor bedrijven en andere voorzieningen is een capaciteit van 60m³/uur nodig. Binnen 40 meter van een brandweertoeegang dient een brandkraan aanwezig te zijn. De onderlinge afstand van brandkranen mag niet meer dan 80 meter zijn. Binnen een afstand van 320 meter dient een open water te liggen, dat geschikt is als secundaire bluswatervoorziening (voor de duur van 4 uur, 90m³/uur). Omdat in het plangebied naast woningen ook andere functies komen, waaronder horeca en een kinderdagverblijf, is het van belang, dat leidingen conform brw-richtlijnen met een capaciteit van 60m³/uur worden aangelegd. Daarnaast moet voorkomen worden dat brandkranen in parkeervakken komen te liggen.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Naast de bereikbaarheid, opkomsttijd, bluswatervoorziening en brandpreventieve voorzieningen speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Dit kan door schuilen en indien nog mogelijk vluchten uit het bedreigde gebied. Dit speelt onder andere wanneer er een risicovolle bron in de omgeving of in het plangebied is gevestigd. De ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid.

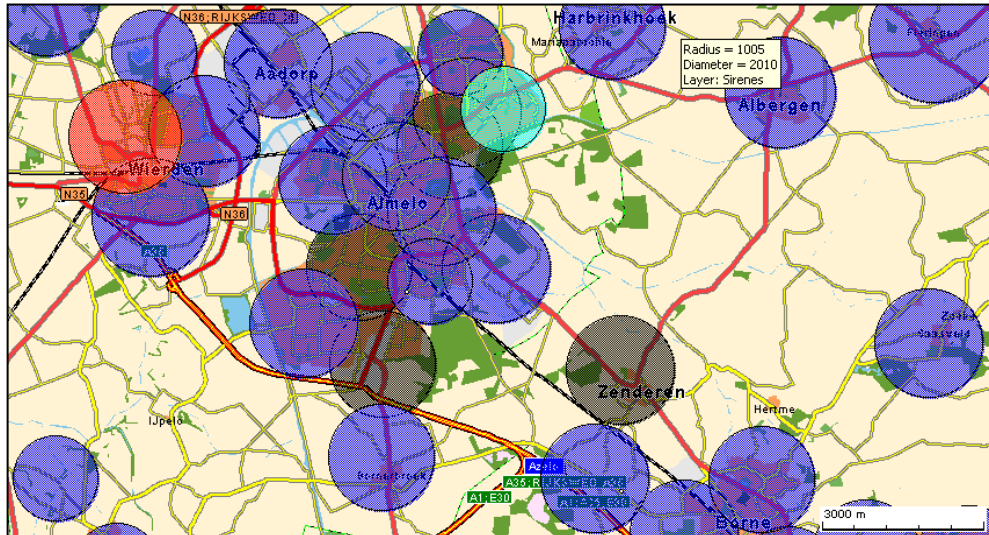
Het plangebied bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van een risicovolle bron.

Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

De Regionale Brandweer Twente heeft conform artikel 3 van de Brandweerwet 1985 de wettelijke taak zich voor te bereiden op de coördinatie bij de bestrijding van rampen en zware ongevallen en het waarschuwen van de bevolking middels het sirenenet. Eén van de taken die uit deze verantwoordelijkheden voortvloeit is, in overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (afgekort tot BZK), het inrichten en onderhouden van een optimaal dekkende verdeling van de sirenes van het waarschuwings- en alarmeringssysteem (afgekort tot WAS) in haar verzorgingsgebied.

De sirenes worden eens per maand op een vast moment in heel Nederland luid getest, om te controleren of de apparatuur werkt en om het signaal bij burgers bekend te maken, zodat de sirene in geval van een ramp wordt herkend.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen het dekkingsgebied van een sirene aan de Brugstraat.



Afbeelding: overzicht sirenedekking

Samenhang veiligheidsketen

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

Pro-actie

De schakel pro-actie betreft onder andere de aspecten bluswatervoorziening, bereikbaarheid en het WAS uitgevoerd.

Preventie

Rekening dient te worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving.

Preparatie

Hulpdienstrelevante objecten worden in de planvorming van de brandweer worden opgenomen. Gedacht kan worden aan bereikbaarheidskaarten of aanvalsplannen.

Repressie

Vanuit de repressieve dienst wordt in geval van een incident ter plaatse bepaald hoe er wordt ingezet.

3.3.6 Geur

RWZI

Ten westen van het plangebied bevindt zich de Rioolwaterzuiveringsinstallatie Vissedijk (RWZI). Bij de herontwikkeling van het Indiëcomplex dient rekening te worden gehouden met de geurhinder van de RWZI.

Met ingang van 1 januari 2011 regelt het Activiteitenbesluit de geurbelasting van de RWZI. Voor de RWZI Vissedijk geldt dus vanaf 1 januari 2011 dat de geurbelasting ter plaatse van bestaande geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet meer is dan 1,5 odour units per kubieke meter lucht als 98-percentiel (idem als voorheen 3

ge/m³ 98 percentiel).

Op korte afstand van de RWZI bevinden zich reeds woningen. Deze woningen staan op kortere afstand dan de nieuwe woonwijk. De realisatie van nieuwe woningen in de woonwijk heeft dus geen gevolgen voor de geurruimte van de RWZI. Deze ruimte wordt bepaald door de al aanwezige woningen.

In 2009/2010 is door Witteveen en Bos een geuronderzoek uitgevoerd. Hierbij is naast een analyse van de NeR normen een “snuffelploegmeting” uitgevoerd. De resultaten van de snuffelploegmetingen zijn verwerkt in het zogenoemde Korte Termijn Model. Uit de modelberekeningen volgt dat bij de eerste meetronde de snuffelafstand waarvoor een geurconcentratie van 1 se/m³ geldt gelijk is aan 290 meter tot de zuivering. Voor de tweede meetronde geldt een geurconcentratie van 1 se/m³ op een afstand van 510 meter tot de zuivering. Dit resulteert in een gemiddelde afstand van 400 meter tot de zuivering waarvoor geldt dat de geurconcentratie gelijk is aan 1 se/m³. De resultaten van de metingen zijn weergegeven in bijlage I van het onderzoeksrapport (bijlage 8). De waarnemingen geven aan dat de berekende contouren, zoals vastgelegd in de milieuvergunning, een correct beeld lijken te geven van de ligging in de praktijk.

Naast het hiervoor beschreven onderzoek is in 2009/2010 ook een geuronderzoek uitgevoerd door SGS Environmental Services (bijlage 9). SGS heeft de beoogde woningbouw getoetst aan het provinciale geurbeleid. Verder is de hedonische waarde van de RWZI vastgesteld. Uit het onderzoek is gebleken dat de RWZI volgens het provinciale geurbeleid in de categorie “minder hinderlijke” geur valt. Er zijn ten opzichte van de geldende milieuvergunning een aantal extra maatregelen genomen waardoor de geurhinder verder af is genomen.

In januari 2012 heeft door Witteveen en Bos een herberekening van de geurbelasting door de RWZI plaatsgevonden. In eerdere berekeningen is gebruik gemaakt van het zogenoemde Lange Termijn Frequentie Distributie (LTFD) model. Dit model is als onderdeel van het Nationaal Model aanvaard in 1981. Naast het Nationaal Model dat ten grondslag ligt aan het LTFD-model is thans het Nieuw Nationaal (NNM) beschikbaar. In de activiteitenregeling (“Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer”) is in lid 1 opgenomen dat de geurbelasting moet worden bepaald met behulp van het NNM. De met NNM berekende geurconcentratie is in de buurt van de geurbron hoger, maar juist lager op grotere afstand.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente beoordeeld of de nieuwbouw van woningen op het Indiëterrein verantwoord is. Hierover heeft met alle partijen overleg plaatsgevonden. In dit kader is ook een proefwaarneming van de in kaart gebrachte geurniveaus georganiseerd. Bij de proefwaarneming is gebleken dat het verschil tussen een belasting van 1 of 2 geureenheden voor de meeste mensen nauwelijks waarneembaar is. De gemeente heeft in haar advies over de geuremissie van de RWZI op Indië van 31 januari 2012 (bijlage 10) geconcludeerd, dat de in het plangebied van Indië optredende geurconcentratie voldoet aan de wettelijk gestelde normen en dat deze qua hinderbeleving en ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Aan potentiële kopers zal door de verkopende partij worden gemeld dat de waterzuivering incidenteel waarneembaar zal zijn.

Naar aanleiding van een door het Waterschap ingediende zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan heeft nader overleg plaatsgevonden over de verrichte onderzoeken. Dit heeft ertoe geleid dat de uitgangspunten herijkt zijn en nu akkoord zijn bevonden door het Waterschap. De uitgangspunten zijn opgenomen in de notitie van Witteveen en Bos van 14 februari 2013 (bijlage 11). Op basis van de overeengekomen uitgangspunten is opnieuw onderzoek gedaan. Dit heeft hetzelfde beeld opgeleverd op het gebied van de mogelijke hinder en de keuze van de

gemeente blijft daarom hetzelfde (bijlage 12).

Voor het Indië gebied wordt in de huidige en toekomstige situatie voldaan aan de wettelijke normen voor geur. De geplande woning nieuwbouw bij Indië heeft geen gevolgen voor de zuivering alsmede eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden daarvan.

De aanwezigheid van de waterzuivering in de nabijheid verstoort het woongebied niet op onaanvaardbare wijze. De zuivering zal incidenteel wel waarneembaar zijn.

Uit alle onderzoeken en het advies van de gemeente kan geconcludeerd worden dat de geurhinder in het plangebied aanvaardbaar is en in principe geen belemmering vormt voor de beoogde woningbouw.

Vissedijk 37 en 39

Een tweede geurbron in de directe omgeving van het plangebied is door het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan voor de gronden van de boerderij aan de Vissedijk 37 komen te vervallen. Het genoemde bestemmingsplan waarborgt het voortbestaan van de veehouderij zonder geuroverlast voor het onderhavige plangebied te veroorzaken. De eventueel voor geuroverlast zorgende bedrijfsonderdelen zijn alleen op een afstand van meer dan 100 meter ten opzichte van het onderhavige plangebied toegestaan.

De manege aan de Vissedijk 39 bestaat niet meer, zodat hiervan geen hinder wordt ondervonden. Een nieuw bestemmingsplan voor deze gronden is begin 2012 vastgesteld.

3.3.7 Milieuzonering

Het Indiëterrein is met uitzondering van De Velden onderdeel van het gezoneerde industrieterrein Turfkade. Vanwege de ligging nabij de binnenstad van Almelo en de woonbebouwing in de omgeving van het industrieterrein heeft de gemeente de wens om de milieuzone van het industrieterrein in de toekomst te verkleinen dan wel op te heffen. Vooruitlopend hierop worden de toegestane milieucategorieën ter plaatse van het Indiëterrein beperkt ten opzichte van de huidige (planologische) situatie. Dat houdt in dat de in het nieuwe in procedure zijnde bestemmingsplan "De Velden" toegestane bedrijven minder milieubelastend voor de (woon)omgeving zijn dan de bedrijven die op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan.

Hout- en bouwgroothandel Witzand gaat op korte termijn naar een andere locatie binnen de gemeente verhuizen en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

In het plangebied van dit bestemmingsplan zullen uitsluitend niet-producerende bedrijven en kantoren worden toegestaan. Doordat de milieuhinder minimaal is, is de combinatie met een woonwijk mogelijk.

3.3.8 Ecologie

De Flora- en faunawet vereist dat onderzocht dient te worden in hoeverre binnen het plangebied beschermde dier- en plantsoorten voorkomen en wat de gevolgen van voorgenomen ontwikkelingen zijn op eventueel aanwezige beschermde dier- en plantsoorten. In de Flora- en faunawet zijn verder verbodsbepalingen opgenomen voor bepaalde activiteiten, zoals het doden, verwonden, vangen of opzettelijk verontrusten van diersoorten. Van de verbodsbepalingen kan in

bepaalde gevallen ontheffing worden verleend door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Het projectgebied is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor alle beschermde en onbeschermde dier- en plantsoorten geldt te allen tijde een zorgplicht, ongeacht ontheffing of vrijstelling van de verbodsbepalingen.

In september 2009 is door adviesbureau Mertens B.V. een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten ter plaatse van het Indiëterrein (bijlage 13). Op basis van beschikbare bronnen is ingeschat dat beschermde vleermuizen, steenmarter en levendbarende hagedis voor kunnen komen in en direct rond dit gebied (Witteveen & Bos, 2004). Ten behoeve van de inventarisatie naar het voorkomen en het eventuele terreingebruik van vleermuizen, steenmarter en levendbarende hagedis zijn totaal vijf veldbezoeken uitgevoerd op 20 april, 22 mei, 5, 17 juni, 9 juli en 1 september 2009. Op 17 juni 2009 zijn alle gebouwen onderzocht op sporen en zichtwaarnemingen van dieren. Gedurende deze bezoeken is tevens gelet op overige beschermde soorten.

Uit het onderzoek blijkt dat op het Indiëterrein (inclusief het onderhavige plangebied Indië Deel 1) vleermuizen voorkomen. Er is daarbij onderscheid te maken in een aantal periodes:

- Zomersituatie: Het Indiëterrein te Almelo vormt voor vleermuizen een foerageergebied. Het betreft marginaal foerageergebied voor ruige dwergvleermuis. Voor gewone dwergvleermuis is het een matig belangrijk gebied aangezien er voornamelijk wordt gevoerageerd rond de boomgroepen en boven de weilanden. Aangezien het plan in fases wordt uitgevoerd, er boomgroepen worden geïntegreerd in het plan en er ook weer groen en water terugkomt (foerageergebied), worden er geen effecten voorzien op de gewone dwergvleermuis. De laatvlieger wordt voornamelijk in de noordelijk punt vastgesteld. Direct ten noorden van het Indiëterrein is nog veel meer leefgebied voor deze soort. Effecten op het foerageergebied van de laatvlieger worden derhalve niet voorzien. Boven het kanaal zijn enkele langsvliegende watervleermuizen en meervleermuizen aangetroffen. Dat wijst op een vliegroute. In eerder vleermuizenonderzoek uit 2006 werd dit tevens vastgesteld. De plannen zijn niet van invloed op deze soorten, ze kunnen gewoon blijven langsvliegen.
- Herfstsituatie: Op het Indiëterrein zouden balts- en paarplaatsen voor kunnen komen. Op basis van de herfstinventarisatie is duidelijk geworden dat er enkele baltsplaatsen aanwezig zijn. Deze plaatsen zijn in tegenstelling tot paarplaatsen niet locatiespecifiek. Een effect wordt derhalve uitgesloten.
- Wintersituatie: Geen van de gebouwen is bijzonder geschikt voor de overwintering van gebouwbewonende vleermuizen. Op basis van de zorgplicht van de Flora- en faunawet wordt echter geadviseerd om gebouwen af te breken buiten de winterslaapperiode (oktober t/m maart) of als de gebouwen wel moeten worden afgebroken in deze periode ze vooraf open te maken, zodat ze volledig ongeschikt zijn.

Steenmarter en levendbarende hagedis zijn niet vastgesteld. Het voorkomen van levendbarende hagedis op het Indiëterrein wordt uitgesloten. Steenmarter is een soort die in de (ruime) omgeving van Almelo voorkomt en veelal verblijft in (leegstaande) gebouwen. Als de ontwikkeling van het Indiëterrein lang op zich laat wachten (lees: als de sloop van de gebouwen meer dan anderhalf jaar duurt) dan wordt geadviseerd om een aanvullende inventarisatie uit te voeren naar deze soort omdat de steenmarter in de tussenliggende tijd dan vaste rust- en verblijfplaatsen kan hebben gekregen.

Ten aanzien van overige soorten geldt dat alleen licht beschermde, niet bedreigde grondgebonden zoogdieren (bosmuis, mol, huisspitsmuis) en amfibieën (gewone pad, bruine kikker) zijn aangetroffen. Daarnaast zijn algemene vogelsoorten vastgesteld als merel die niet bedreigd zijn of vaste rust- en verblijfplaatsen hebben. Voor deze vastgestelde licht beschermde, niet bedreigde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat deze bij de start van de werkzaamheden zullen wegvluchten en -in meer of mindere mate- na realisatie van de plannen kunnen terugkeren in tuinen en groengebieden.

Op de broedvogels worden eveneens geen wezenlijke effecten voorzien. Het zijn algemene soorten die niet bedreigd zijn en geen vaste nestplaatsen hebben. In het kader van de Flora- en faunawet dient echter voorkomen te worden dat nesten verloren gaan in de aanlegfase. Door bomen en struiken te rooien buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli), struwelen te verwijderen buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) en de gebouwen eveneens te slopen buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) wordt voorkomen dat strijdige handelingen met de Flora- en faunawet worden uitgevoerd. Indien deze periode niet mogelijk is, dan wordt geadviseerd om maatregelen te treffen ter voorkoming van het gaan broeden van vogels in het plangebied (bijvoorbeeld vogelverschrikkers plaatsen).

De eindconclusie in het onderzoek is dat voor de realisatie van de plannen van het Indiëterrein het noodzakelijk is dat:

- Gebouwen buiten de periode oktober t/m maart of bij afbraak binnen deze periode de gebouwen open te maken.
- Een aanvullende inventarisatie uitgevoerd wordt naar het voorkomen van de steenmarter als de gebouwen binnen het gebied niet zijn afgebroken voor februari 2011.
- Het rooien van bomen en struiken plaats vindt buiten het broedseizoen van vogels (15 maart t/m 15 juli) of er dient vooraf bepaald te worden of hierin vogels nesten hebben.

Als bovenstaande punten worden uitgevoerd is een ontheffing van de Flora- en faunawet voor artikel 75c voor de realisatie van de plannen op het Indiëterrein niet vereist. Bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk zal rekening worden gehouden met deze punten. Daardoor voldoet het bestemmingsplan aan de Flora- en faunawet.

3.3.9 Archeologie

In 2005 is voor het Indiëterrein een archeologisch bureauonderzoek verricht (bijlage 14). Vervolgens is, om te voorkomen dat door de herontwikkeling van het Indiëterrein eventuele archeologische resten zouden worden vernietigd in januari 2008 door bureau BAAC een archeologisch onderzoek uitgevoerd in het gebied direct ten zuiden van de Kolthofstraat. Dit gebied ligt buiten het onderhavige plangebied, maar maakt onderdeel uit van het Indiëterrein. Met name een mogelijke vroege voorganger van de boerderij 't Kolthof, reeds genoemd in 15^{de} eeuwse historische bronnen, stond centraal in het onderzoek. Bij het archeologisch onderzoek zijn sporen vanaf de Volle Middeleeuwen aangetroffen, die zich met name concentreren ten noordoosten en ten zuidwesten van de Kolthofstraat. Het zwaartepunt van de bewoningssporen, maar vooral het vondstmateriaal, is gedateerd in de Volle Middeleeuwen. In het archeologisch onderzoek is de vindplaats van de boerderij beschreven.

Op grond van de verzamelde gegevens en het veldonderzoek heeft 't Oversticht aangegeven dat voldoende is aangetoond dat er verder geen archeologische vindplaatsen meer in het gebied verwacht worden. Op basis van de onderzoeken acht de regio-archeoloog van 't Oversticht een vervolgonderzoek niet noodzakelijk in het plangebied Almelo Indiëterrein. Hiermee is een selectiebesluit tot vrijgave genomen.

3.3.10 Monumenten en beschermde stadsgezichten

Op het Indiëterrein zijn enkele objecten als monument aangewezen. Het Indiëterrein is geen onderdeel van een beschermd stadsgezicht.

Binnen het onderhavige plangebied bevindt zich één monument. Aan de Sluiskade Noordzijde staat de watertoren van de textielfabriek van Nijverdal Ten Cate, gebouwd in 1924. De fabrieksgebouwen rondom de deels ingebouwde toren zijn grotendeels na de Tweede Wereldoorlog vervangen.

De achzijdige watertoren is gemaakt van baksteen en beton en bestaat grofweg uit drie delen: het uitkragende reservoir, een gepleisterd gedeelte en de gemetselde schacht. De watertoren heeft een schilddak bedekt met dakpannen. Het brede bakstenen reservoir heeft een overstekende daklijst. Elke zijde van de watertoren heeft twee vierruitsvensters. In het bakstenen deel van de schacht is siermetselwerk opgenomen.

Textiel is zeer brandbaar. De kans op brand tijdens het productieproces was behoorlijk groot. Een textielfabriek had daarom vaak een zogenoemde sprinklerinstallatie, een blusinstallatie. Het bluswater voor deze installatie was opgeslagen in de watertoren. De hoogte van de watertoren zorgde ervoor dat er voldoende druk op de installatie kwam te staan.

De monumentale watertoren is van algemeen belang vanwege zijn architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden die tot uitdrukking komen in de typologie en de beeldbepalende betekenis in de wijk.

3.3.11 Water

Algemeen

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Het Indiëterrein behoort tot het beheersgebied van het waterschap Regge en Dinkel. Voor het kanaal Zwolle-Almelo is Rijkswaterstaat het bevoegd gezag.

Beschrijving huidige watersysteem van het plangebied

In de huidige situatie zijn in het plangebied van dit bestemmingsplan grotendeels fabrieksgebouwen en verhard terrein aanwezig. Kleinere delen zijn ook onverhard. Het hemelwater wordt via het gemengde rioleringsstelsel afgevoerd naar de RWZI. In het zuiden grenst het te herontwikkelen gebied van fase 2 aan het Overijssels Kanaal en het kanaal Almelo-Nordhorn. Er zijn geen watergangen aanwezig in het te herontwikkelen gebied.

Het maaiveldniveau in het te herontwikkelen gebied van fase 2 ligt op NAP+11 meter - 11,5 meter, maar er zijn ook lagere delen met een maaiveldhoogte van NAP +10 meter aanwezig. Aan de zuidzijde, langs het kanaal ligt het maaiveld het hoogst. Het maaiveld loopt af in noordwestelijke richting. De bodem in het gebied bestaat hoofdzakelijk uit zand met daarin plaatselijk lagen leem en grind. Uit de resultaten van doorlatendheidsmetingen blijkt dat de bodem in het gebied een matig tot goede doorlatendheid heeft. In de zuidoosthoek bevindt zich een slecht doorlatende leemlaag. Infiltratie van hemelwater in de bodem is daarom mogelijk, afhankelijk van de grondwaterstand.

Het grondwater stroomt in noordelijke richting en bevindt zich ca. 0,9 tot 1,1 meter beneden maaiveld. Vanwege de historie van de locatie is de bodem en het grondwater plaatselijk verontreinigd. In juli 2008 is er gestart met de 2-jarige sanering van de grondwaterverontreiniging in het gebied ter plaatse van fase 1 (De Velden). Ook is er november 2008 gestart met de 6-jarige sanering in de noordoosthoek ter plaatse van fase 2. In november 2011 is door Witteveen en Bos een achterstand in het saneringsproces geconstateerd. Met betrekking tot het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat de vertraging vooral aandacht vraagt bij de aanleg van het watersysteem. Voor het uiteindelijke functioneren van het watersysteem zijn er echter geen effecten. Voorliggende waterparagraaf hoeft daarom niet gewijzigd te worden.

In het plangebied is een waterkering gelegen, namelijk de oever van het kanaal.

Toekomstige situatie watersysteem



Afbeelding: Waterhuishouding

Het zuidelijke deel van het Indiëterrein wordt begrensd door het Overijssels kanaal en het kanaal Almelo-Nordhorn. De oevers hebben een waterkerende functie die behouden moet blijven bij eventuele aanpassingen. Het maaiveld van het plangebied loopt af van zuid naar noord. Het zuidelijke deel van het gebied zal in de toekomst naar het kanaal afwateren. Het noordelijke deel zal vanwege de helling van het gebied afwateren richting het noorden. Bij de uitwerking van het gehele Indiëterrein is het voorkomen van wateroverlast en verdroging in het gebied en in de omgeving een belangrijk aandachtspunt. Daarvoor is onder anderen samengewerkt met het waterschap Regge en Dinkel. Het waterschap stelt als vereiste dat er voldoende berging gerealiseerd wordt om een regenbui van 20 mm in 75 minuten binnen het gebied te kunnen verwerken. Het vasthouden van het regenwater binnen Indië en zichtbare waterafvoer dragen bij aan een aantrekkelijke stedelijke leefomgeving en de bewustwording van het watersysteem in het gebied.

In de woongebieden worden een vuilwater rioolstelsel en een infiltratietransport riool (IT-riool) aangelegd. Het hemelwater, afstromend van (bijna) schoon oppervlak zoals daken en de rustige woonstraten, loopt via molgoten naar het IT-riool. Het IT-riool infiltreert het water in de bodem of voert het bij zwaardere buien ook af naar oppervlaktewater. Het noordelijke deel voert af naar de nieuwe watergang langs de toekomstige Burgemeester Schneiderssingel. In deze watergang is ruimte gereserveerd voor de benodigde berging en wordt ook voorzien in de berging van regenwater afkomstig van de Burgemeester Schneiderssingel. Het zuidelijke deel van de woongebieden watert af op het nieuwe stedelijke water dat aansluit op de twee kanalen. Voor deze gebieden hoeft geen extra waterberging aangelegd te worden. De hemelwaterafvoer zal zichtbaar bij de erfgrens naar de kolken van het IT-riool afstromen. De hemelwaterafvoer van de achterkant van woningen is daarbij een aandachtspunt.

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumineuze materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) zal worden tegengegaan. Bij een eventuele ingreep dient te worden nagegaan of een vergunning is vereist wanneer bij de ingreep uitlogende bouw- en andere materialen worden gebruikt die in contact (kunnen) komen met het oppervlaktewater of regenwater dat (indirect) wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. De hierboven genoemde punten ten aanzien van materialen zijn aan de orde bij de uiteindelijke realisatie van de toegestane ruimtelijke ontwikkelingen. Het materiaalgebruik valt buiten de strekking van een bestemmingsplan.

Bij de realisatie van de plannen zal rekening worden gehouden met de aanwezige waterkering. Hierover zal overleg worden gevoerd met het bevoegd gezag.

3.3.12 Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

Wet milieubeheer

De Milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) (artikel 7.1 tot en met artikel 7.42). Het bestaan, de functie en de werkwijze van een onafhankelijke Commissie voor de milieueffectrapportage (Commissie m.e.r.) is vastgelegd in paragraaf 2.2 Wm (artikel 2.17 tot en met 2.24). In paragraaf 14.2 (artikel 14.4a tot en met 14.16) is de coördinatie bij het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) geregeld.

Besluit milieueffectrapportage

Naast de Wet milieubeheer is het Besluit Milieueffectrapportage (Besluit M.e.r.) belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Het Besluit M.e.r. is een algemene maatregel van bestuur (Amvb). Dat de m.e.r.-plicht voor een belangrijk deel is geregeld in het Besluit M.e.r. volgt uit artikel 7.2 Wm. Het Besluit M.e.r. is op 1 april jl. gewijzigd waarbij een rechtstreekse koppeling naar EU regelgeving is opgenomen. Deze koppeling staat in artikel 2 lid 5 sub b van het besluit:

Europese richtlijn

De wettelijke verankering van m.e.r. in de Wet milieubeheer en het Besluit M.e.r. vormt de 'vertaling' (omzetting) van Europese richtlijnen naar de Nederlandse situatie. In de in het Besluit M.e.r. genoemde bijlage III staan drie hoofdcriteria voor een milieubeoordeling centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

M.e.r. en m.e.r. beoordeling

In de bijlagen C en D bij het Besluit M.e.r. is aangegeven voor welke projecten het maken van een m.e.r. (bijlage C) of een m.e.r. beoordeling (bijlage D) verplicht is. Daarnaast volgt uit de rechtstreekse koppeling naar de Europese regelgeving dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije

m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

De herontwikkeling van het Indiëterrein valt niet in een van de in bijlagen C en D bij het Besluit M.e.r. genoemde activiteiten, waardoor hier alleen een beperkte beoordeling, dus de vormvrije m.e.r.-beoordeling, aan de orde is.

In het kader van dit bestemmingsplan en in het kader van het bestemmingsplan voor het ernaast gelegen bedrijventerrein De Velden zijn alle relevante milieueffecten onderzocht (zie paragrafen 3.3.1 t/m 3.3.11 van deze toelichting en de toelichting van het bestemmingsplan De Velden). De herontwikkeling leidt niet tot een bijzondere toename aan nieuwe emissies of een bijzondere nieuwe verkeersaantrekkende werking. Integendeel: De herontwikkeling leidt tot het dezoneren van het oude industriegebied en tot het leggen van nieuwe bestemmingen die minder milieubelastend zijn dan de te vervangen bestemming. Het ruimtebeslag is vergelijkbaar met de bestaande situatie. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door de herontwikkeling.

Conclusie

De conclusie is dat de herontwikkeling van het Indiëterrein geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben en dat er daarom geen m.e.r. of m.e.r. beoordeling hoeft te worden gemaakt. Deze conclusie geldt zowel voor de kenmerken van het project, de plaats van het project, als de kenmerken van de potentiële effecten.

In het vervolg wordt deze conclusie toegelicht.

Algemeen uitgangspunt

De voorgenomen herontwikkeling van het Industrierrein Indië heeft betrekking op een stedenbouwkundige activiteit in een stedelijke omgeving. Het is, met andere woorden, niet vreemd (niet uitzonderlijk) dat er in het gebied stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Dit is een belangrijk uitgangspunt bij de m.e.r.-beoordeling. Omdat geen van de in bijlagen C en D van het Besluit M.e.r. genoemde drempels wordt overschreden volstaat in principe een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Verder is van belang dat in het kader van de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure voor alle milieuaspecten de wettelijk noodzakelijke milieu-informatie wordt verzameld (zie eerder in dit hoofdstuk). Het gaat daarbij in elk geval om de volgende wettelijke kaders:

- de Wet bodembescherming;
- de Watertoets, met als onderdeel daarvan het wateradvies van de waterbeheerder;
- de Flora- en faunawet;
- Monumentenwet;
- de Wet Luchtkwaliteit;
- de Wet geluidhinder;

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In een deel van bovenstaande wettelijke regelingen zijn eisen opgenomen die erop zijn gericht het milieu te beschermen en zo belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen. Door in het kader van dit bestemmingsplan de milieueffecten te onderzoeken en ervoor te zorgen dat aan de wettelijke eisen wordt voldaan - zo nodig door het treffen van maatregelen - wordt de kans op aanzienlijke nadelige milieugevolgen al op voorhand tot een minimale omvang teruggebracht. Een ander deel van bovenstaande wettelijke regelingen heeft tot doel randvoorwaarden te stellen voor projecten ter bescherming van kwetsbare/gevoelige bestemmingen. Ook dit draagt bij aan een beperking van mogelijke effecten.

De gevolgen

Kenmerken project

De omvang van de ontwikkelingen in het plangebied is, gerelateerd aan de stedelijke omgeving waarin zij plaatsvinden, niet zodanig dat sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de productie van afvalstoffen leidt evenmin tot bijzondere omstandigheden. Het Indiëterrein wordt deels herontwikkeld tot een bedrijventerrein en deels tot een nieuw woongebied met diverse kleinschalige voorzieningen. De kwaliteit van de gebouwde en te bouwen bedrijven, voorzieningen en woningen zal minimaal voldoen aan het wettelijke kader van het Bouwbesluit. De wijziging van functies zal niet leiden tot ernstige verontreiniging of hinder dan wel risico van ongevallen. Er is in dit opzicht dan ook geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Ook bijzondere verkeerskundige effecten zijn niet te verwachten.

Plaats

De plaats van de activiteit kan een bijzondere omstandigheid zijn. Dit speelt bijvoorbeeld wanneer een activiteit gepland is in (de buurt van) de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of wanneer een gebied deel uitmaakt van de Habitat- of Vogelrichtlijn. Bij het Indiëterrein gaat het niet om een plaats waar bijzondere omstandigheden gelden zoals hiervoor bedoeld.

Effecten

Ten aanzien van de effecten van de geplande activiteiten zelf, de bouw van bedrijven, voorzieningen en woningen en de wijzigingen van functies wordt geconcludeerd dat geen sprake is van bijzondere milieugevolgen. Aanwezige bodem- en grondwaterverontreinigingen worden in het kader van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen gesaneerd, waardoor de bodem- en grondwaterkwaliteit zal verbeteren.

Overleg met instanties

In het kader van het wettelijke vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn beide voorontwerp bestemmingsplannen, De Velden (reeds onherroepelijk) en het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Woongebied Indië Deel 1 voorgelegd aan diverse instanties, waaronder de VROM Inspectie Noord-Oost, de provincie Overijssel en het waterschap Regge en Dinkel. Alle partijen hebben aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van de bestemmingsplannen. Door partijen gevraagde tekstuele aanpassingen zijn in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan en eerder ook in het bestemmingsplan De Velden verwerkt.

4 JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarin de meest gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald. Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een plankaart. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden, de bebouwingmogelijkheden en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. In de regels worden de mogelijkheden in schrift vastgelegd. Op de plankaart worden de bestemmingen per locatie vastgelegd.

In dit hoofdstuk zal de juridische systematiek van het bestemmingsplan worden toegelicht, alsmede een beschrijving per bestemming en een toelichting op de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

4.2 Juridische systematiek

In dit plan wordt een bestemmingsregeling beoogd waarbij de rechtszekerheid gewaarborgd is. Uitgegaan is van positieve bestemmingen, waarbij de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend.

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: "**Inleidende regels**", omvat de volgende artikelen:

- a. Begrippen;
- b. Wijze van meten;

Hoofdstuk 2: "**Bestemmingsregels**", bevat de bestemmingen, die per artikel (indien van toepassing) het volgende stramien hebben:

- a. bestemmingsomschrijving: specificatie en omschrijving van de op de gronden toegelaten bestemming;
- b. bouwregels: regels over bouwregels;
- c. nadere eisen: een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;
- d. afwijking van de bouwregels: bevoegdheid die burgemeester en wethouders toekomt met betrekking tot het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van de bouwregels;
- e. specifieke gebruiksregels: aanvullende of afwijkende regels ten aanzien van het gebruik;
- f. afwijking van de gebruiksregels: bevoegdheid die burgemeester en wethouders toekomt met betrekking tot het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van de gebruiksregels.

Hoofdstuk 3: "**Algemene regels**", bevat:

- a. Anti-dubbeltelregel;
- b. Algemene gebruiksregels;
- c. Algemene afwijkingsregels;

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregels", bevat:

1. Overgangsrecht: voor bouwwerken, die op het moment van ter visielegging van het plan bestaan (of die kunnen worden opgericht volgens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels;
2. Slotregel: hierin is opgenomen hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald en wanneer het door de gemeenteraad is vastgesteld.

4.3 Beschrijving per bestemming

Het bestemmingsplan kent 9 bestemmingen: Bedrijf, Groen, Horeca, Maatschappelijk, Verkeer-1, Verkeer-2, Water en Woongebied. Hierna volgt een beknopte beschrijving van de bestemmingen en bestemmingsregels.

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen: Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen zijn op alfabetische volgorde.

Artikel 2 Wijze van meten: In dit artikel is geregeld op welke manier zal worden gemeten. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf de hoogte van het aangrenzende maaiveld. Ook is in artikel 2 beschreven hoe de bruto vloeroppervlakte en de inhoud van een bouwwerk worden bepaald.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf: De bestemming "Bedrijf" heeft betrekking op een dubbelperceel aan de noordrand van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn bedrijven die voorkomen in milieucategorie A, zoals vermeld in de bij de regels behorende bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel toegestaan. De beperking tot categorie A is gebaseerd op de geringe afstand tot de aangrenzende woningen. Verder zijn hier bergingen en andere nevenruimten, aan de hoofdfunctie ondergeschikte nuts- en vergelijkbare voorzieningen, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen, erven, openbare ruimte en terreinen en voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater toegestaan. Bedrijfswoningen en zelfstandige detailhandelsbedrijven zijn niet toegestaan binnen de bestemming.

Gebouwen in de bestemming worden binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd.

De maximale bouwhoogte voor gebouwen is aangegeven in de bouwvlakken. Deze bouwhoogte mag niet worden overschreden, met uitzondering van de gevallen waarvoor ontheffing conform artikel 13 van de regels kan worden verleend. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is aangegeven in het artikel.

Artikel 4 Groen: Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan. Ook bij deze functie behorende elementen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde of speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden en voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater zijn toegestaan. Het parkeren van voertuigen is niet toegestaan.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijde. De maximale bouwhoogte van de toegestane bouwwerken is aangegeven in de regels.

Artikel 5 Horeca: In deze bestemming is horeca in de vorm van een café of restaurant toegestaan. Verder zijn hier ook bergingen en andere nevenruimten, aan de hoofdfunctie ondergeschikte nuts- en vergelijkbare voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven, openbare ruimte en terreinen en water en voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater toegestaan.

Gebouwen in de bestemming worden binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd.

De maximale bouwhoogte voor gebouwen is aangegeven in de bouwvlakken. Deze bouwhoogte mag niet worden overschreden, met uitzondering van de gevallen waarvoor ontheffing conform artikel 13 van de regels kan worden verleend. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is aangegeven in het artikel.

Artikel 6 Maatschappelijk: Binnen de bestemming "Maatschappelijk" zijn maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, ondersteunende horeca, tuinen, erven, groenvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater toegestaan.

Gebouwen in de bestemming worden binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd.

De maximale bouwhoogte voor gebouwen is aangegeven in de bouwvlakken. Deze bouwhoogte mag niet worden overschreden, met uitzondering van de gevallen waarvoor ontheffing conform artikel 13 van de regels kan worden verleend. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is aangegeven in het artikel.

Artikel 7 Verkeer-1: Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt als verkeers- en verblijfsgebied. Ook bij deze functie behorende elementen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde of ongebouwde parkeervoorzieningen en 'kiss en ride' stroken, bermen en voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater zijn toegestaan.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijde. De maximale bouwhoogte van de toegestane bouwwerken is aangegeven in de regels.

Artikel 8 Verkeer-2: Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt als groenvoorzieningen, pleinen, sport-, speel- en verblijfsvoorzieningen, voet en rijwielpaden en nutsvoorzieningen. Ook bij deze functie behorende elementen als bouwwerken, geen gebouwen zijde of ongebouwde parkeervoorzieningen, bermen en voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater zijn toegestaan.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijde. De maximale bouwhoogte van de toegestane bouwwerken is aangegeven in de regels.

Artikel 9 Water: Binnen deze bestemming zijn waterlopen en oever- en onderhoudsstroken en voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater toegestaan. Ook bij deze functie behorende elementen als groenvoorzieningen zijn toegestaan. Daar waar dat nader is aangeduid zijn tevens ook bruggen toegestaan. Het gebruik als ligplaats voor boten is niet toegestaan.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijde. De maximale bouwhoogte van de toegestane bouwwerken is aangegeven in de regels.

Artikel 10 Woongebied: Deze gronden zijn bestemd voor woningen, ruimten ten behoeve van uitoefening van aan huis verbonden beroepen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en verkeersareaal, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn tevens ook commerciële en maatschappelijke voorzieningen en bijzonder woonvoorzieningen toegestaan. Laatstgenoemde zijn ook ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn naast commerciële en maatschappelijke voorzieningen ook ambachtelijke bedrijven met ondergeschikte detailhandel en ateliers toegestaan.

Gebouwen in de bestemming worden binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd.

De maximale bouwhoogte voor grondgebonden woningen is 11 meter. Voor gestapelde woningen is de maximaal toegestane bouwhoogte 18 meter. Deze bouwhoogten mogen niet worden overschreden, met uitzondering van de gevallen waarvoor ontheffing conform artikel 11 van de regels kan worden verleend. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is aangegeven in het artikel.

Het maximum aantal grondgebonden en gestapelde woningen is voor het totale plangebied van het bestemmingsplan aangegeven. Hierdoor wordt de flexibiliteit verhoogd. Het totaal aantal woningen in het plangebied mag niet worden overschreden. Verder zijn voor deze bestemming parkeernormen opgenomen.

3. Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel: Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels: In dit artikel is ten aanzien van verboden gebruik een verwijzing opgenomen naar artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels: In dit artikel is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen die afwijkt met de betreffende bepalingen in het bestemmingsplan. Een aantal van de gegeven maxima kunnen op grond van dit artikel in zeer beperkte mate worden overschreden.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht: In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij onder 1 vernieuwing en verandering van bebouwing, die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Onder 2 wordt geregeld dat eenmalig een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het vergroten van het bouwwerk als bedoeld onder 1 met 10 %. Deze omgevingsvergunning kan gelet op het bepaalde onder c niet worden verleend indien het betreffende bouwwerk in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Het tweede lid van dit artikel regelt het gebruik. Onder 1 is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Onder 2 is geregeld dat gebruik als bedoeld onder 1 niet mag worden gewijzigd in een ander strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang afneemt. Indien het strijdig gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken is het conform het bepaalde onder 3 niet meer toegestaan om het strijdig gebruik daarna te hervatten. Gelet op het bepaalde onder 4 is het bepaalde onder 1 niet van toepassing indien het betreffende gebruik reeds in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Artikel 15 Slotregel: Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

5 FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Er is een contract afgesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar van het Indiëterrein waardoor het plan geheel financieel uitvoerbaar is.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals benoemd in artikel 6.12, lid 2, sub a, b en c van de Wro zodat er geen verplichting bestaat tot vaststelling van een exploitatieplan.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In oktober 2009 heeft de gemeente Almelo onderzoek laten doen of de woonmilieus van de plannen wel voldoende aansluiten bij de wensen van de doelgroepen (Wonen in Almelo, focus op kleinschaligheid en gemeenschappelijkheid, Inbo, 15 oktober 2009). De centrale vraag in dit onderzoek was: 'Wat is de marktpotentie van de woonmilieus in Almelo en welk woningbouwprogramma moet gerealiseerd worden om deze woonmilieus te versterken'.

Volgens dit onderzoek wordt de vraag naar nieuwbouwwoningen in Almelo tot 2015 geraamd op ongeveer 260 woningen per jaar, gebaseerd op het MON-KEY-model. (Deze geraamde behoefte ligt hoger dan de CBS-prognoses. De CBS-prognose en de MON-KEY-prognose lopen dus uit elkaar. Voor het bepalen van woningaantallen is uitgegaan van de CBS-prognose).

In het onderzoek is Almelo opgedeeld in 5 deelgebieden. Het Indiëterrein valt in het deelgebied Noord-West. Voor dit deelgebied moet het kwalitatieve woningbouwprogramma zich met name focussen op "Kidz (prettig wonen voor gezinnen)" en "Outdoors (niet van toepassing voor de Indiëlocatie)". Bij Kidz gaat het om het realiseren van nieuwbouw (eengezinswoningen in het middeldure en dure segment¹) en het investeren in de bestaande woningvoorraad en openbare ruimte. Indië voldoet aan het kwalitatieve woningbouwprogramma omdat de ontwikkeling zich richt op nieuwbouwwoningen. Het woningbouwprogramma is gevarieerde en bestaat zowel uit grondgebonden als gestapelde woningen. Bij de grondgebonden woningen gaat het om vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap woningen en om rijenwoningen in het goedkope, midden en dure segment.

¹ Goedkoop: < € 170.000,00 , middelduur: € 170.000,00 - € 250.000,00 , duur: € 250.000,00 - € 400.000,00 , top: > € 400.000,00

7 VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan aan de volgende instanties toegezonden:

1. VROM Inspectie Noord-Oost;
2. Rijkswaterstaat;
3. Provincie Overijssel;
4. Waterschap Regge en Dinkel.

De geadresseerden, hiervoor vermeld onder de nummers 1 en 3 hebben schriftelijk laten weten, dat het voorontwerpbestemmingsplan hen geen aanleiding geeft voor het maken van op- of aanmerkingen. De opmerkingen van de geadresseerde, vermeld onder nummer 4 zal hierna, vergezeld van de reactie van de gemeente daarop, puntsgewijs worden behandeld. Adressant onder nummer 2 heeft niet gereageerd. Er wordt ervan uitgegaan dat het voorontwerpbestemmingsplan deze partij geen aanleiding geeft voor het maken van op- of aanmerkingen.

4. Waterschap Regge en Dinkel

4.1 Opmerking

Het waterschap vindt het van belang dat er binnen het bestemmingsplan voldoende ruimte gecreëerd wordt om de mogelijkheden voor berging en infiltratie van hemelwater optimaal te benutten. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt volgens het waterschap in de diverse bestemmingsomschrijvingen de mogelijkheid voor water redactioneel op verschillende wijze aangegeven. Het waterschap adviseert om alle teksten uniform aan te passen als volgt: “voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater”. Daarnaast ontbreekt de mogelijkheid tot berging en infiltratie in de bestemming Verkeer-1 geheel. Ook hier vraagt het waterschap om hiervoor genoemde zin in betreffende regel op te nemen.

Reactie gemeente

Het advies van het waterschap wordt gevolgd. Het bestemmingsplan zal op bovenvermelde punten worden aangepast.

4.2 Opmerking

Het waterschap is van mening dat uit de bij de toelichting behorende geuronderzoeken onvoldoende blijkt dat de geurhinder in het plangebied door de rioolwaterzuiveringsinstallatie Vissedijk aanvaardbaar zou zijn een geen belemmering zou vormen voor de beoogde woningbouw. Het waterschap is dan ook van mening dat woningbouw binnen de relevante geurcontour van de RWZI niet wenselijk is, omdat er volgens het waterschap geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente beoordeeld of de nieuwbouw van woningen op het indiëterrein wel of niet verantwoord is. Hierover heeft met alle partijen overleg plaatsgevonden. Recentelijk is ook een proefwaarneming van de in kaart gebrachte geurniveaus georganiseerd. Bij de proefwaarneming is gebleken dat het verschil tussen een belasting van 1 of 2 geureenheden voor de meeste mensen nauwelijks waarneembaar is. De gemeente heeft in haar advies over de geuremissie van de RWZI op Indië van 31 januari 2012 geconcludeerd, dat de in het plangebied van Indië optredende geurconcentratie voldoet aan de wettelijk gestelde normen en dat deze qua

hinderbeleving en ruimtelijke ordening als aanvaardbaar te beschouwen is. Wel dient duidelijk met potentiële kopers door de verkopende partij te worden vermeld dat de waterzuivering incidenteel waarneembaar zal zijn.

Uit alle onderzoeken en het advies van de gemeente kan geconcludeerd worden dat de geurhinder in het plangebied aanvaardbaar is en in principe geen belemmering vormt voor de beoogde woningbouw.

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Woongebied Indië Deel 1” heeft tot en met 30 oktober 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Er zijn in totaal 2 zienswijzen binnengekomen. In een separate Nota van beantwoording zijn deze zienswijzen samengevat en beantwoord (bijlage 15).

De zienswijzen hebben niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan.