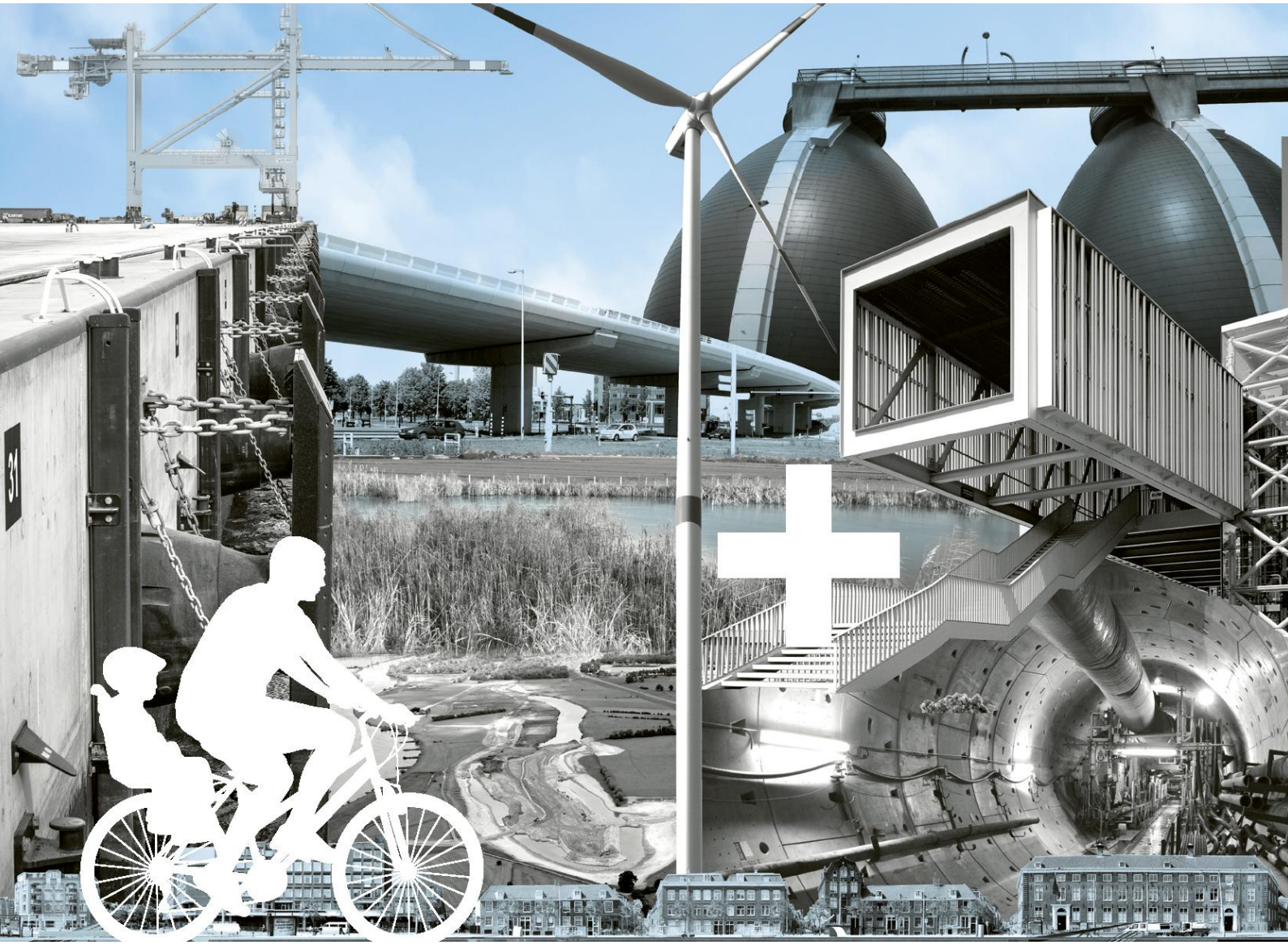
Witteveen + Bos



Ontwikkeling Schelfhorstdwarsweg, Almelo

Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving

Gemeente Almelo

24 juni 2026

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

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

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

Adres

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

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

© Witteveen+Bos

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

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 6

1.1 aanleiding 6

1.1 Projectlocatie 6

1.1.1 Ligging projectlocatie 6
1.1.2 Begrenzing projectlocatie 7

1.2 Leeswijzer 7

2 BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING 9

2.1 Huidige situatie 9

2.2 Toekomstige situatie 9

3 TOETSING AAN HET OMGEVINGSPLAN 11

3.1 Tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Almelo 11

3.1.1 Bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord 11
3.1.2 Overige bestemmingsplannen 13

3.2 Juridisch kader buitenplanse omgevingsplanactiviteit 14

3.2.1 Uitgebreide procedure van toepassing 14

4 BELEIDSKADER 15

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels 15

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 15

4.2 Provinciaal beleid 16

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Overijssel 16
4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Overijssel 17

4.3 Waterschapsverordening 18

4.3.1 Waterschapsverordening waterschap Vechtstromen 18

4.4 Gemeentelijkbeleid 19

4.4.1 Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040 19
4.4.2 Gebiedsvisie Aalanderveld 20
4.4.3 Woonvisie Almelo 2020-2030 21

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 23

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

5.12.1 Toetsingskader 46
5.12.2 Resultaten 47
5.12.3 Conclusie 48

5.13 Ontplofbare oorlogsresten 48

5.13.1 Toetsingskader 48
5.13.2 Resultaten 48
5.13.3 Conclusie 49

5.14 Weging van het waterbelang 49

5.14.1 Toetsingskader 49
5.14.2 Resultaten 51
5.14.3 Conclusie 52

5.15 Activiteiten en milieuzonering 52

5.15.1 Toetsingskader 52
5.15.2 Resultaten 53
5.15.3 Conclusie 54

5.16 Lichthinder 54

5.16.1 Toetsingskader 54
5.16.2 Resultaten 55
5.16.3 Conclusie 55

5.17 Sociale veiligheid 55

5.17.1 Resultaten 55
5.17.2 Conclusie 56

6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 57

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 57

6.1.1 Participatie 57

6.2 Beheer en onderhoud 59

6.3 Handhaving 59

6.4 Financiële uitvoerbaarheid 59

Laatste pagina 59

Bijlage(n)

Aantal pagina's

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

1

INLEIDING

1.1 aanleiding

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

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

1.1 Projectlocatie

1.1.1 Ligging projectlocatie

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

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

Afbeelding 1.1 Ligging projectlocatie



1.1.2 Begrenzing projectlocatie

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

Afbeelding 1.2 Begrenzing projectlocatie



1.2 Leeswijzer

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

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

2

BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING

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

2.1 Huidige situatie

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

Afbeelding 2.1 Kadastrale situatie



2.2 Toekomstige situatie

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

Op afbeelding 2.2 is inrichtingstekening van de nieuwe situatie weergegeven.

Afbeelding 2.2 Nieuwe situatie



3

TOETSING AAN HET OMGEVINGSPLAN

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

3.1 Tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Almelo

3.1.1 Bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord

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

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

Hieronder wordt de voorgenomen ontwikkeling aan de enkelbestemmingen getoetst.

Afbeelding 3.1 Uitsnede bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord



Agrarisch met waarden

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

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

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

Wonen - Stadsrand 2

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

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

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

Maatschappelijk - 5

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

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

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

Verkeer

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

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

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

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

Tuin
De voor 'Tuin' (artikel 22) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1 tuinen en erven;
2 voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water met de daarbij behorende overige bouwwerken, groenvoorzieningen, verhardingen, tuinafscheidingen en overige bijbehorende voorzieningen.

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

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

3.1.2 Overige bestemmingsplannen

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

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

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

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

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

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

3.2 Juridisch kader buitenplanse omgevingsplanactiviteit

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

3.2.1 Uitgebreide procedure van toepassing

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

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

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

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

4

BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Provinciaal beleid

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

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

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Overijssel

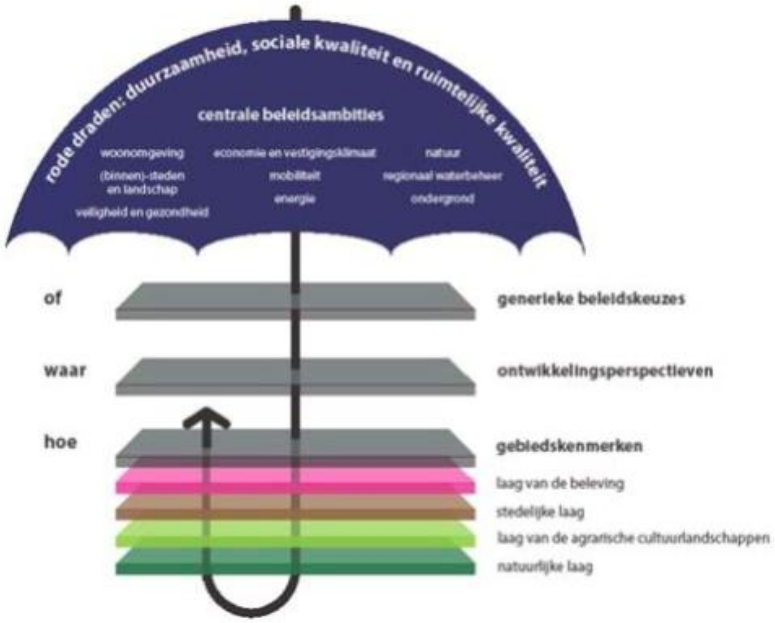
Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 (hierna: Omgevingsvisie). Op 8 november 2023 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie geactualiseerd. Het instrument waarmee het beleid uit de Omgevingsvisie wordt doorgevoerd, is de Omgevingsverordening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

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

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

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

Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel omgevingsvisie Provincie Overijssel



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

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Overijssel

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

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

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

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

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

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

4.3 Waterschapsverordening

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

4.3.1 Waterschapsverordening waterschap Vechtstromen

De Waterschapsverordening waterschap Vechtstromen bevat regels voor activiteiten die in het werkgebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De Waterschapsverordening onderscheidt de volgende drie activiteiten:
- beperkingengebied-activiteiten met betrekking tot waterstaatwerken;
- lozingsactiviteiten op een oppervlaktewaterlichaam of een zuiveringtechnisch werk;
- wateronttrekkingsactiviteiten.

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

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

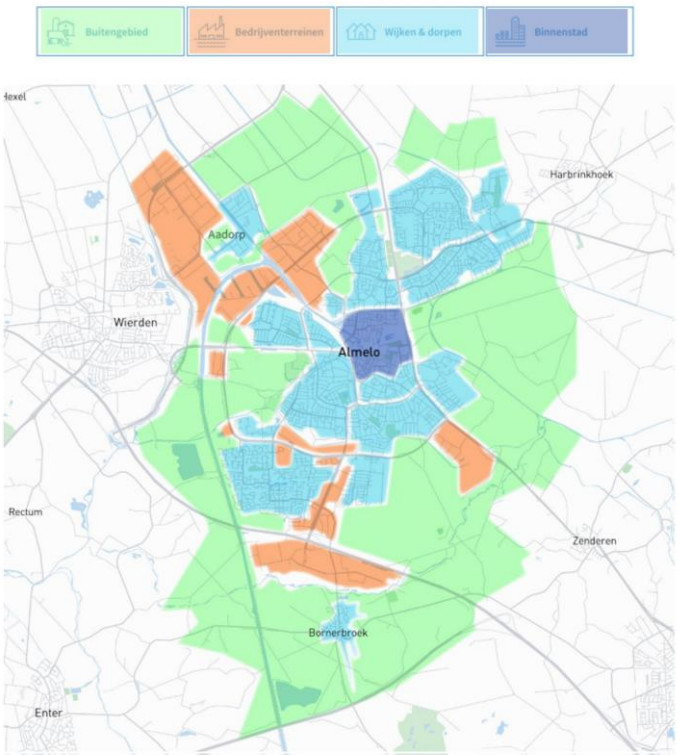
4.4 Gemeentelijkbeleid

4.4.1 Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040

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

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

Afbeelding 4.2 Indeling deelgebieden Omgevingsvisie Almelo 2020-2040



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

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

De projectlocatie wordt omringd door het deelgebied 'Wijken en Dorpen'. De hoofdfunctie van dit gebied is 'prettig wonen'. Prettig wonen beging met een passende woning. Met de kans om woonwensen te vervullen. De gemeente Almelo wil wijken creëren met gemengde woonmilieus, waar genoeg aanbod is voor elke doelgroep. De bestaande woonvoorraad heeft relatief veel sociale woningbouw en koopwoningen in het hoge(re) segment. Dit wordt meer in balans gebracht door bij herstructurering op woningen in het middensegment in te zetten. Verder wil de gemeente de bestaande woningvoorraad zo slim mogelijk benutten en daarmee aansluiten op de ontwikkeling van de bevolking. Dat betekent onder meer:

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

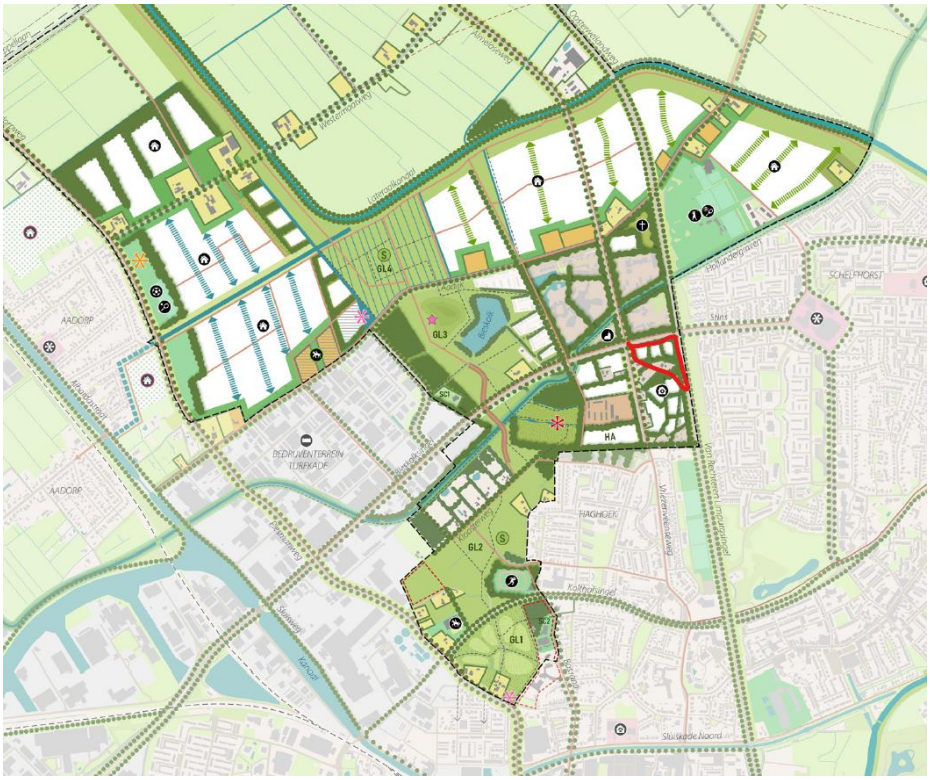
Relatie met planvoornemen

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

4.4.2 Gebiedsvisie Aalanderveld

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

Afbeelding 4.3. Gebiedsvisie Aalanderveld, projectlocatie rood aangegeven



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

4.4.3 Woonvisie Almelo 2020-2030

De woonvisie van de gemeente Almelo gaat over wonen in Almelo en de vele onderwerpen die daarmee samenhangen, zoals demografische ontwikkelingen, de bevolkingssamenstelling, de zorgvraag omtrent wonen, de kwaliteit van de woningvoorraad en verduurzaming. Met de visie wordt 15 jaar vooruit gekeken. Op basis van de prognose, historische en huidige woonsituatie zijn de belangrijkste ambities bepaald.

Almelo wil een sterke centrumgemeente zijn en blijven, met een regiofunctie voor Noordwest-Twente. Om dat op woongebied te realiseren zijn drie grote ambities geformuleerd. De gemeente streeft naar:
1 een flexibele woningvoorraad:
   - de verwachte groei van de gemeente mogelijk maken en alvast voorbereid zijn op de (op termijn) te verwachten krimp;
   - onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor jongeren en jonge gezinnen;
   - inbreiding verkiezen boven uitbreiding;
   - een vitale, aantrekkelijke binnenstad creëren;
   - de kernen Aadorp en Bornerbroek de ruimte geven om aan de vraag naar nieuwbouw tegemoet te komen;
2 een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad:
   - het aandeel koop- en huurwoningen meer in evenwicht brengen, en de sociale woningbouw beter over onze (en omliggende) gemeente(n) verdelen;
   - de woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over onze (en omliggende) gemeenten verdelen;

3 een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad:
   - zorgen dat (oudere) inwoners een fijne woonomgeving krijgen/behouden, in nabijheid van anderen en met voorzieningen binnen bereik;
   - bestaande en nieuwe woningen levensloopgeschikt maken;
   - een betaalbare en duurzame energievoorziening bereikbaar maken voor iedereen en bestaande woningen voor 2050 aardgasvrij maken.

De woningvoorraad kan tot 2035 nog met ruim 1.600 woningen groeien en die groei zal vooral bestaan uit koopwoningen. In dit segment is er meer vraag naar eengezinswoningen dan naar meergezinswoningen (niet-grondgebonden/appartementen). In de huursector is het de opgave om meergezinswoningen toe te voegen. Per saldo neemt het sociale huursegment in omvang af.

Opgemerkt wordt dat deze gemeentelijke Woonvisie (nog) niet is aangepast aan de bijgestelde ambitie zoals vastgelegd in de Regionale Woonagenda Twente. Daarin zijn immers afspraken gemaakt dat binnen de gemeente Almelo tot 2030 in een woningbehoefte van meer dan 2.000 woningen extra zal voorzien.

Relatie met planvoornemen

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

5

MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Daarbij wordt getoetst aan wet- en regelgeving met de volgende thematische onderverdeling:
- milieueffectrapportage;
- ladder voor duurzame verstedelijking;
- duurzaamheid & gezondheid;
- verkeer en parkeren;
- flora en fauna;
- luchtkwaliteit;
- geluid;
- geur;
- omgevingsveiligheid;
- trilling;
- archeologie en cultuurhistorie;
- bodemkwaliteit;
- ontplofbare oorlogsresten;
- weging van het waterbelang;
- activiteiten en milieuzonering;
- lichthinder;
- (sociale) veiligheid.

5.1 Milieueffectrapportage

5.1.1 Toetsingskader

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

5.1.2 Resultaten

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

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

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

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.2.1 Toetsingskader

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

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

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

5.2.2 Resultaten

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

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

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

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

5.2.3 Conclusie

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

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

5.3 Gezondheid en duurzaamheid

5.3.1 Toetsingskader

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

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

In het huidige tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Almelo zijn nog geen artikelen toegevoegd met directe betrekking tot het thema gezondheid. In het omgevingsplan van de gemeente Almelo zijn wel regels opgenomen met betrekking tot overbewoning van woonruimte. Met het oog op het beschermen van de gezondheid van bewoners dient een woning niet bewoond te worden door meer dan één persoon per 12 m^2 gebruiksoppervlakte (artikel 22.16).

5.3.2 Resultaten

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

Voor het thema gezondheid geldt dat de verblijfsplekken minimaal 12 m^2 gebruiksoppervlak dienen te hebben per persoon om overbewoning tegen te gaan. Hieraan wordt bij de voorgenomen ontwikkeling voldaan.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Verkeer en parkeren

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

5.4.1 Toetsingskader

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

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

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

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

5.4.2 Resultaten

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

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

Periode reguliere bewoning

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

Verkeersgeneratie en ontsluiting

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

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

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Natuur

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

5.5.1 Toetsingskader

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stikstofdepositie

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

Kader vergunningverlening stikstof

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

- er is een vergunning vereist voor projecten die een significant gevolg kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied[1]. Dit is dus niet het geval indien significante gevolgen op voorhand zijn uit te sluiten;
- indien niet op voorhand kan worden uitgesloten dat mogelijke significante gevolgen optreden, dient een Passende Beoordeling te worden opgesteld om in beeld te brengen of er daadwerkelijk significante gevolgen aan de orde zijn. In een Passende Beoordeling mogen ook mitigerende maatregelen (zoals externe saldering) betrokken worden. De vergunning kan worden verleend indien (eventueel met toepassing van deze mitigerende maatregelen) de voorgenomen activiteit de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten[2];
- als uit de Passende Beoordeling blijkt dat significante gevolgen niet kunnen worden uitgesloten, kan een vergunning enkel worden verleend indien de ADC-toets succesvol wordt doorlopen:
  - A: er zijn geen alternatieve oplossingen;
  - D: het project is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang;
  - C: door middel van compenserende maatregelen wordt gewaarborgd dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft[3].

Besluit bouwwerken leefomgeving (stikstofemissiereductie)

Bij het verrichten van bouw- en/of sloopwerkzaamheden dient een initiatiefnemer adequate maatregelen te treffen om de emissie van stikstofverbindingen naar de lucht te beperken, zo volgt uit artikel 7.19a Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De wetgever dwingt initiatiefnemers hiertoe om de emissie van stikstof te voorkomen, ook als significante negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Het betreft activiteiten voor de bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een melding als bedoeld in artikel 2.18, lid 1 Bbl nodig is en op het slopen van een bouwwerk waarvoor een melding als bedoeld in artikel 7.10, lid 1 Bbl is vereist omdat de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m^3 bedraagt.

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

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

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

---

[1] Artikel 5.1 Omgevingswet.

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

[3] Artikel 10.24 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Afdeling 7.3 Bkl bevat instructieregels voor de Omgevingsverordening die de provincie verplichten tot:
- het aanwijzen van NNN-gebieden;
- het vastleggen van de wezenlijke kenmerken en waarden in deze gebieden; en
- het stellen van regels (over regels in omgevingsplannen en projectbesluiten), in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

Soortenbescherming

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

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

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

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

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

Om een omgevingsvergunning te verkrijgen dient op hoofdlijnen te worden voldaan aan drie criteria:
- er bestaan geen andere bevredigende oplossingen dan de betrokken activiteit;
- de activiteit is nodig in het kader van een van de in de wet genoemde redenen (bijvoorbeeld de volksgezondheid of openbare veiligheid);
- de voorgenomen activiteit leidt niet tot verslechtering van de staat van instandhouding.

Naast de vergunningplicht kent de Omgevingswet ook een specifieke zorgplicht voor de flora- en fauna-activiteit. Iemand die weet of kan weten dat een activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor natuurbescherming, moet:
- alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

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

Houtopstanden

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

De regels uit de Omgevingswet gelden als er sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Onder vellen wordt verstaan het 'rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben'.
Op grond van artikel 11.126 Bal is het verboden om een houtopstand (deels) te vellen zonder eerst een melding te doen. Bij vellen hoort tevens een herbeplantingsplicht.

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

5.5.2 Resultaten

Gebiedsbescherming

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

Afbeelding 5.1 Natura 2000-gebieden nabij projectlocatie



De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn:
- Engbertsdijksvenen, op 7,1 km afstand van de projectlocatie;
- Wierdense Veld, op 8,8 km afstand van de projectlocatie;
- Springendal & Dal van de Mosbeek, op 12,3 km afstand van de projectlocatie;
- Sallandse Heuvelrug, op 14,0 km afstand van de projectlocatie;
- Borkeld, op 14,1 km afstand van de projectlocatie;
- Lemselermaten, op 14,1 km afstand van de projectlocatie;
- Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek, op 14,6 km afstand van de projectlocatie.

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

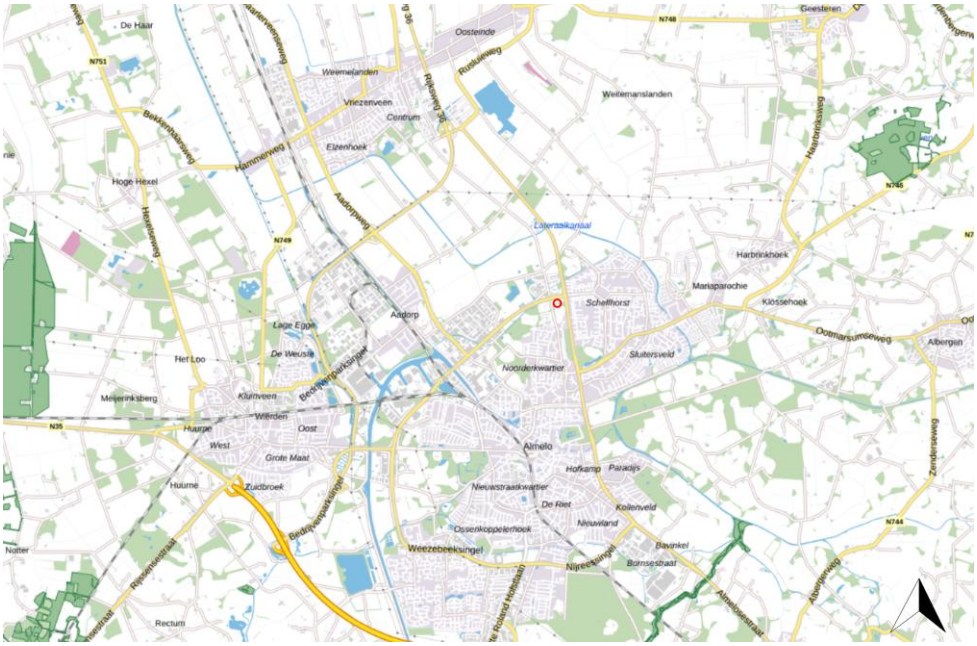
Van negatieve indirecte effecten door de werkzaamheden op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is eveneens geen sprake.

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Afbeelding 5.2 NNN nabij projectlocatie



Stikstofdepositie

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

Soortenbescherming

Quickscan

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

Aanvullend onderzoek steenuil en kerkuil

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

Houtopstanden

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

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

Afbeelding 5.3 Ligging onderzoekslocaties van de te kappen bomen/houtopstanden



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

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

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

5.5.3 Conclusie

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

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

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

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

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

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

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

5.6 Luchtkwaliteit

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

5.6.1 Toetsingskader

Om de gezondheid van de mensen te beschermen staan luchtkwaliteitseisen opgenomen in de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De eisen aan de kwaliteit van de buitenlucht oftewel luchtkwaliteit staan opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Voor deze regels gelden zogenoemde Rijksomgevingswaarden, waarbij stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2.5}$) maatgevend zijn. Voor de volgende activiteiten moet de luchtkwaliteit altijd beoordeeld worden:

- in en nabij aandachtsgebieden moet er getoetst en gemonitord worden aan de Rijksomgevingswaarden van NO_2 en PM_{10}, met uitzondering van activiteiten of projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De aandachtsgebieden staan aangegeven in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl;
- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij het toelaten van een activiteit of project in een omgevingsplan;
- bij specifieke projecten of activiteiten, te weten bij:
  - de aanleg van een wegtunnel langer dan 100 m;
  - een wijziging van een tunnel waarbij de lengte met minimaal 100 m toeneemt;
  - de aanleg van een auto(snel)weg.

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijving van een omgevingswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3.

Het Bkl geeft grenswaarden voor de concentraties van onder andere stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Bij ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor zorgt dat de Rijksomgevingswaarden worden overschreden. Deze omgevingswaarden liggen voor zowel NO_2 als PM_{10} op een jaargemiddelde van 40 microgram/m^3. De omgevingswaarde voor $PM_{2,5}$ ligt op 25 microgram/m^3. Onder de Omgevingswet staan aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit opgenomen. De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 van het Bkl. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgen de grenzen voor niet in betekende mate bijdraagt aan de lichtkwaliteit als de toename van de concentratie maatgevende stoffen niet hoger is dan 1.2 µg/m^2.

5.6.2 Resultaten

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

Huidige situatie

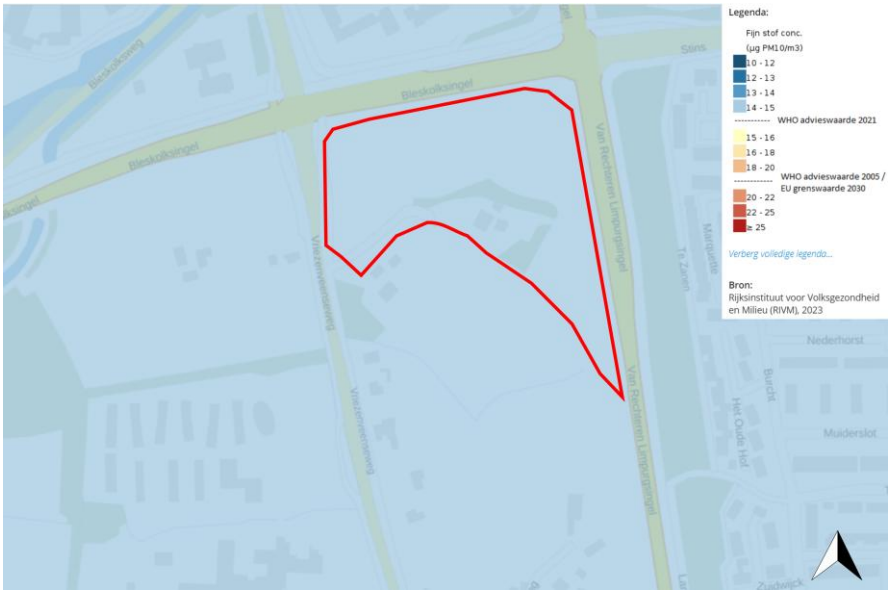
Op afbeelding 5.4, afbeelding 5.5 en afbeelding 5.6 zijn de huidige achtergrondconcentraties op de projectlocatie weergegeven. De concentraties liggen voor NO_2 op een jaargemiddelde van 9,3 tot 12,4 microgram/m^3. Voor fijnstof geldt voor PM_{10} een jaargemiddelde van 14,5 microgram/m^3 en voor

$PM_{2,5}$ 7,8 microgram/m^3. De huidige jaargemiddelde voor luchtkwaliteit liggen dus ruim onder de omgevingswaarden van 40 microgram/m^3 voor zowel NO_2 als PM_{10}, en 25 microgram/m^3 voor $PM_{2,5}$.

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



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



Afbeelding 5.6 Concentratie fijnstof PM2,5 in 2023 op en rondom de projectlocatie(Atlas Leefomgeving 8-1-2026)



Toekomstige situatie

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

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

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	422
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,52**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,06**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

5.6.3 Conclusie

De huidige achtergrondconcentraties voor $PM_{2,5}$, PM_{10} en NO_2 liggen ruim onder de wettelijke omgevingswaarden, waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor mensen. De

ontwikkeling leidt niet tot een dusdanige toename van uitstoot van $PM_{2,5}$, PM_{10} en NO_2 dat de omgevingswaarden worden overschreden. Daarnaast draagt de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging. Voor het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Geluid

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

5.7.1 Toetsingskader

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

In artikel 22.57 van de Bruidsschat zijn de waarden bepaald, met daarin onderscheid in:
- activiteiten anders dan door windturbines en windparken (paragraaf 22.3.4.2);
- geluid door windturbines en windparken (paragraaf 22.3.4.4).

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

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

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

5.7.2 Resultaten

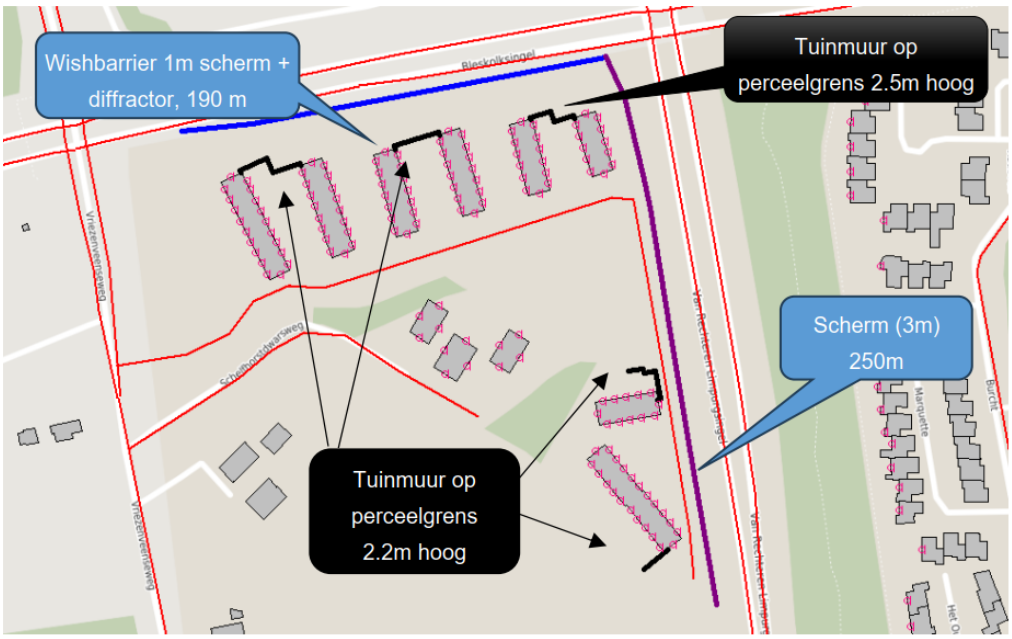
De Haan heeft in opdracht van de gemeente Almelo een akoestisch onderzoek uitgevoerd, het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage VI van voorliggend rapport. Hier wordt enkel een samenvatting van de resultaten van het onderzoek opgenomen.

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

De volgende aanvullende aspecten zijn beschouwd:

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

Afbeelding 5.8 Locatie geluidmaatregelen



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

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Geur

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

5.8.1 Toetsingskader

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

5.8.2 Resultaten

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

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Omgevingsveiligheid

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

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

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

5.9.1 Toetsingskader

Kwetsbare gebouwen en locaties

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

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

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

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

Zeer kwetsbare gebouwen

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

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

Kwetsbare gebouwen en locaties

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

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

Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties

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

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

Risicobronnen

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

Plaatsgebonden risico

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

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

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

Groepsrisico

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

Voor (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met de volgende aandachtsgebieden:
- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

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

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

5.9.2 Resultaten

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

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

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

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



5.9.3 Conclusie

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

5.10 Trillingen

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

5.10.1 Toetsingskader

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

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

5.10.2 Resultaten

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

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

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

5.10.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

5.11.1 Toetsingskader

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

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

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

Archeologie

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

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

Monumenten

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

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

Beschermde stads- en dorpsgezichten

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

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

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

5.11.2 Resultaten

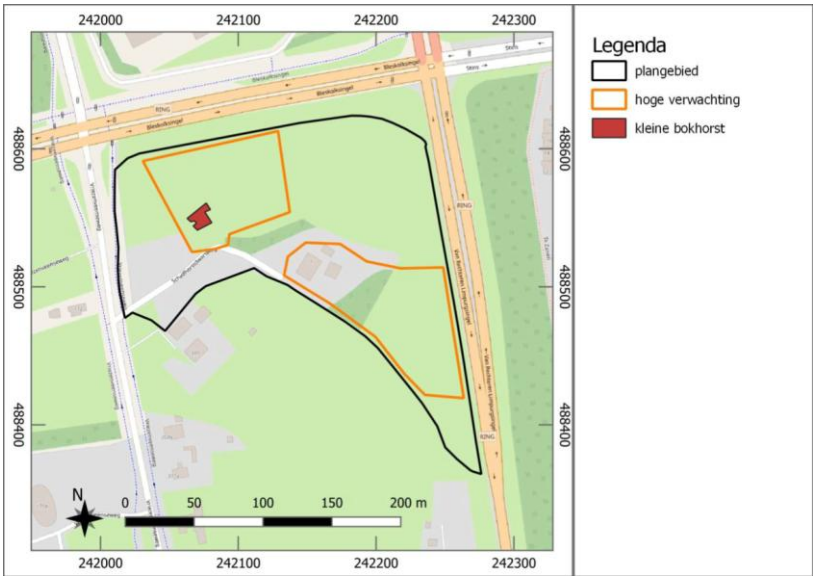
Archeologie

Vooronderzoek archeologie

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

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

Afbeelding 5.10 Hoge archeologische verwachting projectlocatie



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

Vervolgonderzoek archeologie
Vervolgonderzoek wordt uitgevoerd.

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

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

5.11.3 Conclusie

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

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

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

5.12 Bodem

5.12.1 Toetsingskader

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

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

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

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

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

5.12.2 Resultaten

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

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

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

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

Afbeelding 5.11 Deellocaties verkennend bodemonderzoek



5.12.3 Conclusie

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

5.13 Ontplofbare oorlogsresten

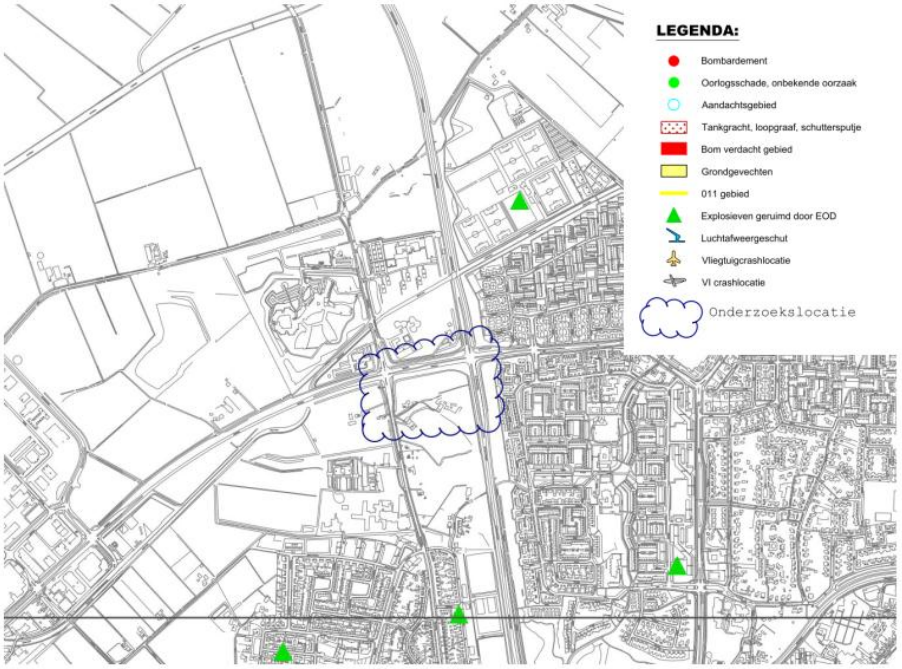
5.13.1 Toetsingskader

Voor het aspect ontplofbare oorlogsresten gelden geen rijksregels. De decentrale overheden kunnen zelf de afweging maken hoe zij binnen de instrumenten van de Omgevingswet invulling willen geven aan het onderwerp ontplofbare oorlogsresten.

5.13.2 Resultaten

De gemeente Almelo heeft een gemeente breed onderzoek uitgevoerd naar ontplofbare oorlogsresten. Op afbeelding 5.12 is een uitsnede van het onderzoek weergegeven met daarop de projectlocatie blauw aangegeven. Zoals te zien op de kaart is de projectlocatie niet verdacht op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten.

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



5.13.3 Conclusie

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

5.14 Weging van het waterbelang

5.14.1 Toetsingskader

Beleid uit Gemeente Almelo

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

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten van belang:

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

[1] Programma Water en Riolering Almelo 2022-2026.

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

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

Wadi's

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

Uitgangspunten waterschap Vechtstromen

Waterschap Vechtstromen legt in haar Watervisie 2050 de waterhoofdlijnen uit[2]. Hier staan de belangrijkste principes voor toekomstige ontwikkelingen in relatie met het watersysteem. De waterhoofdlijnen betreffen onder andere de volgende doelen:
- het aanpassen van de waterhuishouding aan het gebruik van de ruimte bereikt zijn grenzen. Water is het leidende principe voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom;
- meer aandacht is gegeven aan het vasthouden van water in de bodem. De bodem is het grootste en meest geschikte reservoir om water in te bergen;
- regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

Het waterschap Vechtstromen heeft vuistregels voor de compensatie van toenemend verhard oppervlak[3], maar er zijn geen regels opgenomen in de waterschapsverordening. In plaats daarvan zijn afspraken gemaakt over het samenwerken tussen waterschap en gemeente. Deze werkwijze kunnen ze bij ruimtelijke ordeningsplannen aanhouden.

De volgende vuistregels worden door het waterschap als vertrekpunt aangehouden:
- de maatgevende bui is de bui voor het huidige klimaat gedurende 24 uur, en voor klimaatverandering wordt een 10 % toename aangehouden;
- voor de natuurlijke afvoer is gemiddeld 1,6 L/s/ha aangehouden;
- dit resulteert in een bergingseis van 95 mm per m^2 toename verharding; en
- alleen de toename van verhard oppervlak hoeft gecompenseerd te worden.

Daarnaast is in overleg met de gemeente bevestigd dat, van de 95 mm:
- 55 mm berging moet worden gerealiseerd in voorzieningen zoals wadi's; en

---

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

[2] Watervisie 2050. Waterschap Vechtstromen.

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

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

5.14.2 Resultaten

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

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

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

Bij de bergingseis van 55mm+10% is de benodigde compensatie 726 m3. Deze berging wordt geborgd op de volgende wijze:
- wadi's: 379 m3;
- watergang door plangebied: 245 m3;
- parkeerplaatsen: 279 m3.

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

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

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

Afvalwater
De nieuwe woningen moeten aan het afvalwaterriool worden gekoppeld. Daarvoor wordt er een nieuw systeem aangelegd, bestaande uit een DWA-stelsel, een gemaal en een persleiding. Het adviesbureau Kennis van Pompen heeft hierover voor de gemeente een advies opgesteld[1]. Het is gepland dat 120 nieuwe woningen worden aangesloten op het nieuwe gemaal.

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

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

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



5.14.3 Conclusie

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

5.15 Activiteiten en milieuzonering

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

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

5.15.1 Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

5.15.2 Resultaten

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

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

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

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

Afbeelding 5.14 Overlap spuitzone met projectlocatie



5.15.3 Conclusie

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

5.16 Lichthinder

5.16.1 Toetsingskader

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

5.16.2 Resultaten

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

5.16.3 Conclusie

Het aspect lichthinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.17 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare fysieke leefomgeving moet een leefomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik zijn. Het gaat erom dat mensen zich veilig voelen en zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan meer veiligheid zijn onder andere:
- informeel toezicht op de openbare ruimte;
- persoonlijke controle over de (eigen) omgeving;
- het imago van het (totale) gebied.

5.17.1 Resultaten

Maatregelen die het gemeente Almelo neemt voor beheer in en rond de beoogde huisvesting voor Oekraïense ontheemden zijn onder andere:
- 24/7 beveiliging en toegangsbeheer op de locatie;
- zeven dagen per week aanwezigheid van medewerkers op de locatie;
- huisregels hanteren en toezien op naleving;
- eventuele signalen over spanningen tussen bewoners oppakken;
- dagbesteding verzorgen;
- informeren over gedragsregels in Nederland;
- wanneer nodig opschalen naar of assistentie vragen aan politie;
- deelname aan veiligheidsoverleg met politie en indien nodig andere betrokkenen;
- 24/7 bereikbaarheid voor omwonenden.

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

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

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

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

5.17.2 Conclusie

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

6

MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.1.1 Participatie

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

Afbeelding 6.1 Proces besluitvorming



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

Tabel 6.1 Overzicht participatie-/informatiemomenten

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

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

6.2 Beheer en onderhoud

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

6.3 Handhaving

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

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

6.4 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

Bijlage(n)

BIJLAGE: MER-BEOORDELING

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.

II

BIJLAGE: STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.

III

BIJLAGE: QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.

IV

BIJLAGE: AANVULLEND ONDERZOEK STEENUIL EN KERKUIL

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.

V

BIJLAGE: AANVULLENDE MEMO OP DE QUICKSCAN NATUURWAARDEN - KAPPEN

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.

VI

BIJLAGE: AKOESTISCH ONDERZOEK

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.

VII

BIJLAGE: VOORONDERZOEK ARCHEOLOGIE

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.

VIII

BIJLAGE: VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.

IX

BIJLAGE: PARTICIPATIEVERSLAG 15 JANUARI 2025

Deze bijlage wordt separaat mee geleverd.