



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

Aan:

Gemeente Borne
t.a.v. mevrouw S. Swart
Postbus 200
7620 AE Borne

Borne, 15 juli 2019
Ons kenmerk: 18JA163
Bijlagen: -

Betreft: *aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Oude Almloseweg 78 Borne*

Geachte mevrouw Swart,

Naar aanleiding van de voorgenomen realisatie van twaalf levensloopbestendige eenlaagse seniorenwoningen aan de Oude Almloseweg 78 in Borne is voorliggende m.e.r.-beoordeling opgesteld. Een meldnotitie is, sinds 16 mei 2017, nodig wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet plan MER-plichtig zijn). Het heeft niet alleen betrekking op een bestemmingsplan, maar ook op bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking. Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf; dus ook bij het ontwikkelen van een klein ruimtelijk plan is een meldnotitie nodig.

Kenmerken van het betreffende project

Aan de Oude Almloseweg 78 in Borne bestaat het voornemen tot een bestemmingsplanherziening in verband met de sloop van de bestaande bebouwing en de herontwikkeling van het perceel. Er zullen twaalf levensloopbestendige eenlaagse seniorenwoningen gerealiseerd worden.

In huidige situatie is sprake van een leegstaand pand dat in 1975 gerealiseerd is met als doel om dienst te doen als provinciale bibliotheek. Eind jaren '80 is stichting EEGA eigenaar geworden van het gebouw. Geruime tijd is de locatie in gebruik geweest als onder andere een opleidingscentrum in het kader van de maatschappelijke participatie. Na het vertrek van EEGA naar Deventer is de locatie deels nog in gebruik geweest voor kinderopvang. Inmiddels staat het gebouw geruime leeg. De oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt circa 1.163 m². Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Borne, sectie H, nummer 760 en kent een oppervlakte van 4.345 m².

Plaats van het project

Het plangebied ligt in het noorden van de kern van het dorp Borne. De dichtstbijzijnde NNN-gronden liggen op een afstand van 1,2 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Het plangebied ligt op circa 7,1 kilometer van het Natura 2000-gebied Lonnekermeer.

Kenmerken van de potentiële effecten

Voor wat betreft de potentiële milieueffecten van de planontwikkeling zijn de volgende aspecten van belang/relevant.

Bodem

De woningbouwontwikkeling betreft geen bodembelastende activiteit. In het kader van de planontwikkeling is nader onderzocht of het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. In dat kader is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat in de boven- en ondergrond en in het grondwater enkele (zeer) lichte verontreinigingen aanwezig zijn. Slotconclusie van het onderzoek is dat uit milieukundig oogpunt er geen bezwaar is tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Geluid

Het plangebied is gelegen binnen bestaand woongebied. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkel wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u is toegestaan. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Rondweg waar ter hoogte van het plangebied een snelheid van 80 km/u is toegestaan. Tussen het plangebied en deze weg bevindt zich woonbebouwing die voor afscherming van het wegverkeerslawaai zorgt. Aannemelijk is dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van deze weg en dat daarmee ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Water

Op 27 juni 2019 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets voor de gewenste ontwikkeling verricht. Uit de watertoets blijkt dat de normale procedure van toepassing is. In vervolg hierop is contact gezocht met het waterschap Vechtstromen. Bij telefonisch contact van 12 juli jl. is door het waterschap aangegeven dat zij kunnen instemmen met het plan wanneer schoon- en vuilwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd. Dit kan door infiltratie of door gebruik te maken van een gescheiden rioolstelsel.

Ecologie

Het plangebied maakt geen onderdeel van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een Natura 2000-gebied behoren. Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 1,2 km afstand van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Lonnekermeer, ligt op minimaal 7,1 km afstand.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling, is door Natuurbank Overijssel een flora- en faunaonderzoek gedaan. Uit het onderzoek is gebleken dat gelet op de aard van het plangebied en de ligging in stedelijk gebied, wordt het plangebied tot een weinig geschikt functioneel leefgebied voor zeldzame en kritische grondgebonden diersoorten en tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten beschouwd. Wel behoort het plangebied tot functioneel leefgebied van verschillende algemene- en weinig kritische diersoorten.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd natuurgebied en de lokale invloedsfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er is geen nader onderzoek nodig in het kader van gebiedsbescherming en er hoeft geen ontheffing van de Omgevingsverordening Overijssel of Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Luchtkwaliteit en verkeer

Het aantal verkeersbewegingen naar het plangebied zal met de herontwikkeling van de percelen voor woningbouw wijzigen. Op basis van het aantal te bouwen woningen van 12 woningen waarvan zes twee-onder-een kap woningen, drie vrijstaande woningen en drie aaneengesloten woningen, zorgt het plan voor een verkeersgeneratie van circa 92 verkeersbewegingen per dag. Uit de worst-case berekening volgt dat de bijdrage van het verkeer niet in betekende mate is.



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Aan:

Gemeente Borne
t.a.v. mevrouw S. Swart
Postbus 200
7620 AE Borne

Borne, 15 juli 2019
Ons kenmerk: 18JA163
Bijlagen: -

Betreft: *aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Oude Almeloseweg 78 Borne*

Geachte mevrouw Swart,

Naar aanleiding van de voorgenomen realisatie van twaalf levensloopbestendige eenlaagse seniorenwoningen aan de Oude Almeloseweg 78 in Borne is voorliggende m.e.r.-beoordeling opgesteld. Een meldnotitie is, sinds 16 mei 2017, nodig wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet plan MER-plichtig zijn). Het heeft niet alleen betrekking op een bestemmingsplan, maar ook op bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking. Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf; dus ook bij het ontwikkelen van een klein ruimtelijk plan is een meldnotitie nodig.

Kenmerken van het betreffende project

Aan de Oude Almeloseweg 78 in Borne bestaat het voornemen tot een bestemmingsplanherziening in verband met de sloop van de bestaande bebouwing en de herontwikkeling van het perceel. Er zullen twaalf levensloopbestendige eenlaagse seniorenwoningen gerealiseerd worden.

In huidige situatie is sprake van een leegstaand pand dat in 1975 gerealiseerd is met als doel om dienst te doen als provinciale bibliotheek. Eind jaren '80 is stichting EEGA eigenaar geworden van het gebouw. Geruime tijd is de locatie in gebruik geweest als onder andere een opleidingscentrum in het kader van de maatschappelijke participatie. Na het vertrek van EEGA naar Deventer is de locatie deels nog in gebruik geweest voor kinderopvang. Inmiddels staat het gebouw geruime leeg. De oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt circa 1.163 m². Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Borne, sectie H, nummer 760 en kent een oppervlakte van 4.345 m².

Plaats van het project

Het plangebied ligt in het noorden van de kern van het dorp Borne. De dichtstbijzijnde NNN-gronden liggen op een afstand van 1,2 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Het plangebied ligt op circa 7,1 kilometer van het Natura 2000-gebied Lonnekermeer.

Het plangebied wordt ontsloten via de Oude Almeloseweg, de Reigershof en een erftoegangsweg ten westen van het plangebied (verlengde van de Dikkerslaan). De huidige infrastructuur kan eenvoudig de verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van twaalf woningen afwikkelen. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Voor het overige zorgt de woningbouwontwikkeling niet voor significante negatieve milieueffecten. De milieueffecten van de ontwikkeling zijn beperkt te noemen.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,



Ad Fontem BV,
drs. ing. R.L. hooge Venterink