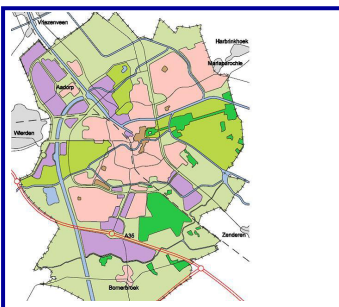
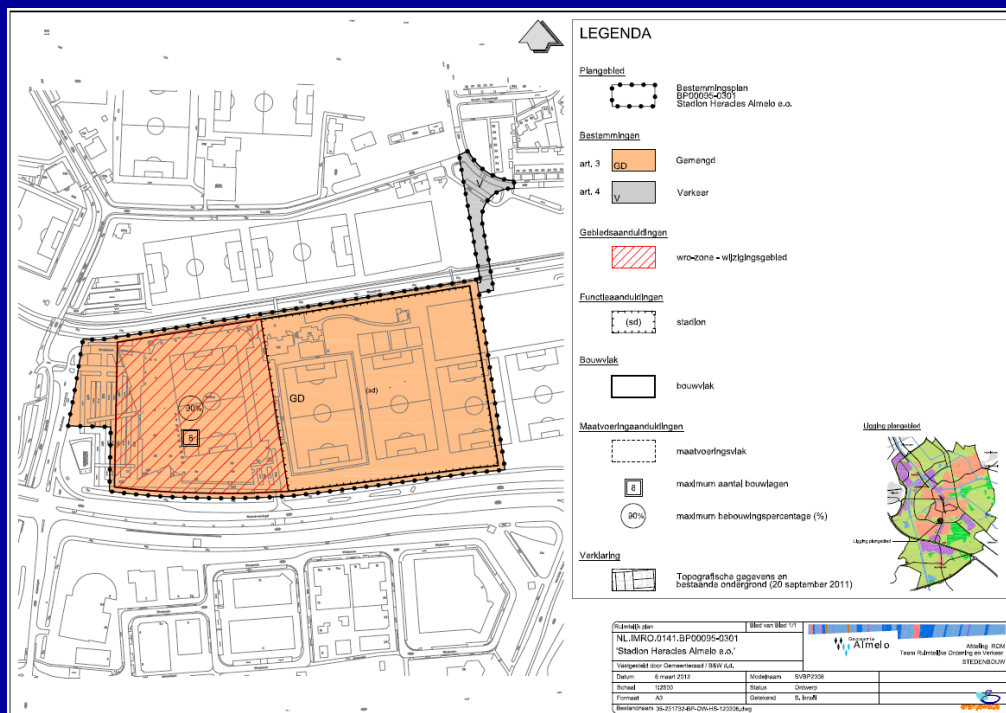




Bestemmingsplan

Stadion Heracles Almelo e.o.

NL.IMRO.0141.BP00095-0301



Vastgesteld door Gemeenteraad / B. & W. d.d.:

Stadion Heracles Almelo e.o.

Gemeente Almelo

ontwerp bestemmingsplan

Projectnr. 231732

Revisie 3.3

Datum: 6 maart 2012

Opdrachtgever

Stichting Stadion Heracles Almelo

Veldzicht 57

7603 WK ALMELO

datum vrijgave

6 maart 2012

beschrijving revisie 3.3

ontwerp

goedkeuring

S. Zondervan MSc

vrijgave

ing. C.H.A. Helmes

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 De bij het plan horende stukken	7
1.4 Huidige planologische situatie	8
1.5 Doel en inhoud van het plan	9
1.6 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	10
2.1 Ruimtelijke structuur	10
2.2 Functionele structuur	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Europees beleid	15
3.2 Rijksbeleid	16
3.3 Provinciaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4 Milieueffecten	29
4.1 Algemeen	29
4.2 Geluid	32
4.3 Bodem	34
4.4 Archeologie	35
4.5 Flora en fauna	35
4.6 Veiligheid	37
4.7 Overige milieuhinder	42
Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten	44
5.1 Ruimtelijke uitgangspunten	44
5.2 Functionele uitgangspunten	47
5.3 Milieu uitgangspunten	51
Hoofdstuk 6 Waterparagraaf	52
6.1 Inleiding	52
6.2 Beleid	52
6.3 Huidige situatie	53
6.4 Toekomstige situatie	53
Hoofdstuk 7 Planbeschrijving	55
7.1 Locatiekeuze	55
7.2 Ruimtelijk-functionele beschrijving	56
Hoofdstuk 8 Juridisch bestuurlijke aspecten	58
8.1 Inleiding	58
8.2 Opzet van de planregels	58
8.3 Verantwoording van de planregels	58
8.4 Handhaving	59
Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid	60
Hoofdstuk 10 Inspraak vooroverleg	61
10.1 Inspraak	61
10.2 Zienswijzenprocedure	61

10.3	Inspraak Notitie Reikwijdte en Detailniveau	61
10.4	Vooroverleg	61
Bijlagen bij de toelichting		63
Bijlage 1	Locatiestudie	65
Bijlage 2	Reactienota "Stadion Heracles reikwijdte en detailniveau"	71

Toelichting

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1

Aanleiding

Het huidige stadion van Heracles Almelo is het Polmanstadion. Sinds 10 september 1999 speelt Heracles hier zijn wedstrijden. De capaciteit van het huidige stadion is, na uitbreiding in 2005, 8.500 plaatsen.



figuur 1.1: Sportvelden Oranje Nassau met op achtergrond het Polmanstadion

De ambities van Heracles kunnen niet meer voldoende in het huidige stadion gerealiseerd worden. Een forse toename van het aantal zitplaatsen en de uitbreiding van faciliteiten en voorzieningen zijn hier niet goed mogelijk. Om aan de ambitie tegemoet te komen, is een groeimodel voor gebiedsontwikkeling van een nieuw stadion opgezet. In opdracht van Stichting Stadion Heracles Almelo heeft Hypercube Business Innovation in 2008 onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat een uitbreiding met 7.000 zitplaatsen realistisch is.

Samen met de gemeente Almelo is door Stichting Stadion Heracles Almelo onderzoek gedaan naar mogelijke locaties voor een nieuw stadion (zie Bijlage 1 Locatiestudie). De uitkomst hiervan is dat nieuwbouw naast het bestaande Polmanstadion het meest wenselijk is (zie figuur 1.2 a en b).

Het groeimodel voor het nieuwe stadion gaat uit van een startinvulling van het stadion met een capaciteit van 15.000 zitplaatsen, inclusief bijbehorende faciliteiten voor de club. Daarnaast zijn ook een business club, supportershome en diverse commerciële en maatschappelijke voorzieningen in het stadion voorzien. Het groeimodel omvat meegroeierende parkeerruimte en is zodanig ontworpen dat in de verdere toekomst uitbreidingen qua zitplaatsen en faciliteiten tot de mogelijkheden behoren. Behalve het stadion en daaraan verbonden voorzieningen zijn in het plangebied voorts maatschappelijke en commerciële functies, waaronder sport gerelateerde

detailhandelsvoorzieningen, kantoren en horeca beoogd.

Het volgens dit groeimodel ontwikkelen van een stadion tot maximaal 20.000 zitplaatsen, voorzieningen en aanvullende functies is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Op verzoek van de Stichting Stadion Heracles heeft de gemeente Almelo ervoor gekozen om derhalve de procedure van een bestemmingsplanherziening te doorlopen, voorafgegaan door het doorlopen van een m.e.r.-procedure (milieu-effectrapportage). De resultaten van de milieu-effectrapportage zijn beschreven in onderhavig bestemmingsplan.



figuur 1.2a en b: Indicatieve ligging plangebied (bron b: google-maps)

1.2 Ligging van het plangebied

Het bestaande Polmanstadion ligt in het zuiden van de stad Almelo langs de Weezebeeksingel of ring die hier tevens de rondweg van Almelo vormt. Het plangebied ligt aan de binnenzijde van deze rondweg, ingeklemd tussen de Woonboulevard Almelo en de kruising met de R.H. Holstlaan en het sportpark Ossenkoppelerhoek. Het plangebied omvat de gronden van het huidige stadion, parkeerplaatsen en een deel van de aangrenzende sportvelden van Oranje Nassau en heeft een oppervlakte van ca. 73.000 m². Het plangebied is in figuur 1.3. globaal aangeduid met daarop vermeld de beoogde ontwikkeling.



figuur 1.3: Het perceel Heracles.

1.3 De bij het plan horende stukken

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Het bestemmingsplan voldoet aan de RO-standaarden 2008 en het "Handboek bestemmingsplannen gemeente Almelo".

Verbeelding

Op de verbeelding, met kaartnummer NL.IMRO.0141.BP00095-0301 is onder meer de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verbeelding is getekend op schaal 1:2500 en de analoge versie bestaat uit 1 kaartblad.

Planregels

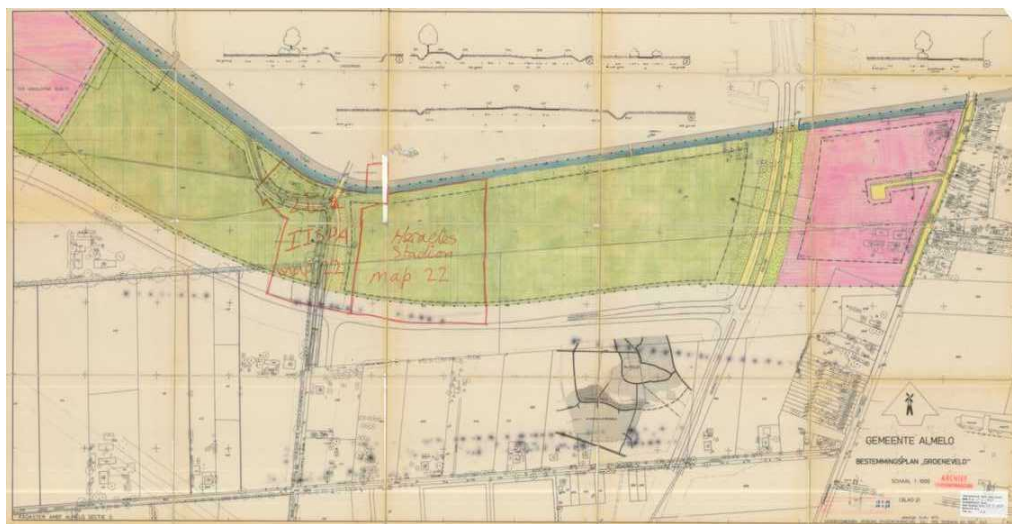
De planregels bevatten de regels voor het gebruik en bebouwingsregels van de gronden en opstallen die in het plangebied liggen. De planregels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken vermeld. Uiteraard zijn de resultaten van de milieu-effectrapportage hierin opgenomen.

1.4 Huidige planologische situatie

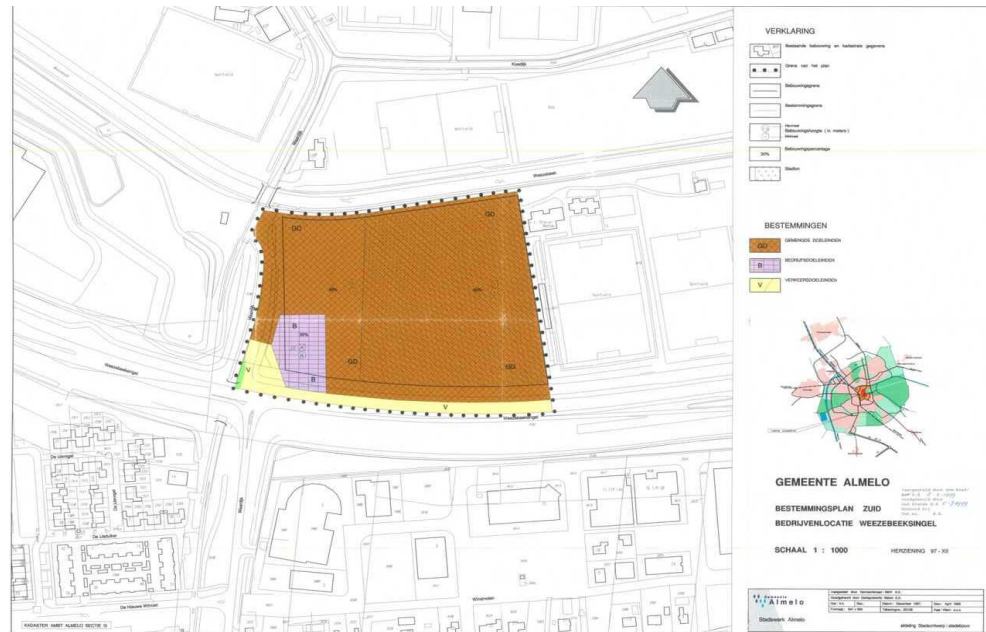
Voor het deel van het plangebied ten oosten van het bestaande Polmanstadion geldt het bestemmingsplan "Groeneveld", dat is vastgesteld op 17 maart 1977 en goedgekeurd op 28 maart 1978. De gronden hebben de bestemming Sportdoeleinden en mogen voor 2% worden bebouwd met kantines, kleedruimten en aanverwante bebouwing. De maximale bouwhoogte is 8 meter. De bouw en het gebruik van een nieuw stadion met bijbehorende voorzieningen is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.



figuur 1.1: Vigerend bestemmingsplan Groeneveld

Voor de Weezenbeeksingel en de zuidrand van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Windmolenbroek, dat eveneens is vastgesteld op 17 maart 1977 en goedgekeurd op 28 maart 1978. De betreffende gronden hebben de bestemming Verkeersdoeleinden. Ten zuiden van de Weezenbeeksingel is de hoogspanningsleiding aangeduid. In het vigerende plan geldt hiervoor geen beschermingszone over het plangebied.

Voor het westelijk deel van het plangebied, het gebied vanaf de Stadionlaan tot en met het Polmanstadion geldt het bestemmingsplan Zuid, bedrijvenlocatie Weezebeeksingel, waarvan in figuur 1.5 een uitsnede van de plankaart. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 8 april 1999 en goedgekeurd op 5 juli 1999. Op basis van dit bestemmingsplan is het Polmanstadion gerealiseerd. Voor de gronden zijn de bestemmingen Verkeer, Bedrijfsdoeleinden en Gemengde Doeleinden opgenomen.



figuur 1.5 uitsnede vigerend bestemmingsplan Zuid, bedrijvenlocatie Weezebeeksingel

De noodontsluiting ten noordoosten van het stadion is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan West, herziening 16, Ossenkoppelerhoek' uit 1959. In dit plan heeft het gebied de bestemming voor een platsoen of groenstrook en gesloten bebouwing van 3 of 4 verdiepingen.

Het groei-model kan op basis van de vigerende bestemmingsplannen niet worden gerealiseerd.

1.5 Doel en inhoud van het plan

Dit bestemmingsplan beoogt de realisatie van een nieuw Heraclesstadion met bijbehorende faciliteiten, maatschappelijke en commerciële voorzieningen conform het groei-model mogelijk te maken. De herinrichting en ontwikkeling van het 'voorterrein' ter plaatse van het huidige Polmanstadion en de noodontsluiting naar de Jan Vermeerstraat zijn hiervan onderdeel. Voorafgaand aan onderhavig bestemmingsplan is een milieu-effectrapportage opgesteld om te kunnen beoordelen of er significante effecten op milieugebied zijn. De uitkomsten hiervan maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het betreft een globaal bestemmingsplan met een directe bouwtitel, zodat binnen de gestelde kaders kan worden ingespeeld op eventueel gewenste functieveranderingen.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de huidige situatie van het plangebied beschreven, zowel functioneel als ruimtelijk. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een samenvatting van het relevante beleid met een ruimtelijke component, waaronder Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 zijn de milieu-aspecten beschreven. Daarbij komen de resultaten van de uitgevoerde milieu-effectrapportage aan bod en de resultaten van overige omgevingsonderzoeken. De beschrijving van de beoogde ontwikkeling op hoofdlijnen, zowel ruimtelijk als functioneel en gekoppeld aan de uitkomsten van de milieu-aspecten volgt in hoofdstuk 5. De waterparagraaf is verwoord in hoofdstuk 6. De wijze waarop dit concreet is vertaald naar een programma, stedenbouwkundig plan en bouwvoornemens is opgenomen in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 volgt een toelichting op de vertaling naar bestemmingsregels en verbeelding. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden beschreven in hoofdstuk 9. Hoofdstuk 10 bevat de resultaten van de inspraak en het overleg.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

Ontstaansgeschiedenis

Almelo ontstond in de middeleeuwen als nederzetting op zandgronden waar een landweg een beek kruiste die toen de Aa heette. Op die plaats stond en staat het Huis Almelo, dat voor het eerst in 1236 genoemd wordt. De stad heeft sinds 1402 stadsrechten. Huize Almelo is sinds de bouw in de 12e eeuw tot op de dag van vandaag in handen van de familie Van Rechteren Limpurg. Deze familie had eeuwen lang verschillende rechten in de stad Almelo, waaronder het recht om recht te spreken. Momenteel bezit en onderhoudt de graaf bossen en oude panden in het centrum van Almelo.

In de 17e en 18e eeuw kwam de huisweverij steeds meer op. In 1830 veroorzaakte de entree van de eerste stoommachine een overgang naar fabrieksmatige productie. De textielindustrie werd bevorderd door de aanleg van het Overijssels Kanaal in 1855 en de spoorlijn van Almelo naar Salzbergen in 1865. Rond 1900 waren er dan ook vele zeer rijke families in Almelo. De vele landhuizen en villa's in diverse stijlen zoals Jugendstil, Expressionisme en Neorenaissance dateren voornamelijk uit die tijd.

Vanaf de jaren '60 van de twintigste eeuw kreeg de Almelse textielindustrie het moeilijk door de goedkopere buitenlandse concurrentie, wat tot massale bedrijfssluitingen leidde. Vandaag de dag zijn de effecten hiervan nog zichtbaar in de werkloosheidscijfers. Veel textielfabrieken zijn afgebroken, sommige gebouwen zijn behouden gebleven.

De malaise in de textiel was desastreus voor de Almelse economie maar vormde tegelijkertijd het begin van een metamorfose. Het centrum ging op de schop waarbij industriële gebouwen plaats maakten voor woningbouw, winkels, cultuurvoorzieningen, horeca en veel groen. Er werd een begin gemaakt met de renovatie van oude arbeiderswijken, waarvan tuindorp De Riet een monumentale uitstraling heeft. Moderne woonwijken verrezen voor het nog steeds toenemende aantal inwoners.

Creatieve ondernemers startten innovatieve bedrijven. Onderwijs, dienstverlening en zorg werden steeds belangrijker.

Heracles, beknopte historie

Heracles is één van de oudste voetbalclubs van Nederland en opgericht in 1903. Heracles kent een roemvol verleden en is meermaals landskampioen geweest. De meest succesvolle jaren betroffen de jaren '60. Daarna is de club gedegradeerd naar de (toenmalige) Eerste Divisie. Vervolgens heeft Heracles één jaar Eredivisie mogen spelen om daarna nogmaals te degraderen. Rond de eeuwwisseling echter, heeft Heracles Almelo meerdere successen behaald en is teruggekomen in de Eredivisie, waarbij deelname aan het KNVB bekertoernooi heeft plaatsgevonden. Sinds 1999 speelt de club in het Polmanstadion en zijn de bezoekersaantallen stevast hoog.

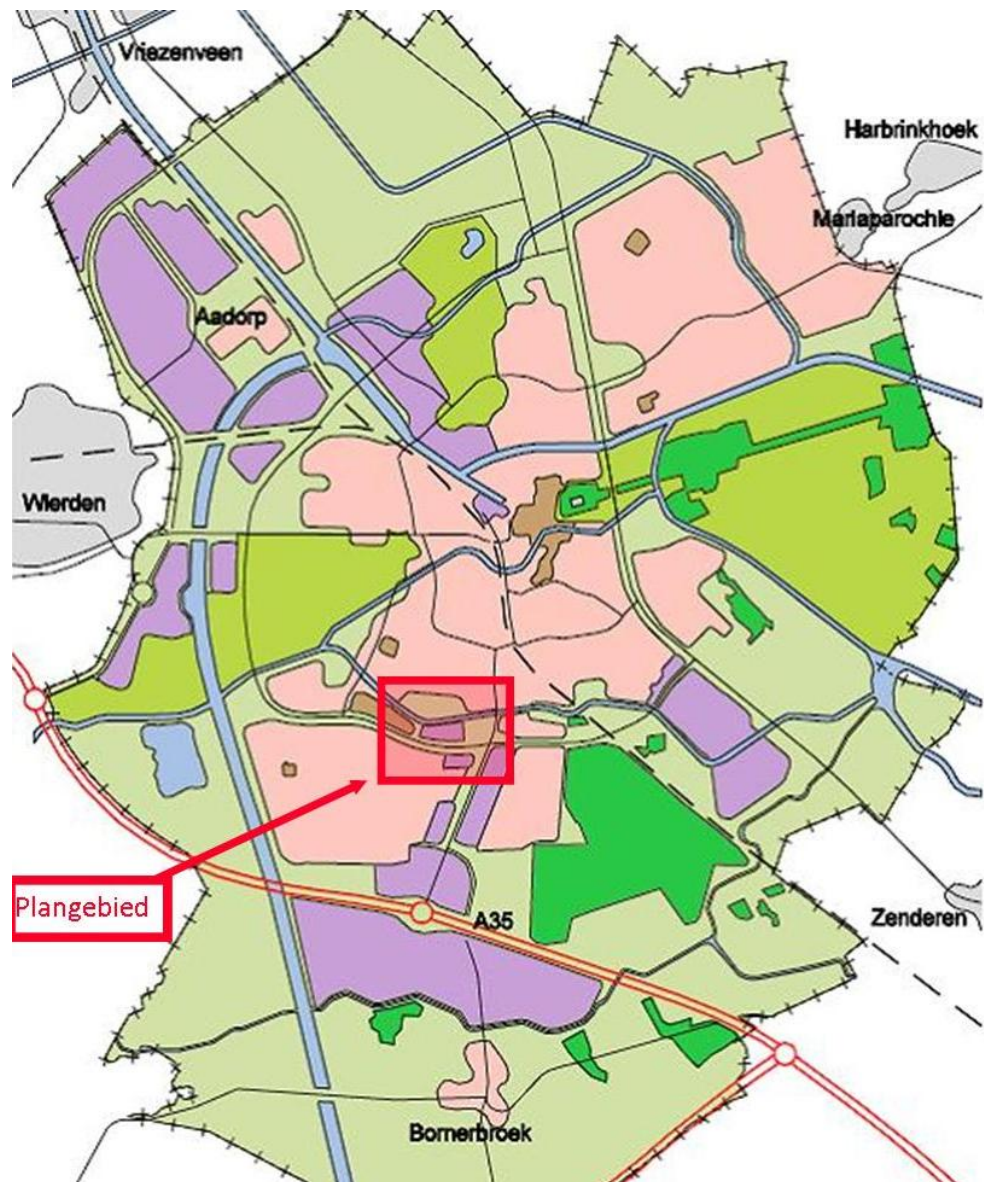
2.1 Ruimtelijke structuur

Almelo ligt op de grens van zand en veen. Hierdoor komen in een relatief klein gebied verschillende landschapstypologieën bijeen. De binnenstad is hiervan het brandpunt. Aan de noordzijde van de binnenstad begint het veenontginningsgebied. Omdat de ontginning hiervan relatief jong is, zijn de verkaveling en het stratenpatroon rationeel, planmatig en recht.

De licht glooiende zandgronden bevatten aanvankelijk essen en beken. Langs de beken zijn de buitenplaatsen en landgoederen gelegen. Deze vormen nu veelal de groene longen van de stad. Vanuit de binnenstad van Almelo lagen enkele uitvalsroutes naar omliggende kernen met daarlangs lintbebouwing, deze zijn nog steeds als zodanig herkenbaar. In de loop der tijd zijn ook radiale wegen aangelegd.

Almelo ligt aan de spoorlijnen van Hengelo in de richting van Hardenberg en in de richting van Deventer. Ten zuiden van de kern ligt de A35 van Hengelo in de richting Zwolle. Bovendien is deze verbonden aan de A1 die de Randstad met Duitsland verbindt. De stad is door de vele infrastructuur en waterlopen en bossen weliswaar versnipperd, maar ook relatief afwisselend, kleinschalig, herkenbaar en goed bereikbaar.

De ontwikkeling van de stad en dorpen is nauw verbonden aan het landschap. Hierdoor heeft Almelo haar kenmerkende gelede structuur van afwisselend stedelijke en landelijke gebieden met vier lobben ofwel groene longen.



figuur 2.1: Functiekaart gemeente Almelo met ligging plangebied.

Het plangebied ligt op enige afstand zuidwestelijk van de binnenstad van Almelo, tussen de ringweg (ter plaatse de Weezebeeksingel) en de Weezebeek. Terwijl rond de Weezebeek momenteel nog sprake is van een relatief groene zone met sportvoorzieningen en park, is langs de Weezebeeksingel veel relatief grootschalige, doch hoofdzakelijk lage, bebouwing aanwezig van bedrijven, kantoren en detailhandel met een representatief karakter. De IISPA (Internationale Indoor Sportaccommodatie Almelo) aan de Stadionlaan en het tegenovergelegen kantoorgebouw aan de Stadionweg (Weezesteate) springen vanwege hoogte, kleur en vorm in het oog; het Polmanstadion met de daarbijbehorende voorzieningen in wat mindere mate.

De ligging van de sportvelden en de aanwezigheid van de relatief grote openheid en de bomen zijn op deze locatie bijzonder, maar in het verlengde van met name de stadsas (en in mindere mate de stadsring) een uitzondering die hier eerder verwarrend is dan structuurbevestigend. Bezien vanuit de structuur van de Weezebeek, die twee groene longen met elkaar verbindt en wordt geflankeerd door de sportvelden, is de opbouw weliswaar logischer, maar de herkenbaarheid hiervan als eenheid is gering.

De woongebieden die op enige afstand van het plangebied liggen, betreffen uitbreidingswijken die zijn opgezet volgens de typologiën van de betreffende bouwperiodes. Ten noorden van het plangebied liggen de sportvelden van Ossenkoppelerhoek en daaraan grenst de woonwijk Ossenkoppelerhoek. Deze wijk betreft een planmatige woonwijk uit de jaren '50 waarbij laagbouw en portiekflats veelal in stroken zijn gebouwd in een rechthoekig stratenpatroon. De architectuur is relatief sober maar bevat grote stijleenheden door gebruik van dezelfde kleur baksteen en gebakken dakpannen. Ten zuiden van het plangebied liggen relatief grootschalige planmatige wijken, waarvan de bouwperiode varieert van de jaren '70 tot zeer recentelijk gebouwd. Het gedeelte dat in de nabijheid van het plangebied ligt, is naar schatting eind jaren '80/begin jaren '90 gebouwd en bevat een menging van laagbouw in voornamelijk twee bouwlagen met een kap. Deze wijken zijn vanaf het plangebied echter nauwelijks waarneembaar en niet ruimtelijk hieraan verbonden.

De onbebouwde voetbalvelden maken nog onderdeel uit van een relatief groot gebied met voetbalvelden dat in het noorden wordt begrensd door de woonwijk Ossenkoppelerhoek en is onderdeel van een groenlobbenverbindende groenstructuur.

Van de verkeersstructuren in de omgeving van het plangebied zijn met name de stadsas van de H.R. Holstlaan en de ring (Weezebeeksingel) beide nadrukkelijk aanwezig door de dimensionering met 2 maal 2 rijbanen, de met verkeerslichten geregelde kruisingen en de elektronische bebording. Ter hoogte van de Woonboulevard ligt, mede vanwege de barrièrewerking die van deze infrastructuur uitgaat, een fiets- en voetgangersbrug. De Maardijk bevat een belangrijke verbinding voor het langzaam verkeer tussen de gebieden ten noorden en zuiden van de Weezebeeksingel. Met een fietsvoetgangerstunnel kruist deze de Weezebeeksingel. De zijde van de Weezebeeksingel bevat in aansluiting op de Woonboulevard en het plangebied enkel paden voor fietsers en voetgangers en heeft door de parkachtige inrichting en het zicht op de rustige achterterreinen van de Woonboulevard een luw karakter.



figuur 2.2. Ligging plangebied in omgeving

Ontwikkelingen

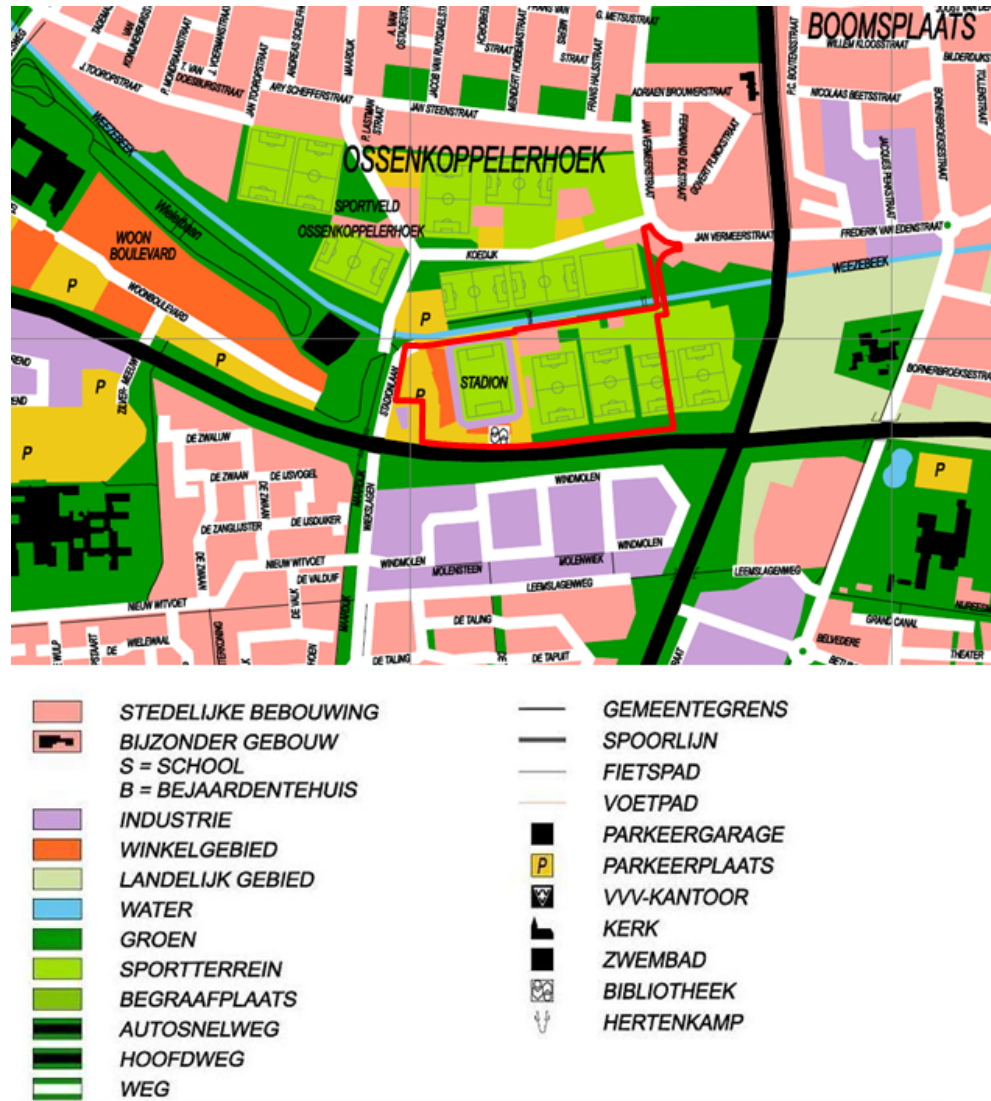
Ten oosten van het plangebied is een nieuw kantoorgebouw voorzien van Asito in de vorm van hoogbouw. Hiervoor wordt een separete ruimtelijke procedure doorlopen en maakt hierdoor geen deel uit van het plangebied.

Het kruispunt van de H.R. Holstlaan en Weezebeeksingel/Nijreessingel wordt mogelijk aangepast naar een ongelijkvloerse kruising, waarbij de ring over de R.H. Holstlaan wordt geleid en er 'autowegachtige' op- en afritten nodig zijn. Hiervoor is meer ruimte benodigd, waarbij een lus over de huidige gronden van de sportvelden van Oranje Nassau is voorzien. Deze plannen bevinden zich echter nog in een prematuur stadium.

2.2 Functionele structuur

De binnenstad bevat zowel stedelijke functies, zoals het kernwinkelgebied en het station, als landschappelijke elementen, waaronder een beek en Huize Almelo. Rond de binnenstad liggen de oudere woonbuurten. De latere woonwijken liggen meer naar de buitenzijde van de kern. De woonwijken zijn relatief monofunctioneel met soms een wijkcentrum. Bedrijfsterreinen liggen vooral aan de noordwestzijde van de kern, gefaciliteerd door kanaal en spoor. Langs de zuidelijke stadsas bevinden zich veel bedrijfsmatige functies met showrooms en representatief karakter.

De Weezebeeksingel is onderdeel van de buitenste stadsring. Aan deze singel liggen ter hoogte van het plangebied verschillende functies. Het gaat om het sportterrein inclusief het Polmanstadion en aangrenzende sportvelden (doorgaand tot aan de woonwijk Ossenkoppelerhoek). Voorts liggen in de directe omgeving kantoren (Weezesteate), de IISPA sportvoorziening, de Woonboulevard (perifere detailhandel) en ten zuiden van de Weezebeeksingel vooral bedrijfjes en op enige afstand het Twenteborgziekenhuis en woonwijken. De Woonboulevard is met 40.000m² oppervlakte de grootste van Overijssel.



figuur 2.3: Uitsnede uit de stadsplattegrond van het plangebied en omgeving

Het plangebied en de Woonboulevard en IISPA zijn ontsloten door de Stadionlaan en Weezebeeksingel. Het plangebied is momenteel deels ingevuld met kantoren en het multifunctionele Polmanstadion en sluit in dat opzicht functioneel aan op de zone van de Woonboulevard en het IISPA. Het bestaande stadion bevat diverse kantoren en een supermarkt. Het voorterrein is ingericht met parkeerplaatsen. De onbebouwde voetbalvelden maken onderdeel uit van een relatief groot sportgebied, dat in het noorden wordt begrenst door de woonwijk Ossenkoppelerhoek en is onderdeel van een groenlobbenverbindende groenstructuur.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante europees, rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

Op Europees niveau gelden de Vogel- en Habitatrichtlijn, het Verdrag van Valletta en Waterbeleid.

Op het gebied van het rijksbeleid wordt onder andere aandacht besteed aan de Nota Ruimte.

Op provinciaal niveau worden de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening behandeld.

Op gemeentelijk niveau zijn onder andere de volgende beleidsstukken van belang:

- a. Het Masterplan Almelo;
- b. De Toekomstvisie detailhandel Almelo 2008-2015;
- c. Structuurplan Almelo;
- d. Uitwerking implementatie Toekomstvisie Buitensportaccommodaties gemeente Almelo;
- e. Bedrijventerreinen in perspectief tot 2020;
- f. Actieplan milieu;
- g. Beleidsatelier Groen- Milieu en Duurzaamheid;
- h. Hoogbouwvisie;
- i. Beeldkwaliteitplan.

3.1 Europees beleid

Vogel- en Habitatrichtlijn

De Vogel- en Habitatrichtlijn zijn door de Europese Unie uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Beide richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

Het doel van de Vogel- en Habitatrichtlijn is instandhouding van natuurlijke habitats in de gebieden, die als Speciale Beschermingszone (SBZ) zijn aangewezen en de bescherming van soorten. Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van gebieden behorende tot het Natura 2000-gebied en/of tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied heeft geen directe relatie met de beschermde gebieden. De voorgenomen plannen hebben geen negatieve effecten op natuurwaarden van beschermde gebieden.

Verdrag van Valletta (Malta)

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doel van het verdrag van Valletta (beter bekend als het verdrag van Malta) is de bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. In 4.4 Archeologie volgt de beschrijving van de wijze waarop in het plangebied met archeologie rekening is gehouden.

Waterbeleid

In 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

1. aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;

2. duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
3. bijgedragen wordt aan afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Dit beleid werkt door in het Rijksbeleid en dat van de lagere overheden en waterschappen.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is op 27 februari 2006 in werking is getrede en bevat de rijksvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het accent ligt op de ruimtelijke ontwikkeling en de dynamiek en minder op de beperkingen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de diverse ruimtevragende functies. De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
2. krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
3. waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
4. veiligheid (voorkoming van rampen).

Het is de bedoeling dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

In de Nota Ruimte zijn zes netwerksteden genoemd, waaronder netwerkstad Twente. Voor deze netwerksteden gelden bijzondere groei- en ontwikkelingsambities.

Over detailhandel is in de Nota Ruimte het volgende opgenomen:

Gemeenten dienen de mogelijkheid te hebben om in bestemmingsplannen een aparte bestemming voor perifere detailhandel op te nemen. De provincies stellen gezamenlijk richtlijnen op met betrekking tot branchebeperking voor perifere detailhandel, die vervolgens door het kabinet worden geaccordeerd. In de paragrafen 3.3 en 3.4 respectievelijk provinciaal en gemeentelijk beleid wordt hier nader op ingegaan.

De herontwikkeling van het plangebied beoogt een verdichting in het bestaand stedelijk gebied mogelijk te maken met stedelijke functies. De toename van de gebruikruimte voor diverse stedelijke functies biedt mogelijkheden voor nieuwe werkgelegenheid. De ontwikkeling sluiten aan bij de doelen en uitgangspunten van de Nota Ruimte.

Waterbeleid

Diverse doelstellingen uit de Europese Kaderrichtlijn Water zijn opgenomen in nationaal waterbeleid, zoals de Vierde Nota Waterhuishouding (waterkwaliteit) en de Nota Waterbeleid in de 21^e eeuw (duurzaam gebruik).

De Vierde Nota Waterhuishouding (NW4), vastgesteld in december 1998, bevat het rijksbeleid voor de waterhuishouding. De hoofddoelstelling hiervan luidt:

'Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.'

De belangrijkste speerpunten van het beleid zijn:

1. vergroten van samenhang en betrokkenheid;
2. vergroten van de veerkracht;

3. gebiedsgericht beleid;
4. anders omgaan met normen;
5. herstel van watersystemen.

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw' (WB21) vormt de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat een aanscherping in het denken over water moet plaatsvinden. Nadrukkelijker moet rekening worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21^e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

1. anticiperen in plaats van reageren;
2. niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren';
3. meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

In de Nota Ruimte, zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de NW4, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening en wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben.

Dit bestemmingsplan is een plan voor een ruimtelijke ontwikkeling, zodat een watertoets nodig is. De gevolgen voor de waterhuishouding staan beschreven in hoofdstuk 6 Waterparagraaf.

Toetsing aan de Flora- en faunawet is wel noodzakelijk. In het kader van deze wetgeving is flora- en faunaonderzoek uitgevoerd naar de voorkomende, dan wel te verwachten beschermde planten- en diersoorten binnen het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in paragraaf 4.5 Flora en fauna.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Om de provinciale ambities te bereiken, wordt gebruik gemaakt van het uitvoeringsmodel. Het model is weergegeven in figuur 3.1.



figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de bestuursfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van:

- (1) Generieke beleidskeuzes;

(2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en;

(3) Gebiedskenmerken.

De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen die nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering moeten worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Teneinde de gewenste groei aan ruimte voor de sportvoorziening Heraclesstadion te kunnen faciliteren, is eerst onderzocht of dit aan de hand van de bestaande bebouwing was op te lossen. Voorts is een locatiestudie uitgevoerd om beargumenteerd te komen tot een locatie voor de beoogde ontwikkeling. Conform de SER-ladder vindt de voorgenomen ontwikkeling van het stadion en aanvullende voorzieningen plaats binnen het bestaande bebouwde gebied van de stad Almelo.

De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt ten eerste het ontwikkelingsperspectief "dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus, geplande woonwijk", waarbij de gronden van het plangebied deels nader aangewezen zijn als "gepland bedrijventerrein" en deels als "bijzondere gebiedscondities benutten, stadsas", zie figuur 3.2.





figuur 3.2: Uitsnede kaart Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie staan de volgende beleidsuitgangspunten die betrekking hebben op het plangebied (zie figuur 3.2).

Steden als motor

Herstructurering, transformatie, inbreiding, uitbreiding van het stedelijk gebied inzetten om de kwaliteit en de veerkracht van het stedelijk woon-, werk- en voorzieningenmilieu te garanderen en te versterken.

Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus

Bestaande woon- en werkmilieus in de dorpen en kernen op zo'n manier herstructureren en zulke nieuwe woon- en werkmilieus toevoegen, dat de veelzijdigheid van de (dorpse) leefmilieu wordt versterkt en de karakteristiek van het betreffende dorp/ kern wordt gediend.

Conclusie voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van de ontwikkelingsperspectieven

Met de beoogde ontwikkelingen vindt transformatie plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij het werk- en voorzieningenniveau wordt versterkt. De ontwikkeling sluit aan bij de ruimtelijke karakteristieken van de kern, zoals die zijn beschreven in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan. Door een toename van het aantal voorzieningen en de diversiteit van de beoogde voorzieningen draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de veelzijdigheid van het leefmilieu. De Stadsas van de H.R. Holstlaan valt net buiten de werking van het plangebied. De aanwezige infrastructuur is adequaat voor de toename in verkeersbewegingen en het plangebied krijgt een veilige ontsluiting. In hoofdstuk 4 Milieu-effecten is dit toegelicht.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkencatalogus uit de Omgevingsvisie de volgende gebiedskenmerken:

natuurlijke laag: Het plangebied ligt op de laag van de dekzandvlakte. De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen. De beoogde ontwikkeling heeft hierop geen invloed. Bij de inrichting van het terrein wordt met de terreininrichting en beplanting hierop ingespeeld. De natuurlijke laag is niet meer waarneembaar.

laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied behoort hier niet toe.

stedelijke laag: het plangebied maakt onderdeel uit van de 'stedelijke laag'. Het ligt in een gebied dat is getypeerd als bebouwing van een 'woonwijk vanaf 1955 tot nu'. In de

Omgevingsvisie is als richtinggevende uitspraak opgenomen dat in dergelijke gebieden de nieuwe bebouwing zich voegt in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van onder andere wooneenheden en parken), maar als onderdeel daarvan wel herkenbaar is. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied houden rekening met de eisen uit deze stedelijke laag. Hoofdstuk 7 van dit bestemmingsplan bevat de beschrijving van het plan.

lust- en leisuurlaag: Het plangebied behoort niet tot deze laag in de Omgevingsvisie.

Conclusie voor het plangebied op basis van de gebiedskenmerken

Met de beoogde ontwikkeling is een transitie mogelijk binnen de bestaande stedelijke laag, waarmee wordt tegemoet gekomen aan het beleid van de Omgevingsvisie. De stedenbouwkundige opzet voor het plangebied houdt rekening met de structuren van de kern, het wegenpatroon, de bebouwingswijze en is als een op zichzelf staand onderdeel hierbinnen herkenbaar.

Omgevingsverordening

Om het beleid dat is verwoord in de Omgevingsvisie door te laten werken, is de Omgevingsverordening opgesteld. De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009.

Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt, bijvoorbeeld door het Rijk, wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regeldruk.

Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook heeft de provincie zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde voorwaarden. De Omgevingsverordening geeft regels voor:

1. de provinciale adviescommissie (regelt instelling, taken en werkwijze van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving);
2. gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, buitenplanse omgevingsvergunningen en beheersverordeningen);
3. grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgroningen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
4. kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
5. verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Voor onderhavig plangebied is de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang.

Voor stedelijke ontwikkelingen worden verschillende eisen gesteld in de verordening.

Voor onderhavig plangebied stelt de verordening dat bouwen is toegestaan, mits de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Voor perifere detailhandel geldt dat dit alleen is toegestaan in of aansluitend op kernwinkelcentra. Alleen als hier geen plaats is, kan perifere detailhandel elders worden toegestaan, mits het gaat om een clustering op een locatie vanwege een thema.

Een toename van bedrijven en kantoren is alleen toegestaan op basis van een bedrijventerreinvisie, waarover vooroverleg is gepleegd.

De verordening stelt op het gebied van externe veiligheid de volgende eisen aan een toelichting van een bestemmingsplan:

1. In de toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op wegen en vaarwegen

die onderdeel uitmaken van het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen wordt aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met het uitgangspunt dat de provinciale samenhang en de continuïteit van dit routenetwerk moet worden geborgd.

Onderhavig bestemmingsplan heeft geen betrekking op wegen en vaarwegen die onderdeel uitmaken van het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

2. Bestemmingsplannen voorzien alleen in de aanleg, bouw of vestiging van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in het invloedsgebied van een (vaar)weg die op de risicokaart is aangeduid als route gevaarlijke stoffen. Nadat is aangetoond dat dit geen beperkingen zal opleveren voor de functie van de (vaar)weg als onderdeel van het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen en advies is gevraagd van de regionale brandweer.

Onderhavig bestemmingsplan ligt niet in of nabij dergelijke (vaar)wegen.

3. Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld onder ad 2 stelt het bevoegd gezag het bestuur van de brandweer Almelo in wier gebied het bestemmingsplan ligt, in de gelegenheid advies uit te brengen over het groepsrisico en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

Vooralsnog is geen advies uitgebracht, wel heeft overleg plaats gevonden met de initiatiefnemer. Het advies, wat later volgt, wordt verwerkt in dit bestemmingsplan.

De tekst zoals opgenomen onder ad 3 wijkt af van hetgeen opgenomen in de MER.

4. In de toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld onder ad 2 wordt volgens de provinciale verordening in elk geval vermeld:

a. de aanwezige en de op grond van het bestemmingsplan te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de route gevaarlijke stoffen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken.

Vanwege het ontbreken van risicobronnen is dit in onderhavig bestemmingsplan niet relevant.

b. het groepsrisico per kilometer (vaar)weg op het tijdstip waarop het bestemmingsplan wordt vastgesteld en de invloed van het bestemmingsplan op de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval van 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-6 per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-6 per jaar.

Vanwege het ontbreken van risicobronnen is dit in onderhavig bestemmingsplan niet aan de orde.

c. de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast;

In onderhavig bestemmingsplan niet van toepassing.

d. andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Gelet op de afwezigheid van risicobronnen is de beoogde locatie geschikt.

e. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de route gevaarlijke stoffen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

In paragraaf 4.7 Veiligheid is een beschrijving opgenomen.

f. Het plasbrandaandachtsgebied en de maatregelen die met betrekking tot dit gebied zijn getroffen om de effecten van een zwaar ongeval of ramp te beperken.

Het plasbrandaandachtsgebied is wettelijk gezien op rijksniveau een aandachtsgebied van 30 meter bij een beperkt aantal rijkssnelwegen en niet voor de ring en de directe omgeving van het stadion.

g. een samenvatting van het advies van de brandweer Almelo over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van de ramp of het zware ongeval als bedoeld in de Wet rampen en zware ongevallen, alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conclusie voor het plangebied

Onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de Omgevingsverordening. In de kern Almelo zijn geen betere ruimten meer beschikbaar voor herstructurering en transformatie, hetgeen is aangetoond in een locatiestudie (zie bijlage 2). Meervoudig ruimtegebruik is in het beoogde plan aan de orde. De aanvullende voorzieningen in de vorm van detailhandel, kantoren, maatschappelijke functies en horeca zijn thematisch aan de nieuwe sportvoorziening en het naastgelegen perifeer detailhandelsgebied aan de Weezenbeeksingel gekoppeld. Voor de kantoren en bedrijvigheid is maatwerk nodig. De gemeente heeft hiertoe specifiek beleid geformuleerd. In paragraaf 3.4 is het gemeentelijk detailhandelsbeleid samengevat. Risicobronnen externe veiligheid bevinden zich niet in en nabij het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen het provinciale beleidskader.

3.4 Gemeentelijk beleid

Masterplan Almelo, 2004

Het Masterplan bevat de gemeentelijke visie op de stedelijke ontwikkeling tot 2030. Vanuit vijf grote opgaven wordt de visie gepresenteerd;

1. stad in balans;
2. binnenstad als brandpunt;
3. betere aansluiting tussen vlinder (stad en land) en spin (verkeersstructuur);
4. simultaan schaken (samenwerking met regio, netwerkstad Twente, buurgemeenten);
5. slimme strategie.

Ingegaan wordt op diverse infrastructurele vraagstukken, op toekomstige locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen en op zorg, welzijn en cultuur.

De binnenstad van Almelo wordt in het Masterplan beschouwd als de verbindende schakel tussen alle delen van de stad. In de binnenstad is qua functies met name detailhandel en horeca voorzien. Perifere en volumineuze detailhandel is echter ook voorzien op de locatie van kernproject Weezebeekzone (kernproject D3).

De Weezebeek krijgt in het Masterplan de ruimte om weer een beleefbare singel te worden, die twee groene longen met elkaar verbindt. Op een aantal plaatsen krijgt het water meer ruimte, een nieuwe loop en zal het worden begeleid door wandel- en fietsroutes. De Weezebeekzone kent in de toekomst een glooiende parkachtige inrichting, waarbij de stadssingel een stevige groene rug vormt. De infrastructuur wordt minder dominant en nieuwe bebouwing kan in het parkgroen worden ingepast. De Weezebeeksingel voorziet in een mix van functies zoals wonen, werken en voorzieningen in een groene setting waaronder publiekgerichte functies met een (boven)regionale uitstraling. Onderdeel hiervan zijn realisatie van de IISPA (Internationale Indoor Sport accommodatie Almelo), verdichting aan de R.H. Holstlaan en de Ossenkoppelerhoek.

De ruimtelijke samenhang in de Weezebeekzone wordt bereikt door:

- continuïteit in het waterprofiel en de landschappelijke inrichting van het gebied;
- schaalverkleining van de bebouwing;
- solitaire bouwvolumes die ruim in het groen worden ingepast.
- er komen geen grootschalige perifere detailhandelzaken.
- de beleving van de richting van de R.H. Holstlaan (onderdeel van de "etalage" van Almelo) gaat vóór op die van de tangent.

De beoogde invulling van het plangebied betreft het completeren van de mix van functies aan de Weezebeeksingel. Voor de uitwerking en invulling van het gebied heeft afstemming

plaatsgevonden.

Structuurplan Almelo 1997 en Aanvulling Structuurplan Almelo 2009

Het Structuurplan Almelo bestaat uit twee delen. Het Structuurplan zelf en de aanvulling daarop die is opgesteld vanwege de gemeentelijke herindeling en nieuwe prognosecijfers. Het structuurplan is in 1997 opgesteld en in 2003, na aanvulling daarvan, vastgesteld door de gemeenteraad. Ruimtelijk gezien vormt het Structuurplan de kaders om uitwerking te geven aan de doelstellingen uit de Stadsvisie 2010.



figuur 3.3. Uitsnede uit de plankaart Structuurplan Almelo.

Ruimtelijk gezien wordt voor Almelo het vlindermodel beoogd, wat inhoudt dat de groene longen een contramal vormen voor het stedelijk gebied. Tevens zijn de uitbreidingslocaties voor woningbouw vastgelegd en is het beginsel van wijkstructuurplannen naar stadsdeel en wijkniveau gedetailleerd. Bovendien zijn voor de radialen en ringen ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen geformuleerd.

Voor de ringen is geconstateerd dat het mogelijk is de geleding van groene en stedelijke gebieden te ervaren. Een versterking van de contrasten hiertussen draagt bij aan de ervaring en herkenning hiervan. Voorts wil Almelo de groene structuur een blauw accent geven door het vele water in en rond de stad te integreren. Voor het water zijn maatregelen voorzien ter verbetering van de waterkwaliteit en -kwantiteit. Bovendien zal recreatie meer aan water worden gekoppeld, bijvoorbeeld in de vorm van kanoroute, wandel- en fietsroute.

In het Structuurplan Almelo is beschreven dat de bouw van een nieuw stadion is voorzien aan de Weezebeeksingel met alle daarbij behorende economische voorzieningen en dat dit een versterking vormt voor de dienstzone langs de Weezebeeksingel. Voor verschuiving van sportvelden is de locatie tussen het kanaal en het verlengde van de Weezebeeksingel aangewezen als sportcomplex Ossenkoppelerhoek, mede om vorm te geven aan binnenstedelijk groen en water in combinatie met een stelsel van recreatieve routes. Hiervoor wordt een landschapsplan opgesteld.

Ten aanzien van bedrijvenzones langs de ringen is gesteld dat deze goed bereikbaar en representatief zijn. Verdichting wordt daarbij als interessante optie beschouwd, die ter flankering van de wegen de voorkeur verdient boven geluidwallen en schermen. Intensivering draagt hier bij aan het versterken van het contrast tussen stedelijk gebied en groene long.

De ontwikkeling van de zuidelijke stadsas als economische ontwikkelingszone is structuurversterkend. Voor de economische ontwikkelingsas van de H.R. Holstlaan wordt gesteld dat deze het centrum verbindt met de bedrijfsgebieden en hier sterke B-locaties ontstaan. Daarbij wordt gedacht aan kantoren, commerciële en andere dienstverlening, instellingen en bedrijven die zijn aangewezen op ligging in stedelijk gebied.

De beoogde ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij de beleidsuitgangspunten uit het Structuurplan.

Toekomstvisie Detailhandel Almelo, 2008-2015

Deze beleidsvisie heeft tot doel een kader te scheppen ten aanzien van detailhandel voor een periode van zeven jaar. Het is richtinggevend voor toekomstige ontwikkelingen en geeft het ontwikkelingskader aan. Onder detailhandel wordt verstaan: *Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.*

Detailhandel is met name voorzien in de binnenstad van Almelo. Winkels in de woonbranche dienen zo veel mogelijk te worden geclusterd op de Woonboulevard Almelo. Volgens het huidige en toekomstige bestemmingsplan Woonboulevard kunnen hier ook doe-het-zelfzaken en zaken in vrijetijdsartikelen (met een minimale grootte van 1.000 m² worden gevestigd. Uitbreiding met andere branches is niet toegestaan.

Voor volumineuze detailhandel (pdv-branches) en grootschalige detailhandelsvestigingen (gdv) zijn in de visie specifieke gebieden aangewezen. Behalve de Woonboulevard Almelo is hiervoor onder andere de Stadionlaan genoemd. De commerciële ruimte van de IISPA, ook aan de Stadionlaan, biedt momenteel nog circa 1000 m² ruimte voor detailhandel in grootschalige vrijetijdsartikelen.

Voor nieuwe locaties is vereist dat ze goed toegankelijk zijn, voldoende parkeerplaatsen hebben en op voldoende afstand van de binnenstad liggen. Vereist is dat het gaat om gerichte aankoopcentra en niet om een recreatief winkelgebied. Buiten de bestaande detailhandelslocaties uit dit beleidsstuk en daarin genoemde te ontwikkelen locaties is geen uitbreiding van detailhandel toegestaan om het functioneren van de binnenstad en wijkwinkelcentra niet onder druk te zetten.

De beoogde ontwikkeling van het plangebied sluit qua locatie aan op de Woonboulevard en IISPA. Voor wat betreft de detailhandel zal vooral worden ingezet op het thema sport, waarbij het moet gaan om grootschalige detailhandel (vloeroppervlak minimaal 1.000 m² per winkel). Voldaan wordt aan de voorwaarden uit dit beleidsdocument, waaronder het parkeren.

Uitwerking implementatie Toekomstvisie Buitensportaccommodatiesgemeente Almelo, december 2008.

Dit beleidsstuk betreft de uitwerking van de Toekomstvisie Buitensportaccommodaties (vastgesteld door de gemeenteraad op 2 oktober 2008), dat ter voorbereiding op het feitelijk realisatietraject in beeld brengt welke programma's en wensen en ruimtelijke en organisatorische consequenties per deelproject van toepassing zijn. De verplaatsing van het Polmanstadion en bijbehorende velden en de nieuwbouw van een stadion zijn niet strijdig met dit beleid.

Bedrijventerrein in perspectief tot 2020, een onderzoek naar toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen in Almelo, 10 mei 2010

Gemeente Almelo heeft deze visie opgesteld om zicht te hebben op ontwikkelingen en deze in het toekomstbeeld een goede plaats te geven. In de eerste plaats is dit van belang als input voor de gemaakte en te maken afspraken met het rijk en de provincie. Voorts is het voor de gemeente van belang om realistisch en met behoud van een insteek, waarbij trend en ambitie met elkaar verbonden zijn, te komen tot een zo gedegen mogelijke kwantitatieve en kwalitatieve inschatting van de toekomstige ruimtebehoefte.

Geconstateerd wordt dat in de provincie Overijssel zowel volgens het Transatlantic Marketscenario als via de methode van historische uitgifte een toename aan bedrijventerreinen benodigd is van circa 1.235 a 1.300 hectare. Het aantal vastgestelde plannen en plannen die in procedure zijn om te worden vastgesteld in de provincie bedraagt circa 1.270 hectare. De plannen waarvan de status nog onduidelijk is, bedragen ongeveer 800 hectare, waarmee het aanbod feitelijk te hoog is ten opzichte van de berekende behoefte.

Voor de gemeente Almelo is geconstateerd, dat:

- met de toekomstige realisatie van Bedrijvenpark Twente Noord het huidige tekort en de vraag in de komende jaren naar voornamelijk kleine kavels kan worden opgevangen;
- de fasering van de realisatie van terreinen dient zodanig te zijn dat continu per twee jaren de gemiddelde uitgifte van 16 hectare beschikbaar is;
- de kanaalsprong later in de planning wordt opgenomen;
- tot 2020 kunnen door transformatie herontwikkeling en verlies van terreinen elkaar deels compenseren.

Kantoorvestigingsmogelijkheden worden gezien in het kader van de synergiegedachte. De leegstand van kantoren zit op het Twentse gemiddelde, dat met 13% iets boven het landelijk gemiddelde van 11% ligt. De leegstand concentreert zich in het segment tot 600m², waarvoor transformatie mogelijkheden biedt. Almelo heeft een behoefte aan 3.500-5.000m² kantoorruimte per jaar. Voor circa 10 jaar is er een planvoorraad. Almelo wil de schrijftafelfunctie voor de overheid behouden. Voorts wordt gewaakt voor ruimtelijke versnippering; concentratie van kantoorruimte is wenselijk in de binnenstad en langs de zuidelijke stadsentree.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied omvat kantoren, die in aansluiting op bestaande kantoren aan de Stadionlaan en het beoogde Asitokantoor naast het plangebied logisch zijn gesitueerd. De oppervlakte en aard van de kantoren is beschreven in hoofdstuk 5 en in de regels in omvang gelimiteerd.

Actieplan Milieubeleid 2007-2010

Het Actieplan Milieubeleid 2007-2010 is vastgesteld 11 februari 2009 en biedt een concreet en bondig actieplan om de niet gerealiseerde doelstellingen uit het Milieubeleidsplan 2001-2005 alsnog te realiseren. Per thema zijn de oorspronkelijke doelstellingen, de voorgenomen acties en benodigde budgettering genoemd. Het gaat om de dertien thema's: vergunningverlening, controle en handhaving, bodem, water, geluid, externe veiligheid, geur, lucht, afval, milieucommunicatie en Natuur- en milieu-educatie (NME), duurzaamheidsstrategieën en energie, verkeer en vervoer en Wabo. De beoogde ontwikkelingen in het plangebied zijn in overleg met de gemeente afgestemd op de van toepassing zijnde actiepunten.

Hoogbouwvisiegemeente Almelo

De hoogbouwvisie is opgesteld als beoordelingskader voor initiatieven vanuit de markt en plaatst nieuwe ontwikkelingen in een bredere context. Daarnaast is het bedoeld om actief te regisseren op hoogbouw. Almelo is een ambitieuze stad en wil zich zo uiten, onder andere aan de hand van hoogbouw. Hoogbouw wordt gezien als katalysator voor nieuwe initiatieven en meerwaarde voor de stad.

Na een analyse van de huidige situatie, de argumenten voor en tegen hoogbouw en de marktvraag naar hoogbouw, wordt gekomen tot een visie in de vorm van een aantal hoogbouwzones. Hierin is bepaald dat middelhoogbouw uitgaat van circa 6 tot 8 bouwlagen en grofweg 25 meter bouwhoogte, ongeveer even hoog als volwassen bomen. Vanaf 9 lagen gaat het om ruimtelijke bakens die mede gezicht geven aan de stad. Ingezet wordt op hoogbouw op markante punten, langs aanrijdroutes/invalswegen en ter zonering van de stad.

De route van de H.R. Holstlaan is daarbij één van de aanrijdroutes/invalswegen. De kruising met de Weezebeeksingel en Nijreessingel is een schakelpunt. Genoemd is dat in de nabije toekomst een deel van de huidige accommodatie van voetbalclub Oranje Nassau, het huidige Van Rhijncollege met omliggende percelen alsmede het bedrijfengebied nabij de Jacques Perkstraat kunnen worden herontwikkeld en dat vanwege de strategische ligging van deze gebieden ontwikkelingen zich goed lenen voor hoogbouw. In deze visie is bepaald dat 70 meter wordt gehanteerd als maximumbouwhoogte. Volgens op de Hoogbouwvisie zal een Nota Hoogbouwbeleid met regelgeving worden vastgesteld.

De beoogde ontwikkeling van het plangebied is afgestemd op de kaders uit de Hoogbouwvisie, omdat de maximale bouwhoogte 18 meter betreft voor hoofdgebouwen is in eerste instantie geen sprake van hoogbouw. Onderhavig bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van een hotel tot en met 55 meter hoog. Alvorens gebruik kan worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid is een wijziging van de Hoogbouwvisie noodzakelijk.

Toetsingscriteria Welstand

Voor het grondgebied van de gemeente Almelo is in 2004 de Welstandsnota vastgesteld. Na een analyse van de landschappelijke, stedelijke en dorpsstructuren, zijn hiervan de belangrijkste kenmerken gewaardeerd. Het gaat om die ruimtelijke elementen en structuren die in hoge mate gezichtsbepalend zijn voor de gemeente Almelo.

Door de ontwikkeling van de nieuwbouw van het stadion en het voorterrein ontstaat een situatie die niet in de welstandsnota is voorzien. De gemeente Almelo heeft derhalve voor deze specifieke ontwikkeling een Beeldkwaliteitplan opgesteld. Het Beeldkwaliteitplan dient om de uiteindelijke aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van het stadion en voorterrein te beoordelen. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van het Beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt als hoofdstuk toegevoegd aan de welstandsnota.

Beeldkwaliteitplanten behoefte van de ontwikkeling Heracles Stadion Almelo, 6 januari 2011

Vanwege de ligging op een zichtlocatie, de grootschaligheid van de bouwplannen en het belang voor de stad heeft gemeente Almelo een Beeldkwaliteitplan voor de beoogde ontwikkeling opgesteld. Hierin is het ambitieniveau bepaald met het oog op kwaliteit van de bebouwing en buitenruimte, waarvan hieronder een overzicht.

De architectuur van het stadion is duidelijk herkenbaar, uniek en moet de ambitie van de voetbalvereniging en de stad Almelo uitdragen. Randbebouwing tegen het stadion mag niet kantoorchtig overkomen. Kleur- en materiaalgebruik moeten worden afgestemd en worden beperkt tot een minimum aan rustige kleuren, zodat een samenhangend concept ontstaat. Dit geldt ook voor eventuele aan- en uitbouwen. Het materiaal is van duurzame kwaliteit. De oriëntatie is alzijdig en bevat geen blinde of geblindeerde gevels. Aan de straatkant is de

gevel uitnodigend. Toegangen naar garages, laad- en losruimten zijn onderdeel van de architectuur.

De bebouwing op het voorterrein krijgt een eigen signatuur die niet lijkt op het stadion, bescheidener is en onderdeel uitmaakt van de Weezebeekzone. Een hoogteaccent is ondergeschikt aan die van het kantoor van Asito op de hoek met de H.R. Holstlaan.

In de openbare ruimte is de Weezebeek een belangrijk element dat duidelijk zichtbaar moet zijn. De groene oever dient een fietsroute te bevatten. Het gebied wordt als eenheid met de bebouwing ontworpen en zorgvuldig ingericht. Een groene geleding met aanplant van grote bomen heeft de voorkeur. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn aan eisen onderworpen voor wat betreft materiaal en uitstraling. De vormgeving en materiaal zijn afgestemd op de schaal en op mensenmassa's en is overzichtelijk. Een goed verlichtingsplan is nodig. Erfscheidingen moeten duurzaam zijn en in kleur- en materiaalgebruik aansluiten bij het gebouw en hebben een positieve uitstraling. Reclame-uitingen zullen integraal meeontworpen worden. Vlaggenmasten en reclamezuilen dienen de inrichting van de openbare ruimte te ondersteunen.

Voor gedetailleerde informatie en beeldvorming wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter visie gelegd.

Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan Almelo, 9 juli 2007

Het gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan (GVVP) beslaat de periode tot 2015 en heeft als doelstelling:

De gemeente Almelo wil duurzame mobiliteit stimuleren, de verkeersveiligheid verhogen en de leefbaarheid in stand houden of zo mogelijk verbeteren. Dit wil zeggen dat de gemeente aan de vraag voor elke vervoerswijze tegemoet wil komen, maar wel met oog voor verkeersveiligheid en de leefbaarheid.

Het GVVP houdt rekening met het landelijke, provinciale en regionale beleid, trends in de ontwikkeling van het verkeer en met de voorstellen in het Masterplan voor de stad. Voor de procentuele verdeling van het gebruik tussen de verschillende vervoerswijzen in de stad als geheel wordt in dit plan de bestaande trend gevolgd. Voor de binnenstad wordt sturend ingezet op meergebruik van de fiets en het openbaar vervoer.

Het beleid resulteert in de volgende maatregelen voor openbaar vervoer, voetgangers, fietsers, auto's en veiligheid.

openbaar vervoer: afronding van het doorstroommassenproject, de aanleg van het verdiept spoor en verdergaande informatievoorzieningen voor de reizigers.

voetganger: meer ruimte voor de voetganger in nieuw te bouwen wijken en meer zebra's op het 50 km/u wegennet.

fiets: de plannen uit de fietsnota ' Fietsverkeer Plan 2010 ' worden in volgorde van prioriteit gerealiseerd, voor zover ze geen deel uitmaken van grote infrastructurele werken. Aangevuld met voorzieningen die onderdeel vormen van het project Almelo Verdiept. Het herstel van spin in de binnenstad ten gunste van de fietser. De voorstellen in dit GVVP ondersteunen het herstel van de binnenstad, door verbetering van de verkeersstructuur voor de fietser en het autoverkeer.

auto: voor het autoverkeer wordt de Burgemeester Schneiderssingel aangelegd en de A35 wordt met de N36 buiten de stad verbonden. Het verdiepte spoor is reeds aangelegd waardoor de invalsweg vanuit zuid een duidelijker verloop heeft gekregen. De Parkeerring draagt haar functie over aan de Binnenring (oude stadsring). In het centrum wordt een parkeergarage gerealiseerd voor 300 plaatsen in combinatie met een bewaakte gratis fietsenstalling voor 300 plaatsen. Voor het landbouwverkeer wordt gewerkt aan de realisering van een route rond de stad om op die manier dit verkeer te weren van de hoofdwegen, waarmee de veiligheid en de doorstroming gediend zijn.

veiligheid: de verkeersveiligheid wordt verder verbeterd door uitvoering van de plannen uit de verkeersveiligheidsnota van 2004. Dit ondersteunt de dalende trend in het aantal ongevallen, vooral als gevolg van de maatregel 'Bromfiets op de rijbaan'. In het kader van de uitvoeringsmaatregelen Duurzaam Veilig. Bovendien worden de voorstellen met betrekking tot de fietsoversteken verder uitgevoerd, op basis van de nota: 'Verkeersveiligheidsplan Almelo stimuleringsplan 2004-2008'.

Voor het plangebied betekent dit dat vanwege de aansluiting van de A35 op de N36, de Weezebeeksingel ontlast wordt. Inmiddels zijn reeds meerdere ongelijkvloerse fiets- en voetgangerverbindingen met de Weezebeeksingel gerealiseerd. In het GVVP is bovendien langs de Weezebeek een recreatieve fietsroute voorzien.

Waterbeleid

Het waterbeleid is opgenomen in de waterparagraaf in Hoofdstuk 6 in voorliggende toelichting.

Hoofdstuk 4 Milieueffecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu-aspecten aan de orde gesteld. Voor de beoogde ontwikkelingen is vrijwillig een m.e.r.-procedure opgestart, waarbij de nodige milieu-onderzoeken zijn uitgevoerd. In dit hoofdstuk komen aan de orde: het wegverkeerslawaai, geluidszones, bedrijvigheid, bodem, vervoer gevaarlijke stoffen, archeologie, de flora, de veiligheid en overige milieuhinder, waaronder licht en luchtkwaliteit.

4.1 Algemeen

Ten behoeve van het project is een m.e.r.-procedure doorlopen. In dit kader zijn de omgevingsonderzoeken uitgevoerd die in dit hoofdstuk worden beschreven. Deze paragraaf gaat in op de m.e.r.-procedure en het MER (milieu-effectrapport).

Aanvang van de m.e.r

De m.e.r.-procedure bestaat uit een aantal stappen, zie tabel 4.1. De mededeling (1) van de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling (in dit geval de Stichting Stadion Heracles Almelo) was de officiële start van de m.e.r.-procedure. Na de mededeling verzorgt het bevoegd gezag (de gemeente Almelo) de openbare kennisgeving (2), de raadpleging (3) en adviseerde zij over de Reikwijdte en het Detailniveau (4) van het MER, waarna het MER is opgesteld (5).

Notitie Reikwijdte en Detailniveau

In aanvulling op de nieuwe m.e.r.-wetgeving wordt de initiatiefnemer door het ministerie van VROM (het huidige ministerie van Infrastructuur en Milieu) aangeraden om vóór het opstellen van het MER een notitie op te stellen, waarin de reikwijdte en het detailniveau van het milieueffectrapport beschreven worden.

In de notitie Reikwijdte en Detailniveau is ingegaan op de volgende aspecten:

1. de voorgenomen ontwikkeling: waar komt het nieuwe stadion, wat zijn de (globale) specificaties en waarom is een nieuw stadion noodzakelijk;
2. welke alternatieven en varianten zijn er;
3. welke onderzoeken moeten uitgevoerd worden en met welk detailniveau moet dit gebeuren: niet alle onderzoeken hoeven tot in detail uitgevoerd te worden in een MER, in deze notitie is verkend welke onderzoeken van belang zijn.

Tabel 4.1 M.e.r.-procedure (nieuwe procedure per 1 juli 2010)

	Onderdeel	Wie?
1	Mededeling aan het bevoegd gezag	Initiatiefnemer
2	Openbare kennisgeving	Bevoegd gezag
3	Raadpleging (en indien gewenst advies Cie-m.e.r.)	in ieder geval wettelijk adviseurs
4	Advies over reikwijdte en detailniveau	Bevoegd gezag
5	Opstellen MER	Initiatiefnemer
6	Ter inzage legging MER en ontwerpbestemmingsplan	Bevoegd gezag
7	Zienswijzen MER en ontwerpbestemmingsplan	Belanghebbenden
8	Toetsingsadvies MER	Commissie voor de m.e.r.
9	Ruimtelijk besluit (bestemmingsplan)	Bevoegd gezag

De raadpleging is geschied op basis van een kennisgeving en de notitie Reikwijdte en Detailniveau m.e.r. stadion Heracles. De betrokken overheidsorganen en wettelijk adviseurs zijn geraadpleegd. Er zijn tien reacties binnengekomen op de Notitie Reikwijdte en

Detailniveau Heracles. Deze heeft de gemeente meegenomen in het advies over reikwijdte en detailniveau voor het MER. De gemeente Almelo heeft een reactienota op alle ingekomen zienswijzen opgesteld. De gemeente heeft voor reacties met betrekking tot het MER verwezen naar de richtlijnen van de Commissie-m.e.r. Zienswijzen met betrekking tot de ontwikkeling van het stadion en het voorterrein worden meegenomen als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

Het bevoegd gezag heeft vrijwillig een advies voor richtlijnen voor het MER gevraagd aan de onafhankelijke commissie m.e.r. De commissie heeft op 23 augustus 2010 een advies uitgebracht. Aan de hand van de mededeling van de initiatiefnemer, de raadpleging en het advies van de Commissie-m.e.r. heeft het bevoegd gezag richtlijnen voor de Reikwijdte en het detailniveau voor het m.e.r. afgegeven.

Daarna is het MER opgesteld. Deze wordt gezamenlijk met onderhavig bestemmingsplan ter visie gelegd.

De belangrijkste conclusies uit het MER luiden als volgt. De voorgenomen activiteit, de ontwikkeling van het stadion en de daarbij behorende voorzieningen, is voor de verkeersafwikkeling op een logische locatie binnen Almelo gesitueerd. Voor de afwikkeling van evenementenverkeer dienen benuttingsmaatregelen getroffen te worden. Op het stadionterrein en de voor het parkeren bedoelde locaties is voldoende parkeergelegenheid te realiseren, waarmee het parkeren in de wijken tijdens evenementen voorkomen kan worden.

Ten opzichte van het milieueffectrapport gewijzigde planonderdelen

De ontwikkeling, zoals die is opgenomen in dit bestemmingsplan wijkt op enkele onderdelen enigszins af van de ontwikkeling, zoals die onderzocht is in het milieueffectrapport (MER). In deze paragraaf wordt ingegaan op deze afwijkingen en de ten opzichte van het MER afwijkende (milieu)effecten daarvan. De afwijkende onderdelen leiden niet tot een andere milieubeoordeling- en afweging bij het bestemmingsplan.

Bij raadsbesluit d.d. 12 juli 2011 is besloten dat een discotheek en een casino geen onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan. Deze functies zijn wel betrokken in de effectbeschrijving in het MER. Lawaaimakende niet-voetbalevenementen worden uitgesloten. Tevens wordt een hotel van maximaal 8 bouwlagen bij recht toegestaan, in plaats van 55 meter hoogte. In overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente is besloten dat ook de noodontsluiting ten noordoosten van het nieuwe stadion van Heracles onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Lawaaimakende niet-voetbalevenementen

Het raadsbesluit sluit lawaaimakende niet-voetbalevenementen uit. Omdat in het MER alleen rekening is gehouden met niet-lawaaimakende niet-voetbalevenementen leidt het besluit op dit onderdeel niet tot andere milieueffecten. Tevens specificeert de raad de detailhandel als 'sportgerelateerde' detailhandel met minimaal 1.000 m² vloeroppervlak. Deze specificatie leidt niet tot een fysiek andere invulling, of ander gebruik van het terrein en daarmee niet tot andere (milieu)effecten.

Hotel

Het bovengenoemde besluit sluit niet uit dat alsnog een hotel gerealiseerd wordt; alleen aan de bouwhoogte zijn restricties opgelegd. Bovendien is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in later stadium en na wijziging van de hoogbouwvisie alsnog een hotel met maximaal 13 bouwlagen te kunnen realiseren. Het besluit leidt zodoende niet tot een minder groot hotel en daarmee niet tot een andere dan de geprognosticeerde verkeersgeneratie en milieueffecten.

Geen casino en geen discotheek

De milieueffecten van de ontwikkeling zijn grotendeels gerelateerd aan het wegverkeer. Omdat het vervallen van een casino en een discotheek leidt tot andere verkeersstromen is

onderzocht of het bovenstaande besluit van invloed is op de effecten van de ontwikkeling, ter validatie van het MER.

Conform de CROW-publicaties 272 en 256 genereren een casino en een discotheek per werkdag respectievelijk 28,4 en 27,6 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Deze functies waren voor 1000 en 1250 m² betrokken in het MER. De vrijgekomen ruimte wordt ingevuld door andere functies, waaronder naar verwachting voornamelijk winkels (circa 11 verkeersbewegingen per 100 m² bvo). Op een werkdag leidt dit op etmaalniveau op de totale verkeersgeneratie van de bedrijvigheid op het stadionterrein van 11.300 verkeersbewegingen tot een 3% afname van de verkeersgeneratie. De afname van het verkeer op de omliggende wegen is relatief zeer beperkt. De sterkste afname is op de Weezebeeksingel en bedraagt 0,5%. De afname op de H.R. Holstlaan bedraagt 0,1%. De afname van de verkeersgeneratie door de ontwikkeling per weekdag is met 6% enigszins groter dan op de werkdag. Dit komt doordat een casino en discotheek met name in het weekend, op de zaterdagavond, verkeer aantrekken. De afname van verkeer op de Weezebeeksingel en de H.R. Holstlaan bedragen respectievelijk 1 en 0,2% ten opzichten van de gegeven in het MER.

Op de zaterdagmiddag en in de ochtendspits, en in mindere mate in de avondspits, is een toename van verkeer mogelijk. Dit komt doordat een casino en discotheek op die momenten minder verkeer genereren dan winkels. Indien ervan uitgegaan wordt dat 10% van het werkdagverkeer van en naar winkels reist in de ochtendspits, terwijl in die spits geen verkeer van en naar een casino of discotheek aanwezig is, leidt dit tot circa 25 extra voertuigen. Het verschil in de avondspits, waarin een casino wel verkeer genereert, is kleiner. Ten opzichte van de gehele verkeersstroom draagt een toename van circa 25 voertuigen niet noemenswaardig bij aan de drukte die in de spits aanwezig is op het kruispunt Weezebeeksingel - H.R. Holstlaan en het wegvak van de H.R. Holstlaan ten oosten van het plangebied. Een toename van circa 25 voertuigen in de spits valt binnen de onzekerheidsmarges en leidt niet tot andere conclusies.

De verandering van de verkeersstroom van de voorgenomen ontwikkeling ten gevolge van het bovengenoemde raadsbesluit is zeer beperkt ten opzichte van de totale verkeersstroom in het studiegebied. Een toename van verkeer in de spits is mogelijk, maar leidt ten opzichte van de totale verkeersstroom niet tot onderscheidende verkeerseffecten. Door afname van de totale verkeersstroom zijn de effecten op luchtkwaliteit en geluidhinder marginaal minder sterk dan in het MER in beeld gebracht.

Het niet toestaan van een casino en discotheek leidt ook op andere milieuaspecten dan de verkeersgerelateerde niet tot andere dan in het MER onderzochte milieueffecten. De resultaten uit het MER zijn zodoende geschikt voor het bestemmingsplan.

Noodontsluiting

Voor de noodontsluiting wordt een wegverbinding gerealiseerd tussen de noordoosthoek van het stadionterrein en de Jan Vermeerstraat. In het MER is deze verbinding meegenomen als een autonome ontwikkeling in het kader van de ontwikkeling aan de H.R. Holstlaan. Zowel in het MER als in dit bestemmingsplan dient deze weg alleen de noodontsluiting en niet de reguliere verkeersstroom van en naar het stadion en de voorzieningen. De noodontsluiting leidt zodoende niet tot andere verkeersstromen en daaraan gerelateerde milieueffecten.

De noodontsluiting kruist de Weezebeek met een brug, waardoor geen effect is op deze beek. Het verwijderen van enkele struiken langs de beek ter plaatse van de brug is reeds meegenomen in de natuurtoets en het MER. Aan de Jan Vermeerstraat zijn enkele bestemde laagbouwflat gesloopt. Door de noodontsluiting wordt het opnieuw realiseren van één van deze flats fysiek onmogelijk. Het aantal potentieel stadiongeluidgehinderden neemt hierdoor af. Indien uit bodemonderzoek in het kader van de vergunningverlening blijkt dat puinresten de bodem onder de noodontsluiting vervuilen, dan dient sanering plaats te vinden. Dit heeft een positief effect op de bodemkwaliteit, maar dat effect is te marginaal om

te leiden tot een andere beoordeling van de bodemkwaliteit in het MER. Concluderend: de noodontsluiting leidt ten opzichte van het MER niet tot onderscheidende milieueffecten, zeker niet gezien in het MER uitgegaan is dat deze ontsluiting autonoom gerealiseerd zou zijn.

4.2 Geluid

Wet geluidhinder.

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek te worden verricht naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer of een industrieterrein indien op grond van het vast te stellen plan geluidsgevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd binnen de zones van een weg, spoorweg of industrieterrein. Binnen het plangebied zal de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet worden toegestaan. Verder onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is in dit geval dan ook niet noodzakelijk.

Ruimtelijke Ordening.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij het opstellen van dit bestemmingsplan te worden gekeken naar de te verwachten geluidsuitstraling van de verschillende bestemmingen/activiteiten naar de omgeving. In dit geval liggen de geluidsgevoelige bestemmingen waarmee rekening gehouden dient te worden buiten het plangebied. Meestal wordt hiervoor de gebruikelijke systematiek 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. De gemeente Almelo heeft eigen geluidbeleid vastgesteld (Gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Almelo). Dit beleid kan worden gebruikt als toetsingskader voor ruimtelijke plannen maar ook bij toetsing en verlening van milieuvergunningen. In dit gemeentelijk geluidbeleid is het grondgebied van Almelo verdeeld in verschillende gebieden met kenmerkende gebiedstypering. Bijv. wonen, wonen en werken, werken, groen/water en landelijk gebied. De afzonderlijke gebieden zijn nog verder uitgesplitst. Aan een gebied met een bepaalde gebiedstypering is een ambitiewaarde en een bovengrens gekoppeld. De ambitiewaarde en bovengrens zijn uitgedrukt in geluidsklassen. Deze kunnen variëren van zeer rustig tot zeer lawaaiig. Aan de geluidsklassen is tevens een waarde in dB(A) gekoppeld. Deze koppeling geeft een ieder enig gevoel voor en inzicht in de relatie tussen de getalswaarden in dB(A), de gebiedstypering, de ambitiewaarde en bovengrens. Het geluidbeleid heeft tot doel om voor het merendeel van de gevallen een passend afwegingskader te zijn. Gemotiveerd afwijken blijft mogelijk in bijzondere omstandigheden.

De directe geluidsuitstraling vanwege het nieuw geplande stadion naar de omgeving is een belangrijk aandachtspunt. Dit geldt tevens voor de indirecte geluidhinder door de verkeersaantrekkende werking.

In opdracht van de Stichting Stadion Heracles Almelo heeft Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsaspecten vanwege het beoogde stadion. Het geluidonderzoek 'Geluidonderzoek MER en bestemmingsplan Heracles Almelo' is separaat bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat vanwege de verkeersaantrekkende werking van het nieuw te bouwen stadion een lichte - merkbare - toename van de geluidbelastingen wordt verwacht op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in de nabijheid van het nieuwe stadion. De geluidkwaliteit van deze woonomgeving wordt grotendeels al gekenmerkt (geluidsklasse 'lawaaiig') door het al aanwezige verkeersgeluid van de Henriëtte Roland Holstlaan en de Weezebeeksingel/Nijreessingel. De geluidkwaliteit zal van dezelfde orde van grootte blijven bij realisatie van de beoogde plannen voor het stadion en het voorterrein.

De directe geluidsuitstraling van het stadion (bij thuiswedstrijden van de professionals) vanwege het publiek, omroep- en muziekgeluid en de voertuigbewegingen binnen de

inrichtingsgrenzen, is tevens een belangrijk aandachtspunt uit oogpunt van ruimtelijke ordening. In de VNG-handreiking wordt een richtafstand genoemd voor stadions en open-lucht-ijsbanen van 300m tot woningen in een rustige woonomgeving. Dit is echter gebaseerd op continu gebruik. In dit geval gaat het om een beperkt aantal wedstrijddagen en evenementen. De dichtstbijzijnde woningen waarmee in het akoestisch onderzoek (MER) rekening is gehouden liggen aan de noordoostkant van het stadionterrein. Deze portiekflats met 4 bouwlagen zijn inmiddels gesloopt en op dit moment is nog onduidelijk welke bebouwing op het terrein aan de Jan Vermeerstraat zal komen. Mogelijk zal dit geen geluidsgevoelige hoogbouw meer zijn. Ter waarborging van de bestaande rechten in het vigerende bestemmingsplan is in het MER-onderzoek wel uitgegaan van hoogbouw (worst-casesituatie), en een gevuld stadion met 20.000 bezoekers.

Omgevingsvergunning

De uiteindelijke realisatie van het stadion als inrichting is alleen mogelijk op basis van een omgevingsvergunning waarin grondig onderbouwd en gemotiveerd zal moeten worden waarom de geluidsuitstraling vanwege het stadion op de gevel(s) van geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving aanvaardbaar wordt geacht met daarin opgenomen grens- en voorwaarden.

Bij vergunningverlening wordt voor het onderdeel geluid vanwege inrichtingen in veel gevallen gebruik gemaakt van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening (VROM 1998).

De gemeente Almelo heeft echter eigen geluidbeleid vastgesteld dat wordt gehanteerd bij de vergunningverlening. Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. heeft in april 2011 een akoestisch onderzoek verricht. In dit onderzoek is een voorlopige prognose gemaakt van de geluidsbelasting op omliggende woningen uitgaande van een worst-casesituatie (hoogbouw aan de Vermeerstraat en een bezoekersaantal van 20.000).

Indien op de plaats van de gesloopte flats laagbouw wordt gerealiseerd daalt de geluidsbelasting op de gevels van deze woningen.

Op een beperkt aantal wedstrijddagen gedurende het jaar, en dan met name de wedstrijdavonden, is er sprake van overschrijding van de grenswaarden uit het gemeentelijk geluidsbeleid. Uitgangspunt is dat geen muziekevenementen met versterkte muziek zullen plaatsvinden.

Alleen met behulp van ingrijpende geluidbeperkende maatregelen, bijvoorbeeld het toepassen van een dakconstructie op het nieuwe stadion, zijn de geluidbelastingen grotendeels terug te brengen naar de bovengrenswaarden uit het geluidbeleid. De wenselijkheid van een dakconstructie is nader onderzocht, maar lijkt financieel niet haalbaar.

Gezien het beperkte aantal wedstrijddagen en grote maatschappelijk belang voor Almelo wordt vergunningverlening aanvaardbaar en mogelijk geacht. Het vergt nog wel een gedetailleerde gedegen afweging van belangen, investeringen van mogelijke geluidsreducerende maatregelen. Het "Gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Almelo" biedt de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de in het beleid opgenomen ambitie- en grenswaarden. Daarbij dient Heracles in samenspraak met de Gemeente Almelo een optimale balans zien te vinden tussen verschillende belangen, investeringskosten en juridische risico's. Kortom maatwerk is noodzakelijk.

Uit jurisprudentie blijkt dat bij vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer al enkele keren is afgeweken van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening en hogere geluidbelastingen zijn vergund dan op grond van deze richtlijn gebruikelijk is. Gezien het beperkt aantal wedstrijddagen is door de Raad van State erkend dat kan/mag worden afgeweken van de Handreiking vanwege het beperkte aantal speeldagen waardoor de richtlijn niet als afwegingskader hoeft te dienen.

4.3 Bodem

Historisch bodemonderzoek

Doelen van de Wet bodembescherming zijn het voorkomen van nieuwe bodemverontreinigingen en het saneren van de bestaande gevallen. Maatregelen zijn uitgewerkt in de Circulaire Bodemsanering (2006) en sluiten aan bij het Besluit bodemkwaliteit. Bij saneringen moet de bodemkwaliteit in ieder geval geschikt zijn voor het nieuwe gebruik en verspreiding van verontreinigingen moet worden voorkomen.

In het kader van het MER is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, NEN, 2009), waarbij is gekozen voor een beperkt vooronderzoek. Dit onderzoek is separaat bijgevoegd. Ten behoeve van de ontsluitingsweg heeft een aanvullende historisch onderzoek plaatsgevonden.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond (tot 0,5 meter onder maaiveld) licht verhoogde gehalten aan kwik en PAK zijn aangetoond. In de ondergrond (0,5 tot 2,0 meter onder maaiveld) zijn licht verhoogde gehalten aan kwik gemeten. Het grondwater bevat naast een matig verhoogde concentratie arseen eveneens licht verhoogde concentraties chroom en nikkel.

Er zijn geen gegevens van de onderzoekslocatie bekend die duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging of tanks. Ook heeft, voor zover bekend, de directe omgeving van de onderzoekslocatie geen negatief effect gehad op de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie.

Uit de historische informatie blijkt dat op de onderzoeklocatie vermoedelijk sprake is van een tweetal dempingen (nr. 4722 en 4982). De situering van de beide vermoedelijke dempingen is bekend.

Op de locatie van de ontsluiting ten noordoosten van het stadion heeft een flatgebouw gestaan waarin asbestverdachte materialen aanwezig zijn geweest. Het flatgebouw is in de periode van 2009-2010 gesloopt. Op basis van het gebruik van asbesthoudend materiaal in deze gebouwen is de onderzoekslocatie verdacht op de aanwezigheid van asbest en wordt in het kader van de vergunningverlening nader bodemonderzoek conform de NEN 5740 en de NEN 5707 geadviseerd.

Verkennend bodemonderzoek

In opdracht van de Stichting Stadion Heracles Almelo heeft Mateboer Milieutechniek B.V. in maart 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel van voetbalvereniging Heracles aan de Stadionlaan te Almelo. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

In het onderzoek zijn in de grond maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. Het betreffen de componenten zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. De licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de grond zijn grotendeels te relateren aan de bijmengingen met puin (en plaatselijk kolengruis) in de grond. De herkomst van de licht verhoogde gehalten aan PCB en minerale olie zijn niet bekend.

In het grondwater zijn, met uitzondering van de matig tot sterk verhoogde gehalten aan arseen bij 2 peilbuizen, maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond (arseen, barium, nikkel, zink en xylenen). De licht verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater kunnen als grotendeels natuurlijke achtergrondwaarden worden beschouwd. Dergelijke gehalten worden vaker in de omgeving aangetoond. De herkomst van het verhoogde gehalte aan xylenen in het grondwater ter plaatse van peilbuis C04 is niet bekend.

Bij de gemeten licht verhoogde waarden zijn geen risico's voor milieu en volksgezondheid aanwezig en hoeft geen vervolgonderzoek te worden uitgevoerd.

De matig tot sterk verhoogde gehalten aan arseen in het grondwater van twee peilbuizen bedragen vermoedelijk eveneens natuurlijke achtergrondwaarden. Ter plaatse van deze peilbuizen zijn in de grond namelijk zwakke tot matige bijmengingen met roest waargenomen. Bij roest is arseen ingebouwd in en/of geadsorbeerd aan ijzerhydroxide. Het roesttype komt voor in zandige ijzerrijke bodemlagen (roestrode of roestbruine kleur). Het arseen komt in hoge concentraties vrij in het grondwater als deze afzettingen in contact komen met zuurstofloos grondwater. Bijvoorbeeld grondwater dat van grotere diepte omhoog kwelt.

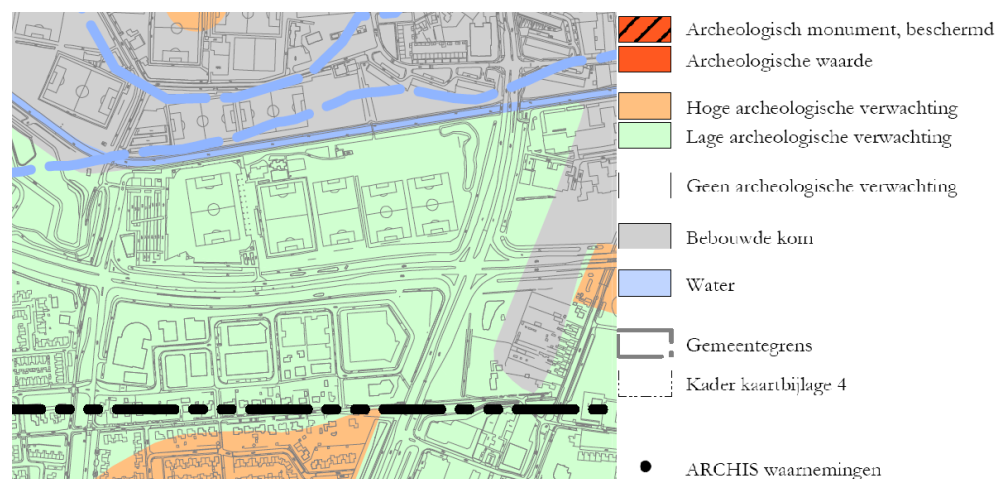
Naar aanleiding van de matig tot sterk verhoogde gehalten aan arseen in het grondwater van de twee peilbuizen is contact opgenomen met de gemeente Almelo. De gemeente Almelo heeft te kennen gegeven dat op de onderzoekslocatie verhoogde gehalten aan arseen in het grondwater kunnen voorkomen. Zij adviseren in eerste instantie om alleen ter plaatse van peilbuis A01 een herbemonstering uit te voeren. Naar aanleiding van het resultaat van deze herbemonstering zal, in overleg met de gemeente, eventueel een vervolgtraject worden bepaald.

Tijdens het onderzoek zijn in de bodem geen sporen waargenomen van mogelijk gedempte sloten.

4.4 Archeologie

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan is voor archeologie het geldende beleidskader toegelicht.

Uit de cultuurhistorische atlas van de provincie Overijssel blijkt dat voor het plangebied en de directe omgeving geen sprake is van archeologische waarden of gebieden met een archeologische betekenis. De gegevens van de provincie Overijssel en de archeologische waardenkaart van de gemeente Almelo geven blijk van een lage archeologische verwachtingswaarde.



figuur 4.1. Uitsnede uit de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Almelo.

De gemeente Almelo heeft geen nadere detaillering van de archeologische of cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Er zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten in of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

4.5 Flora en fauna

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van in het wild levende planten en dieren. Een toelichting hierop is in hoofdstuk 3 opgenomen. De bescherming van soorten betreft de volgende categorisering:

- algemene soorten (zgn. tabel 1 soorten) waarvoor bij ruimtelijke ingrepen geen

- ontheffingsplicht geldt wegens een algehele vrijstelling;
- overige soorten ('middengroep', de zgn. tabel 2 soorten) waarvoor alleen een vrijstelling geldt indien wordt gewerkt volgens een goedgekeurde Gedragscode. Wordt niet volgens een gedragscode gewerkt, dan is een ontheffing noodzakelijk;
 - strikt beschermde soorten (zgn. tabel 3 soorten) waarvoor een ontheffingsplicht geldt voor werkzaamheden die leiden tot verstoring van deze soorten of vernietiging van het leefgebied;
 - broedende vogels (eveneens strikt beschermd), waarvoor in zijn algemeenheid geldt dat nesten niet verstoord mogen worden, en waarvoor in principe ook geen ontheffing kan worden verkregen. Voor sommige soorten geniet ook het nest en de directe omgeving jaarrond bescherming.

In het kader van dit beleid en de voor de beoogde ontwikkeling uitgevoerde MER, is verkennend onderzoek gepleegd. Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is dit onderzoek geactualiseerd en als separate bijlage toegevoegd.

De effecten van de ontwikkeling voor beschermde flora en fauna worden hieronder per soortgroep besproken. Algemeen geldt dat er sprake is van schade als het leefgebied van beschermde soorten wordt vernietigd of verstoord, of als beschermde soorten worden vernietigd, verwond of gedood. Bij de effectbeoordeling is onderscheid gemaakt tussen de aanlegfase en de gebruiksfase.

Vogels

In de huidige situatie is sprake van een intensief gebruik door mensen en een hoge geluidsbelasting en lichtemissie in het gebied. In het gebied zullen uitsluitend vogels broeden die niet gevoelig zijn voor verstoring door licht en/of geluid. Door afwezigheid van soorten die voor licht of geluid gevoelig zijn, is geen effect van de stadionontwikkeling op dergelijke soorten.

Grondgebonden zoogdieren

Door de ontwikkeling van het plangebied wordt een klein deel van het leefgebied van een aantal algemene zoogdieren verstoord of vernietigd. Het gaat hier om algemene soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt de lichtste vorm van bescherming. Voor de ontwikkeling hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Vleermuizen

Het gebruik van de Weezebeek en bomen langs deze beek als vliegroute en foerageergebied van vleermuizen is niet aangetoond, noch uit te sluiten. De beek blijft in het plan ongewijzigd. Wanneer beekbegeleidend groen blijft bestaan en omdat geen toename van lichtemissie is te verwachten (zie paragraaf 6.3 bij licht), zijn geen effecten op het gebruik van de beek te verwachten. Wanneer wel opgaand groen langs de beek verdwijnt (hierover is ten tijden van opstellen van het MER geen duidelijkheid), dan zijn mogelijk aanvullende maatregelen ten behoeve van de vliegroutes van vleermuizen nodig. Eventueel benodigde mitigerende maatregelen worden in dat geval op voorhand door de initiatiefnemer gerealiseerd

Amfibieën

Er vinden geen werkzaamheden plaats aan watergangen. Er worden daardoor geen voortplantingsplaatsen van amfibieën aangetast. Als bosschages worden verwijderd, wordt (potentieel) overwinteringsgebied voor algemene amfibieën vernietigd. Het gaat hier om algemene soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt de lichtste vorm van bescherming. Voor de werkzaamheden hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Overige soorten

Gezien de aard van het gebied en de daar aanwezige biotopen worden beschermde soorten van andere soortgroepen, zoals dagvlinders en libellen in het plangebied niet verwacht.

4.6 Veiligheid

Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van Nederland ligt het plangebied niet binnen de invloedssferen van functies die een mogelijk gevolg voor de externe veiligheid met zich meebrengen. Ook het rapport Externe Veiligheidsbeleid gemeente Almelo (19-3-2007), toont aan dat het plangebied niet onderhevig is aan factoren die een beperking van het groepsrisico of plaatsgebonden risico tot gevolg hebben.

Fysieke veiligheid

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

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

Het bestemmingsplan is op fysieke veiligheidsaspecten getoetst aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving. Dit betreft de onderdelen:

- bereikbaarheid;
- opkomsttijd;
- bluswatervoorziening;
- zelfredzaamheid;
- sirenedekking;
- samenhang veiligheidsketen.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van een incident heeft invloed op de bestrijdbaarheid. Het uitgangspunt is dat een gebied/object via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk is. Ook dienen de wegen voldoende capaciteit te hebben om de populatie uit het gebied te kunnen evacueren en om hulpverleningsdiensten het gebied in te laten rijden.

De inrichting van de ruimte kan de bestrijding van een incident beïnvloeden. De handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR (september 2003) geldt daarbij als richtlijn. Daarnaast dient aan bestaande wet- en regelgeving voldaan te worden.

Het gaat tevens om de opstel mogelijkheden voor hulpdiensten om in de belaste omgeving het materiaal op te stellen. Voor de mogelijke opstelplekken gelden de volgende eisen:

- locatie: tot op 15 meter van brandweertoegang (bij droge blusleiding)
- lengte: 10 meter
- breedte: 6 meter (hoogwerker) / 5 meter (tankautospuut)
- totaalgewicht: 30.000 kg
- zwaarste aslast: 11.500 kg
- stempeldruk: 100 ton/ m2

Om de bereikbaarheid van het stadion voor hulpdiensten te borgen zijn minimaal 2 toegangswegen naar het stadion nodig. Wanneer een route door bijvoorbeeld werkzaamheden is geblokkeerd, dan is er een alternatieve route voorhanden.

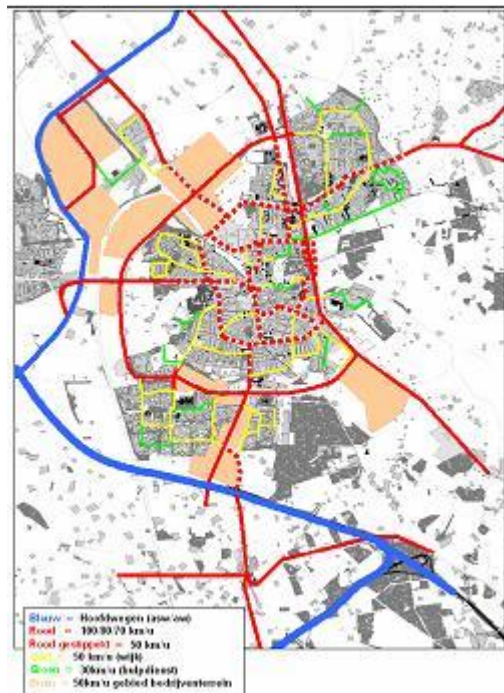
Tijdens wedstrijden is er een grote groep mensen in een relatief klein gebied aanwezig. Mede om deze reden is het ook van belang dat hulpdiensten rondom het stadion kunnen rijden.

Opkomsttijd

De opkomsttijd is de optelsom van de verwerkingstijd van de melding, de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd is daarbij de tijd tussen het alarmeren van de brandweer door de meldkamer en het tijdstip dat het voertuig de kazerne verlaat. De aanrijdtijd is de tijd die het eerste voertuig nodig heeft om van de kazerne naar de plaats van het incident te gaan.

De opkomsttijd van de brandweer wordt als een belangrijk kwaliteitskenmerk van de brandweer beschouwd.

In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo staan de hoofdroutes van de brandweer aangegeven. Dit vormt een van de uitgangspunten bij het bepalen van de verkeersstructuur. Wanneer er veranderingen plaatsvinden op de hoofdroutes, zoals beschreven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo heeft dit consequenties voor de opkomsttijd van de brandweer.



figuur 4.2: Hoofdrijroutes brandweer Almelo, zoals beschreven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo.

In het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgelegd. Voor de eerste basisbrandweereenheid gelden vier verschillende normtijden, 5, 6, 8 en 10 minuten. Deze normen zijn gedifferentieerd naar verschillende gebruiksfuncties uit het Bouwbesluit. De Wet op de Veiligheidsregio's biedt de mogelijkheid om gemotiveerd van deze tijden af te wijken. In de onderstaande tabel staat beschreven wat dit betekent:

Normtijd	Gebruiksfunctie
5 minuten	Winkel met gesloten constructie (tijdens openingsuren), wonen boven winkel, cel
6 minuten	Portiekwoningen/portieklflats, woning verminderd zelfredzaam
8 minuten	Overige woningen, winkels, gezondheidszorg, onderwijs, kinderdagverblijf, logies
10 minuten	Kantoor, (lichte)industrie, sport, overige ruimtes voor bijeenkomsten, overige gebruiksfuncties

Om te bepalen of de brandweer binnen de norm ter plaatse kan zijn, is er onderscheid gemaakt tussen de dagsituatie en de avond, nacht en weekenden. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat in Almelo gedurende kantooruren (dagsituatie) vanaf de kazerne in het Centrum (AMC) wordt uitgerukt en buiten kantooruren vanaf de posten Noord (AMN) en Zuid (AMZ). Tevens wordt er rekening gehouden met de opkomsttijd van de buurgemeenten.

Door de Veiligheidsregio Twente is voor Heracles per vakgebied een gemiddelde opkomsttijd weergegeven. Het gaat hier om theoretische berekeningen, waardoor de opkomsttijd in praktijk kan verschillen. Hierna staan de opkomsttijden voor het plangebied beschreven.

	TAS1*	Tijd TAS1
Dagsituatie	AMC	7,12
Avond- en nachtsituatie/weekendsituatie	AMZ	7,30

*TAS1: Eerste tankautospuut

Voor de bijeenkomstfunctie/overige gebruiksfuncties geldt volgens het Besluit Veiligheidsregio's een opkomsttijd van 10 minuten. De berekeningen van de Veiligheidsregio Twente geven aan dat de brandweer in theorie met de eerste tankautospuut binnen 10 minuten ter plaatse kan zijn.

Uit het GVVP blijkt dat de Weezebeeksingel een hoofdroute is voor hulpdiensten. Mede hierom vormt de verkeersafwikkeling voor, tijdens en na de wedstrijd een aandachtspunt. Goede doorstroming bij en in de directe omgeving van het stadion is voor de opkomsttijden van de hulpdiensten dan ook relevant.

Verder dient zo veel als mogelijk te worden voorkomen dat geparkeerde voertuigen hulpdiensten hinderen. Dit geldt tevens voor de omliggende woonwijken.

Bluswatervoorziening

Voor een optimale bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. Dit is van belang omdat de eisen voor de afstand, de capaciteit en de bereikbaarheid verschillend zijn. De basiskenmerken van deze drie modellen zijn:

- De primaire bluswatervoorziening: Boven- of ondergrondse brandkranen die geplaatst zijn op het drinkwaterleidingnet.
- De secundaire bluswatervoorziening: Als aanvullende bluswatervoorziening op primair, kunnen geboorde putten, bluswaterriolen of vijvers dienst doen.
- De tertiaire bluswatervoorziening: Bij de noodzakelijke inzet van grotere hoeveelheden water of gedurende langere tijd zijn de primaire en secundaire voorzieningen niet voldoende. Dan kan water onttrokken worden aan open water zoals kanalen of een grote vijver.

Voor de specifieke eisen per bluswatervoorziening (primair, secundair en tertiair) wordt verwezen naar onderstaande tabel.

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

Primaire bluswatervoorziening :Voor het plangebied geldt een primaire bluswatervoorziening van minimaal 60m³/per uur, waarbij de brandkranen op maximaal 40 meter van een (brandweer)toegang dienen te liggen. Daar waar een droge blusleiding komt dan geldt een afstand van 35 meter tot het voedpunt. In verband met vindbaarheid is het advies om bovengrondse brandkranen te plaatsen.

Secundaire/tertiaire bluswatervoorziening: In de directe omgeving van het plangebied ligt de Weezebeek die als bluswatervoorziening geschikt is. Om hier bij een incident eerder gebruik van te kunnen maken zijn opstelplekken bij het open water nodig. Hiervoor geldt dat de Weezebeek tot op 8 meter door de brandweervoertuigen bereikt kan worden. De afmetingen van de opstelplek staan bij de paragraaf over bereikbaarheid beschreven. De exacte locatie wordt bij de bouwplantoets meegenomen.

Zelfredzaamheid

Voor de bestrijdbaarheid van een incident zijn onder andere de bereikbaarheid voor

hulpdiensten, de opkomsttijd en de bluswatervoorziening van belang. Daarnaast speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke factor om grotere effecten bij een incident te voorkomen. Ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid.

Het gaat bij het onderhavige plan om een grote hoeveelheid mensen in een relatief klein gebied. Over het algemeen zijn deze mensen in het gebied zelfredzaam.

Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

De sirene is een hulpmiddel van de overheid om mensen te kunnen waarschuwen voor acute gevaren. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. Op dat moment is het gevaarlijk om buiten te blijven waar men wordt blootgesteld aan het gevaar. De sirenes kunnen dan worden ingeschakeld. De sirenes worden eens per maand op een vast moment in heel Nederland luid getest, om te controleren of de apparatuur werkt en om het signaal bij burgers bekend te maken, zodat de sirene in geval van een ramp wordt herkend.

Het plangebied valt binnen het theoretische dekkingsgebied van de sirene aan de Schoolstraat en voldoet.

Samenhang veiligheidsketen

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

- Pro-actie: De schakel pro-actie gaat onder andere over de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid van het plangebied.
- Preventie: Voor het aspect preventie geldt dat rekening moet worden gehouden met de bestaande wet- en regelgeving.
- Preparatie: Voor hulpdienstrelevante objecten is het wenselijk om deze op te nemen in de planvorming van de brandweer, zoals een bereikbaarheidskaart of een aanvalsplan.
- Repressie: Vanuit de repressieve dienst wordt ter plaatse bepaald hoe er wordt ingezet.
- Nazorg: De taak nazorg heeft geen consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Sociale veiligheid

In de huidige situatie zijn er geen klachten bekend over de veiligheid in de omgeving van het stadion, ook niet bij evenementen. Er is geen sprake van vandalisme. De verkeersstroom (bussen) van de bezoekende partij is gescheiden van het overige parkeren en verkeer. De fietstunnel onder de Weezebeeksingel is goed verlicht en heeft een goed doorzicht, waardoor hier geen sprake is van een onveilige situatie. Op het stadionterrein zelf zijn geen afgelegen of onoverzichtelijk 'hoekjes' waar ongewenste personen zich gemakkelijk op kunnen houden.

In de nieuwe situatie zal het parkeren voor de bussen van de bezoekende vereniging, net zoals nu het geval, geheel gescheiden van de andere bezoekers en functies plaatsvinden. Menging van bezoekers en de thuispartij, met mogelijk ongewenste confrontaties van dien, treedt niet op. In het algemeen kan gesteld worden dat door de toename van activiteiten op het terrein het sociale toezicht verbetert. De levendigheid verbetert en er is meer informeel toezicht. Zowel de feitelijke onveiligheid door eventuele criminaliteit en overlast als het gevoel van veiligheid zal door de ontwikkeling enigszins verbeteren.

Door op het stadionterrein meer voorzieningen direct vóór en na evenementen aan te bieden, kan bovendien voorkomen worden dat groepen naar de binnenstad trekken. Hiermee blijft de situatie beter beheersbaar. De bezoekersstroom van en naar het stadion is beter te monitoren en te begeleiden, doordat op het stadionterrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid die bovendien gemakkelijk en goed bereikbaar is. Hiermee wordt voorkomen dat de bezoekersstroom in de omgeving gaat ronddwalen. Mogelijk dienen op

termijn - afhankelijk van het evenement - aanvullende maatregelen getroffen te worden die voorkomen dat groepen personen de omliggende wijken in trekken. Indien de regeling van de interne en externe ontsluiting 'hapert', zal men eerder geneigd zijn om toch in omliggende wijken te parkeren. Naast gevolgen voor de parkeersituatie heeft dit gevolgen voor de beheersbaarheid van groepen bezoekers.

Tegenover de relatieve toename van de sociale veiligheid staat dat met de toename van het aantal bezoekers ook het aantal ongewenste bezoekers enigszins zal stijgen. Ten eerste omdat niet elke evenementenbezoeker alleen goed in de zin heeft, ten tweede omdat met een toename van bezoekers het aantal potentiële doelwitten van kwaadwillenden wordt vergroot. Het aantal potentiële conflicten neemt toe, het aandeel van de bezoekers en omwonenden dat met een dergelijk conflict te maken krijgt, zal procentueel (onder ander vanwege het betere sociale toezicht) niet toenemen.

Bij de inrichting van het terrein wordt zoveel mogelijk voorkomen dat ruimten ontstaan die doodlopen, slecht belicht of slecht in het zicht zijn. Hiermee wordt voorkomen dat op het terrein onnodig ongewenst gedrag optreedt.

Verkeersveiligheid

Uit de MER komt naar voren dat de hoofdwegen zowel in de huidige als autonome situatie voldoende capaciteit hebben om het verkeer veilig af te wikkelen. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling nemen de verkeersintensiteiten op het hoofdwegenet toe. Uitsluitend bij de kruising H.R. Holstlaan met de Weezebeeksingel wordt congestie voorzien in de avondspits. Voorts is verwacht dat piekbelasting bij stadionleegloop tot congestie kan leiden. Nader onderzoek wordt uitgevoerd naar een aantal mogelijke oplossingen zoals:

- dynamische sturing van het verkeer;
- inzet verkeersregelaars;
- afstelling van verkeersregelininstallaties;
- spreiding van voetbalgerelateerd verkeer door aanvullende activiteiten;
- stimuleren van openbaar vervoer.

Voor het parkeren geldt dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen met een goede interne ontsluiting ten behoeve van een goede verkeersafwikkeling en om ongewenst parkeren elders te voorkomen.

Het langzaam verkeer kruist de H.R. Holstlaan en de Weezebeeksingel ongelijkvloers en is daarmee geen probleem voor de veiligheid. Ook bij de inrichting van het plangebied worden de verkeersstromen van het gemotoriseerd verkeer en het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) zo veel mogelijk van elkaar gescheiden. De oversteekbaarheid voor voetgangers van de Stadionlaan bij drukte, is aanleiding om hiervoor maatregelen te treffen. Fietsers en voetgangers kunnen direct langs de Weezebeek worden geleid, wat oversteken voorkomt.

Het huidige beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs), die op termijn vervangen zal worden door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (BTEV). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en Plasbrandaandachtgebied(PAG)

De afstand van het plangebied tot een route gevaarlijke stoffen is ruim voldoende. Dit aspect heeft daarom geen gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Wegens het ontbreken van een risicobron, is de toename van het aantal gebruikers in het plangebied geen aanleiding tot onderzoek en zijn in dit kader geen maatregelen nodig.

4.7 Overige milieuhinder

Lichthinder

Voor lichtemissie door sportaccommodaties op omwonenden geldt een richtlijn, te weten: Algemene Richtlijn betreffende Lichthinder van de NSVV. De richtlijn bedraagt voor stedelijk respectievelijk centrum/industriegebied 10 en 25 lux. 's Nachts na 23.00 uur betreffen deze grenswaarden respectievelijk 2 en 4 lux. In het Activiteitenbesluit (artikel 4.113) is opgenomen dat veldverlichting na 23.00 uur uit moet. Daarom is ook bij Heracles na 23:00 het licht uit. Het huidige lichtniveau is door de omgeving geaccepteerd.

Bij de ontwikkeling van het nieuwe stadion wordt de toename van verlichting binnen het stadion gerealiseerd en niet in de lichtmasten. Hiermee neemt de directe lichthinder (bij de omliggende woningen) niet toe. Bovendien is het bij overige evenementen en niet gefilmde voetbal evenementen mogelijk om de 'binnenverlichting' te gebruiken en slechts gedeeltelijk de verlichting in de masten in te schakelen. Een toename van indirect licht dat weerkaatst vanuit het stadion is mogelijk, maar beperkt omdat het nieuwe stadion aan de zijden gesloten is. Bij het huidige stadion is dit niet het geval. De lichtemissie vanuit het stadion wordt grotendeels bepaald door de directe lichtemissie vanuit de lichtmasten boven het stadion. Dit licht is op afstand zichtbaar en als hinderlijk te ervaren indien dit bijvoorbeeld een woning binnenvalt. Indirecte lichtemissie, de weerkaatsing vanuit het stadion, wordt in een stedelijke omgeving met veel andere lichtbronnen pas bij hogere intensiteiten als hinderlijk ervaren. Binnen het stadion wenst de initiatiefnemer (naast de NEN-EN klasse 1 voor verlichtingsclassificatie 500 lux) te voldoen aan de eisen van de KNVB (voor wedstrijden een sterkte van 1.400 lux) en de UEFA (in verband met HD-TV opnamen een verlichtingssterkte van 2000 lux). De normering wordt uiteindelijk geregeld middels de milieuvergunning.

Luchtkwaliteit

In titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

1. wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
2. een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
4. het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Door de toename van verkeer verandert de luchtkwaliteit in de omgeving. Door middel van een berekening is de luchtkwaliteit in het plangebied, ten gevolge van het wegverkeer vastgesteld.

Voor het berekenen van de luchtkwaliteit en de effecten daarop langs de overige wegen is gerekend met het softwarepakket CARII, versie 9.0 (Calculation of Air Pollution from Road traffic). CARII is geaccrediteerd als Standaardrekenmethode 1. Met dit verspreidingsmodel is het mogelijk een prognose te maken van luchtverontreinigende stoffen langs straten. CARII geeft een prognose voor stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen, zwaveldioxide (SO_2) en koolmonoxide (CO). Over het algemeen zijn de componenten stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) het meest kritisch.

Voor de berekening van luchtkwaliteit is een worst-case berekening toegepast, waarin elke dag het verkeer van een evenement met maximale capaciteit is betrokken. Het onderzoek luchtkwaliteit is separaat bijgevoegd.

In de huidige situatie is geen sprake van overschrijding van normen. Zowel de concentraties stikstof als fijnstof als het aantal dagen met een overschrijding van fijn stof blijven onder de gestelde grenswaarden. Door landelijke maatregelen (beperking van uitstoot door verkeer en industrie en duurzaamheidsmaatregelen) verbetert autonoom de luchtkwaliteit.

Uit de berekeningen volgt dat in 2020 de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie NO_2 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor 2020) op geen van de beoordelingspunten wordt overschreden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat overschrijding van de uurgemiddelde norm in het onderzochte jaar niet voor zal komen.

De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie PM_{10} ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor 2020) wordt op geen van de beoordelingspunten overschreden, ongeacht het beoordelingsjaar en scenario.

Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarde voor de daggemiddelde concentratie van fijn stof in 2020 niet vaker dan 35 keer wordt overschreden. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen voor luchtkwaliteit door fijn stof.

Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de uitgangspunten met betrekking tot de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten aan de orde.

5.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Pr8 architecten heeft in opdracht van Heracles een ontwerp voor het stadion opgesteld. Hierbij zijn zes varianten opgesteld voor invulling van het westelijke gedeelte van het plangebied.

De volgende ruimtelijk relevante uitgangspunten bij het ontwerp zijn van belang:

- ontwikkeling van een nieuw voetbalstadion met maximale veldgrootte en 20.000 bezoekers;
- (deels) handhaven bestaand stadion ten behoeve van commerciële en maatschappelijke functies en parkeren;
- parkeren en boulevardachtige inrichting rondom het stadion;
- nieuw stadion herkenbaar als stadion, uniek en de ambitie van de club en Almelo uitstralend;
- ruimte voor commerciële en maatschappelijke functies;
- uitbreiden parkeercapaciteit.

Voorts zijn voorkeuren uitgesproken voor:

- centrale as met zicht op nieuwe stadion (de centrale ontsluiting is niet meer aan de orde);
- voldoende ruimte om het nieuwe stadion;
- zichtbaar maken Weezebeek;
- stedenbouwkundige eenheid;
- flexibiliteit ten behoeve van de inrichting van het voorterrein.

Structuur op hoofdlijnen

Oostelijk deel van het terrein

Het nieuwe Heraclesstadion komt, rekening houdend met parkeren rondom het stadion en de ontsluiting, zo ver mogelijk aan de oostzijde van het plangebied. Het stadion wordt ten opzichte van het bestaande stadion een kwartslag gedraaid ten gunste van ruimte langs de Weezebeek. Door de oostelijke ligging van het stadion zijn het handhaven van het bestaande stadion in de bouwfase en een maximale flexibele inrichting van het westelijk deel van het terrein mogelijk. Het stadion biedt ruimte aan een veld van de maximale afmeting en uiteindelijk 20.000 bezoekers.



figuur 5.1: Aanzicht beoogd Heraclesstadion.

Westelijk deel van het terrein

Voor de opbouw en inrichting van het westelijk deel van het terrein tussen stadion en de Stadionlaan (hierna te noemen het 'voorterrein') zijn nog vrijheden voor de realisatie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen en het parkeren. Het bestaande stadion op het voorterrein wordt waarschijnlijk deels gesloopt, waardoor ruimte vrij komt voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen en parkeervoorzieningen. Echter, ook (gedeeltelijk) hergebruik van het huidige stadion ten behoeve van commerciële functies of parkeren is mogelijk. Bij de ontwikkeling van het terrein naar het maximale model, zijn op het middendeel van het voorterrein extra parkeervoorzieningen geprojecteerd, zodat ook in de toekomst voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is en parkeren in de omgeving wordt voorkomen.

Ontsluitingsstructuur

Rondom het stadion komen parkeervoorzieningen die tevens de noodontsluiting dient. Deze ring en de parkeervoorzieningen op het voorterrein worden ontsloten aan de noordzijde van de Stadionlaan. Er zijn diverse scenario's voor de inrichting van het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan maakt alleen de ontsluiting op de noordzijde van de Stadionlaan mogelijk. Voor hulpdiensten en calamiteiten wordt een ontsluiting tussen het noordoosten van het stadion en de Jan Vermeerstraat gerealiseerd.



figuur 5.2: Suggestie van de ontwikkelingsmogelijkheden voor westelijk gedeelte plangebied

Voor het ontwerp van het nieuwe Heraclesstadion zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Gebouw

1. een transparant gebouw met goed zicht op het veld vanuit de entree, de receptie, de ontvangsthallen, de businessruimten en de skyboxen;
2. representativiteit;
3. toekomstvastheid;

Veld

4. maximale veld afmeting;

Commercieel en maatschappelijk gebruik

5. ruime flexibiliteit ten behoeve van diverse commerciële en maatschappelijke gebruikers;

Bezoekersplaatsen

6. zitplaatsen zo dicht mogelijk bij het veld (circa 6 meter vanaf de zij- en achterlijn van het veld) en ook zitplaatsen in de hoeken van het stadion;
7. een stavak van maximaal 1.000 stapplaatsen als toevoeging op het genoemde aantal zitplaatsen;
8. het uitvak is in de noordoosthoek en opdeelbaar;

Parkeren en ontsluiting

9. parkeervoorzieningen rondom het stadion en op het voorterrein;
10. ontsluiting via de Stadionlaan;
11. ontsluiting voor bussen van de bezoekende vereniging aan noordoostzijde.

Techniek

12. de verlichting deels in masten en deels in het stadion. de toename van het licht geschiedt door een lichtbron onder het dak en niet in lichtmasten;
13. ontwikkelen van het stadion met geluidgesloten wanden.

5.2 Functionele uitgangspunten

Voor het plangebied is een invulling beoogd met een nieuw voetbalstadion en een groot aantal maatschappelijke functies, kantoren en bedrijvigheid, inclusief parkeervoorzieningen.

Voor de kwaliteit van de stadionontwikkeling en de sportvoorzieningen gelden eisen vanuit: KNVB, UEFA, FIFA, NOC NSF, ministeries IL&S en VWS, FBO, CIV, IFAB en ISA. Deze eisen zijn meegegeven aan de architect voor het ontwerp van het nieuwe stadion.

Voetbalevenementen

Het primaire gebruik van het stadion betreft voetbalevenementen. Uitgangspunt is dat Heracles 17 eredivisiewedstrijden en enkele bekerwedstrijden voor een uitverkocht huis speelt. Mogelijk worden oefenwedstrijden en Europese wedstrijden gespeeld.

De competitie start gewoonlijk in augustus en eindigt in mei, waarbij in januari een winterstop gehouden wordt. In voetbalseizoenen waarna een EK of WK Voetbal gehouden wordt, begint en eindigt het competitie seizoen eerder.

Voor het stadion wordt uitgegaan van een stadioncapaciteit van:

- tussen de 10.000 en 20.000 zitplaatsen;
- een oppervlakte van 2.000 a 2.500 m² clubfaciliteiten;
- 2.000 a 2.500 m² voor de businessclub;
- 500 a 1000 m² voor een supportershome;
- 500 a 2000 m² voor skyboxen.

Niet-voetbal evenementen

De initiatiefnemer streeft naar 30 evenementen per jaar in het Heracles stadion. Uitgaande van minimaal 17 voetbalevenementen betreft dit maximaal 13 andere evenementen. Verwacht wordt dat er meer dan 17 voetbalevenementen plaatsvinden, waardoor bij gelijkblijvend aantal jaarevenementen er minder ruimte blijft voor niet-voetbalevenementen. Over de aard van deze evenementen is ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan nog geen zekerheid. Het gebruik van versterkte muziek is uitgesloten. Ook over de spreiding van evenementen over het jaar, de week en de dag is nog geen duidelijkheid. Regulering van het gebruik voor niet-voetbalevenementen vindt plaats in het kader van het milieuvergunningenspoor en middels de evenementenvergunning.

Commerciële en maatschappelijkevoorzieningen

Het stadionterrein biedt goede mogelijkheden voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Hiermee wordt ook het maatschappelijke en commerciële draagvlak voor ontwikkeling van een nieuw stadion vergroot. Het stadion en deze voorzieningen zijn meestal niet gelijktijdig in gebruik, waardoor gezamenlijk gebruik gemaakt kan worden van faciliteiten als parkeervoorzieningen.

Welke functies uiteindelijk op het stadionterrein gerealiseerd worden, is afhankelijk van de toekomstige behoefte, passend bij het gekozen groeimodel. Desalniettemin zijn voor de diverse functies maximumoppervlakten en een parkeernorm gehanteerd. Bij de ontwikkeling wordt gestreefd om de huidige commerciële en maatschappelijke functies op het terrein te behouden, op het voorterrein, of in het nieuwe stadion. In tabel 5.1 zijn de voorzieningen voor het Heracles terrein benoemd die middels het bestemmingsplan zijn toegestaan. Of deze functies ook daadwerkelijk gerealiseerd worden, is afhankelijk van vraag en aanbod.

Tabel 5.1 Mogelijkheden commercieel en maatschappelijk gebruik

maatschappelijk	commercie
kinderopvang naschoolse opvang voorschoolse opvang kleuterspeelzaal bibliotheek wijkwerk dagbesteding(ouderen) dagbesteding(mensen met een beperking) speelgoed uitleen	restaurant ondersteunende horeca detailhandel in sport gerelateerde artikelen (min 1.000 m ²) broodjeszaak evenementen (niet-lawaaï makend) fitness fysiotherapie apotheek kantoren hotel ROC / opleidingen dokterspraktijk kliniek(oog) supermarkt

Tabel 5.2 Bruto vloeroppervlak

	Minimaal	Ideaal	Maximaal
Commercie	20.000	25.000	30.000
Maatschappelijk	5.000	5.000	5.000

Uitgangspunt is 20.000 tot 30.000 m² aan commerciële ruimte en 5.000 m² ruimte voor maatschappelijke functies.

Gerekend naar de norm uit CROW publicatie 182 zijn voor de maximale invulling van de commerciële en maatschappelijke voorzieningen (het dagelijks gebruik) bij gemiddeld gebruik op het terrein 1.700 parkeerplaatsen nodig. Met het huidige P1, parkeren rondom het stadion en een parkeershuis op het voorterrein kan in deze behoefte worden voorzien.

Bij evenementen kan ook geparkeerd worden op een aantal omliggende parkeerterreinen, waarmee een overeenkomst betreft het parkeren is. Er kan voldoende parkeerruimte gerealiseerd worden om te voldoen voor de parkeervraag bij een vol stadion met 17.500 bezoekers en gelijktijdige gedeeltelijke openstelling van de andere commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Bij de maximale invulling van het stadion met gelijktijdige openstelling van een gedeelte van de voorzieningen kan op termijn een beperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit binnen of buiten het stadionterrein nodig zijn.

Fietsenstallingen zijn voorzien voor tussen de 5.000 en 10.000 fietsen, verdeeld over de hoeken (bij de toegangen) van het stadion. De fietsenrekken worden solide uitgevoerd.

Uit het MER komt naar voren dat de verkeersontsluiting afdoende is voor de dagelijkse verkeersafwikkeling. Bij evenementen zijn benuttingsmaatregelen noodzakelijk.

De door pr8 architecten vervaardigde varianten gaan uit van het maximale programma voor het stadion. De varianten voor de invulling van het 'voorterrein' leiden tot de volgende indicatieve maten:

- commercieel: 9.800-16.500 m²;
- diensten: 3.500-7.000 m²;
- parkeerhuis: ca. 1000 parkeerplaatsen;
- hotel: 200 kamers;

Tevens worden, tot een maximum van de in tabel 5.2 genoemde oppervlakte, voorzieningen gerealiseerd in het stadion.

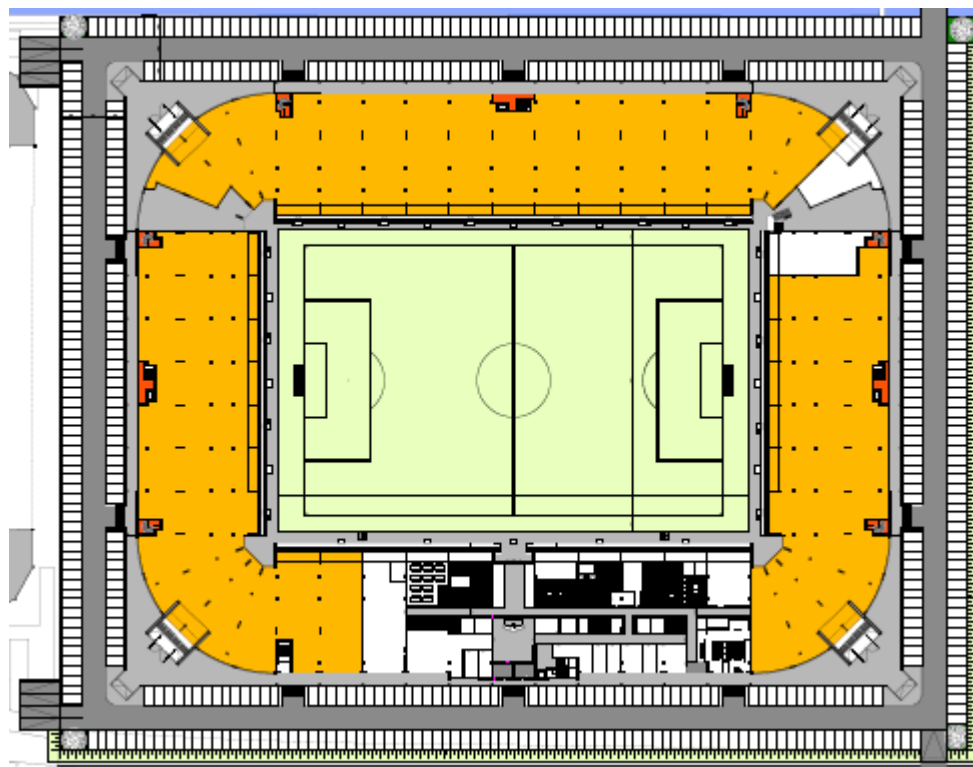
De onbebouwde voetbalvelden ter plaatse van het beoogde stadion komen te vervallen. Door herschikking van de gronden ten noorden van de Weezebeek wordt verwacht te kunnen voorzien in voldoende sportvelden. Deze gronden en de herschikking maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het gebruik wordt verplaatst naar sportpark Ossenkoppelerhoek. Hiervoor wordt separaat een ruimtelijke procedure voor doorlopen.

Stadionindeling

Onderstaand is indicatief de invulling van een maximaal stadion weergegeven.

Begane grond

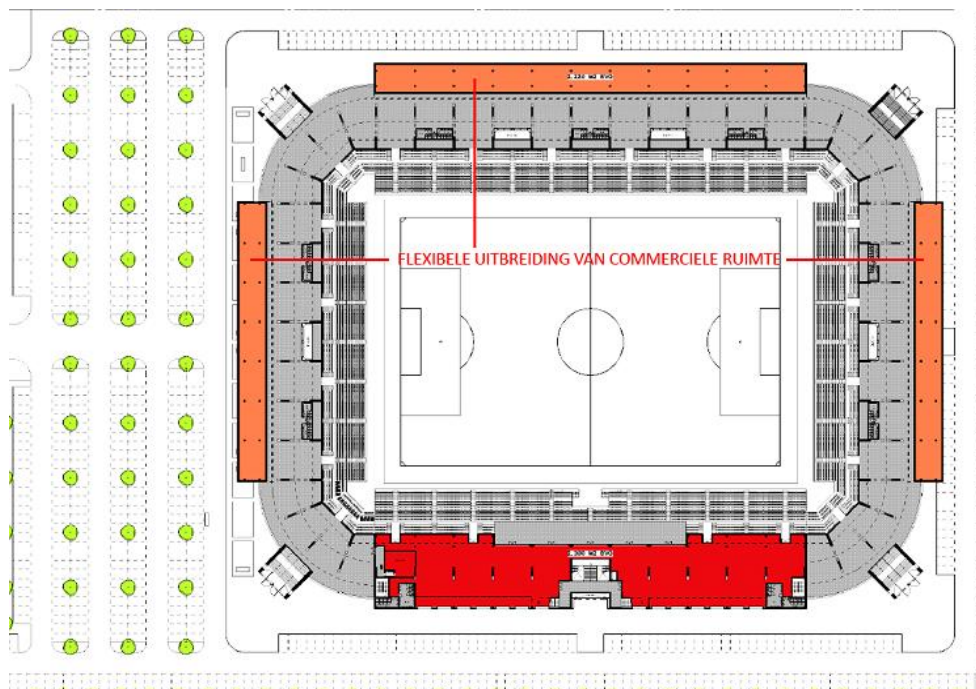
1. 12.000 m² commerciële ruimten in het stadion;
2. 2.500 m² Heracles.



figuur 5.2 Begane grond van beoogd Heraclesstadion

1e verdieping

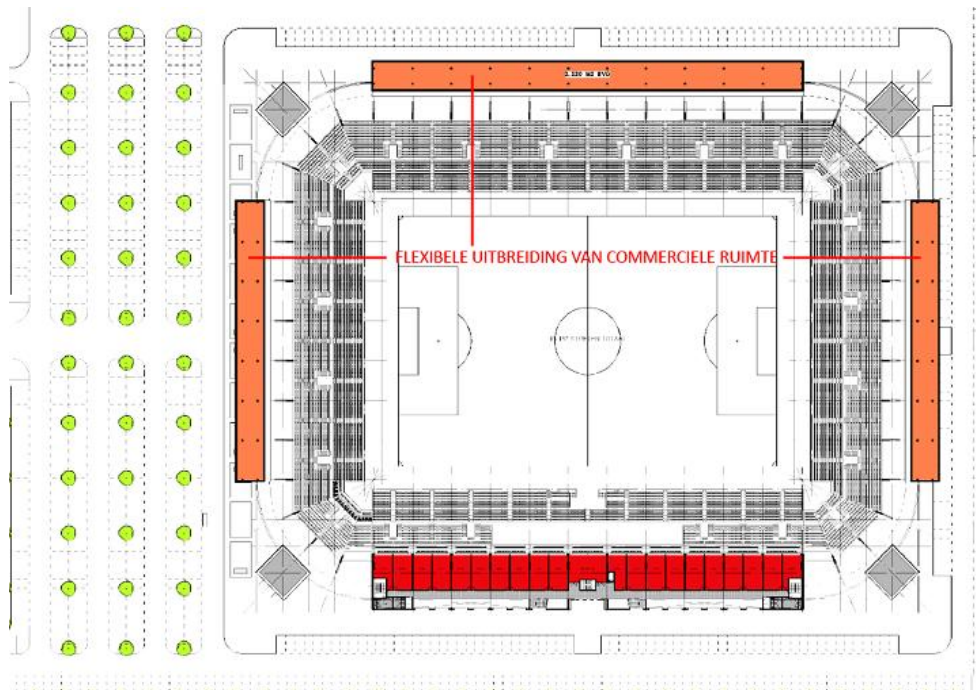
1. 2.500 m² commerciële ruimten in het stadion;
2. 2.500 m² Heracles;
3. Businessclub;
4. Steunkeuken;
5. Omloop ter ontsluiting van de tribune;
6. Sanitaire voorzieningen;
7. Verkoop stadion.



figuur 5.3. Plattegrond 1e verdieping Heraclesstadion

2e verdieping

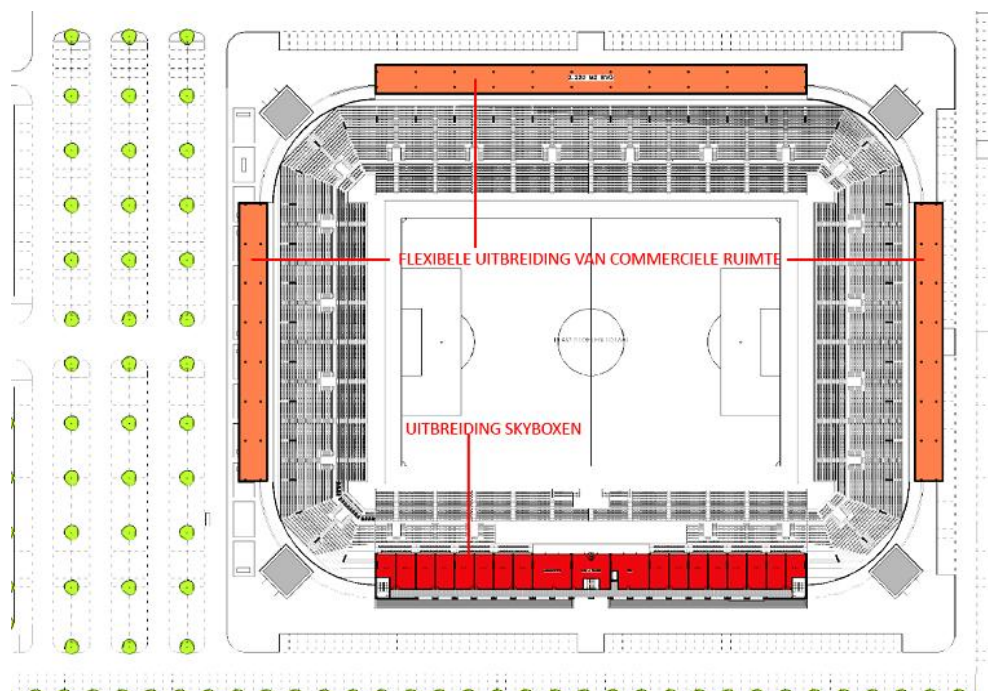
1. 2.500 m² commerciële ruimten in het stadion;
2. 2.000 m² Heracles;
3. 20 skyboxen ;
4. Bestuurskamer.



figuur 5.4: Plattegrond 2e verdieping Heraclesstadion

3e verdieping

1. 2.500 m² commerciële ruimten in het stadion;
2. 500 m² Heracles;
3. 16 skyboxen.



figuur 5.5 Plattegrond 3e verdieping Heraclesstadion

5.3 Milieu uitgangspunten

Initiatiefnemer streeft naar:

- energieprestatienorm van minimaal 10% scherper dan de wettelijke eis (Energie label A++);
- circa 25% hogere eisen ten aanzien van Energie Prestatie Certificaat - normen en CO₂ uitstoot;
- maximaal nastreven van 'Cradle tot cradle' in de materiaalkeuze;
- een duurzame energievoorziening voor het totale gebied wordt onderzocht door mogelijke toepassing van, diepere aardwarmte en trias energetica. Concrete mogelijkheden betreffen het aansluiten op de warmwaterleiding (Akzo Nobel), aansluiting op Biogasleiding (Cogas), Photovoltage panelen op daken, LED-verlichting, betonkernactivering, eigen elektra- en warmteproductie middels microturbines, heat-recovery systematiek en/of combinaties hiervan;
- de ontwikkeling door verdichting in bestaand stedelijk gebied leidt tot efficiënt grondgebruik en beperkte verplaatsingsbehoefte.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Inleiding

Voetbalvereniging Heracles is voornemens om aan de Stadionlaan te Almelo een nieuw voetbalstadion te realiseren. Voor deze ontwikkeling is een wijziging in het bestemmingsplan noodzakelijk. De waterparagraaf wordt voor de ruimtelijke onderbouwing aan het bestemmingsplan toegevoegd. Voor de achtergronden wordt verwezen naar de toelichting op de waterparagraaf (Toelichting Watertoets Heracles, Ingenieursbureau Oranjewoud,). Dolf Peters heeft namens Waterschap Regge en Dinkel een positief wateradvies afgegeven voor deze ontwikkeling. De 'Toelichting Watertoets Hercales' is separaat toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

6.2 Beleid

Op grond van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) dient in de toelichting van een bestemmingsplan afzonderlijk te worden aangegeven wat de gevolgen zijn voor de waterhuishouding van het plan.

Europese Kaderrichtlijn Water

De minister van LNV heeft voor Nederland 162 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ongeveer 69% is water, de rest (31%) is land. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Vierde Nota Waterhuishouding

Het landelijk waterbeleid is in 1998 vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding. Een belangrijk thema hierin is de optimalisatie van het waterbeheer in de stad door gemeenten en waterschappen. Speerpunten van de 4e Nota zijn: de hydrologie (onder andere vasthouden van water), ecologie, relatie van stedelijk water met de omgeving, de beleving van het water en de waterketen (drinkwaterbereiding, riolering en afvalwaterbehandeling). In de nota is aan de provincies gevraagd het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR) vast te stellen. Door het vaststellen van het GGOR worden de waterdoelen in een gebied gedefinieerd. Vervolgens zullen de waterschappen het GGOR realiseren.

In 2001 is het rapport Waterbeheer 21e eeuw (WB21) verschenen. Aanleiding voor dit rapport was de wateroverlast eind jaren negentig en de voorspelde klimaatontwikkeling met meer neerslag en heviger buien. In het rapport wordt het belang van vasthouden en bergen van water benadrukt. Hiermee zal de veiligheid van Nederland in de toekomst op peil moeten worden gehouden. Vergroten van de afvoercapaciteit is pas aan de orde wanneer de mogelijkheden voor het vasthouden en bergen van water zijn benut.

In 2003 sloten Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Dit akkoord is te beschouwen als het bestuurlijke antwoord op het rapport WB21. In het akkoord zijn maatregelen afgesproken met als doel het watersysteem in 2015 'op orde' te hebben. In het bestuursakkoord zijn taakstellende afspraken opgenomen over veiligheid en wateroverlast. Ook is een impuls gegeven aan het gebruik van de watertoets. De watertoets zorgt voor een vroegtijdige afstemming tussen ruimtelijke plannen en de waterhuishouding. Het NBW is geactualiseerd naar het NBW-Actueel, dat in 2008 is ondertekend.

6.3 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het zuidwesten van het binnenstedelijk gebied van Almelo en heeft een totale oppervlakte van circa 73.000 m². In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als parkeerplaats, voetbalstadion en als sportvelden. Aan de noordzijde van de Weezebeek is een braakliggend terrein aanwezig waar woningbouw stond.

6.4 Toekomstige situatie

Bij de ontwikkeling van het gebied zal het verhard oppervlak toenemen en dient rekening gehouden te worden met mogelijke knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding en riolering. De voorgenomen ontwikkeling wordt daarvoor beoordeeld aan de hand van de thema's uit de 'handreiking watertoets deel 2'. De relevante punten worden hieronder behandeld.

- Wateroverlast

In het verleden heeft wateroverlast vanuit de Weezebeek opgetreden. Het waterschap is voornemens om de Weezebeek in de toekomst herin te richten. In 2014/2015 worden maatregelen getroffen om wateroverlast door piekafvoeren te voorkomen. Tot die tijd worden voor Heracles Almelo in overleg met het waterschap tijdelijke maatregelen getroffen. Het hemelwater zal met behulp van een hemelwaterriool worden afgevoerd op de Weezebeek. Om overlast te voorkomen moet het riool van een terugslagklep worden voorzien.

- Riolering

De bestaande bebouwing is aangesloten op het vuilwaterriool. Rondom het bestaande Polmanstadion is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Het hemelwaterriool voert af op de Weezebeek. In de toekomstige situatie zal opnieuw een gescheiden stelsel worden aangelegd en het hemelwater op een hemelwaterriool worden aangesloten en afgevoerd naar de Weezebeek. De vuilwaterstroom zal worden aangesloten op het bestaande DWA stelsel van de gemeente Almelo.

- Grondwateroverlast

Het voetbalveld in het stadion en het naastgelegen hoofdveld van Oranje Nassau zijn gedraineerd. Dit betekent dat van nature onvoldoende ontwatering aanwezig is. Bij het ontwerp van de nieuwe inrichting moet rekening worden gehouden met ophoging van het plangebied.

- Grond- en oppervlaktewaterkwaliteit

Om vervuiling van het grond- en oppervlaktewater te voorkomen mogen geen uitlogende of anderszins uitspoelende bouwstoffen worden toegepast waardoor het afstromende hemelwater wordt vervuild. Bij de bouw van het nieuwe stadion worden deze materialen niet toegepast.

- Watervoorziening

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. De Weezebeek die langs het plangebied loopt zal ongehinderd kunnen blijven afvoeren.

- Veiligheid

De plannen hebben geen invloed op waterkeringen, deze liggen niet in de buurt van het plangebied.

- Volksgezondheid

In de noordwest hoek van het plangebied is een overstort van het DWA riool stelsel aanwezig. Deze zal in de toekomstige situatie gehandhaafd blijven. Er worden verder geen waterhuishoudkundige wijzigingen aangebracht in het watersysteem. Langs de Weezebeek ligt een onderhoudspad van het waterschap. Het plaatsen van een afscheiding langs de beek is derhalve geen mogelijkheid.

- Beheer en onderhoud

De watergangen zijn in de huidige situatie goed bereikbaar voor beheer en onderhoud en blijven dit ook in de toekomstige situatie.

Hoofdstuk 7 Planbeschrijving

7.1 Locatiekeuze

Voor de verhuizing van Heracles naar het huidige Polmanstadion aan de Weezebeeksingel is in het verleden een locatiestudie uitgevoerd (Locatieonderzoek Stadion 'Samenspel', gemeente Almelo, 1999). Hierin zijn vijf locaties beoordeeld:

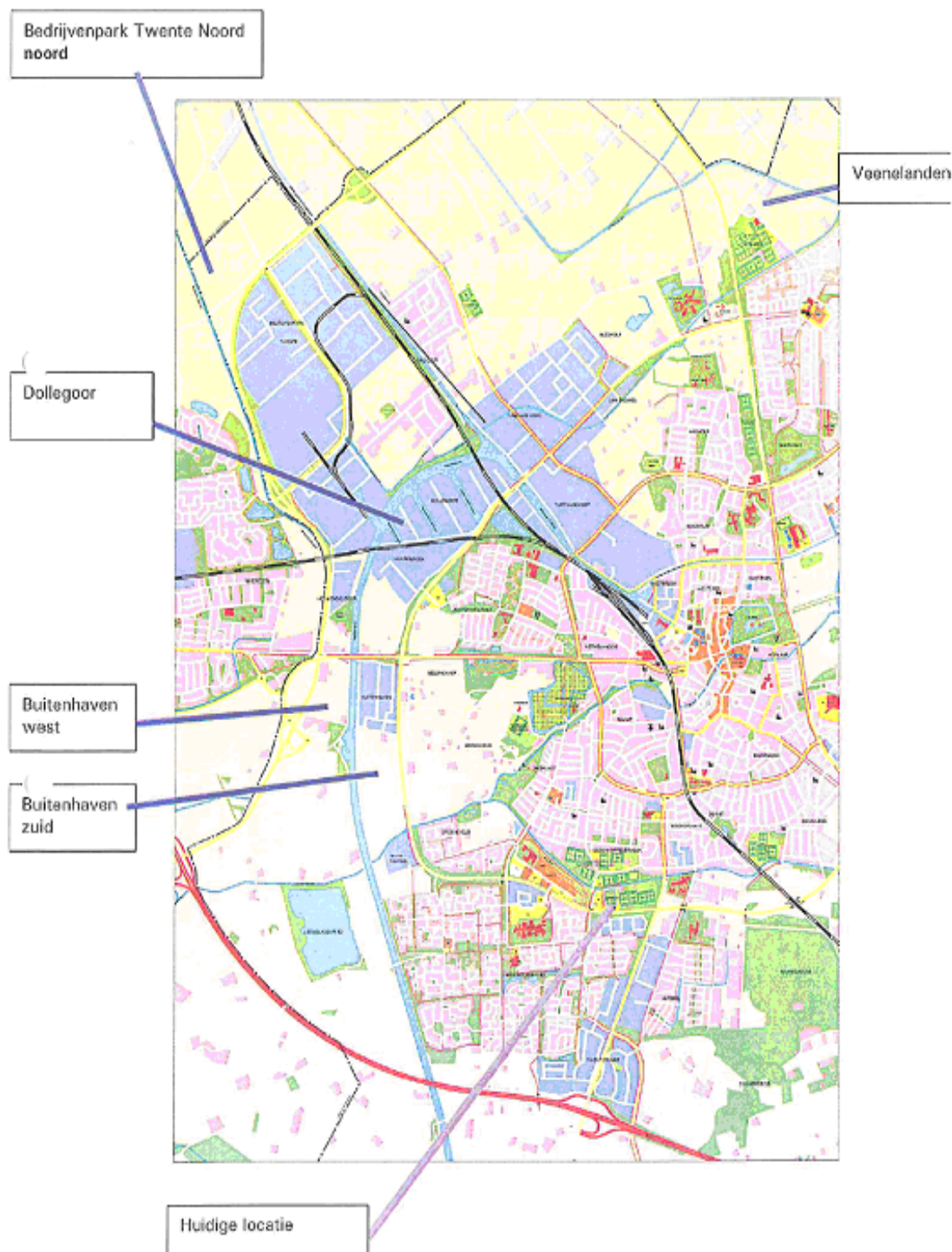
1. Bornsestraat;
2. De Riet;
3. Weezebeeksingel;
4. Wendelgoor;
5. Schuilenburgsingel.

Vanwege bereikbaarheid vanuit Almelo en omgeving en het relatief beperkte aantal woningen in de omgeving is destijds gekozen voor de locatie Weezebeeksingel. Voorts is het een zichtlocatie die multifunctioneel gebruik met commerciële functies mogelijk maakt.

In 2010 is de "Afweging locaties voetbalstadion" (Stichting Heracles Almelo en gemeente Almelo) uitgevoerd. Daarin zijn de volgende locaties beoordeeld:

1. Buitenhaven West;
2. Buitenhaven Zuid;
3. Veenelanden;
4. Bedrijvenpark Twente Noord;
5. Dollegoor;
6. Weezebeeksingel (direct naast het Polmanstadion).

In later stadium is de locatie "Waterrijk" toegevoegd. Gekozen is voor Oranje Nassau vanwege de bereikbaarheid, veiligheid, geluid en mogelijkheden voor medegebruik, met duidelijke afstand tot andere terreinen. De gemeente heeft in principe ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie. Wel is onderzoek nodig naar mogelijkheden voorerschikking van de sportvelden van vereniging Oranje Nassau ten noorden van de Weezebeek op het sportpark Ossenkoppelerhoek.



figuur 7.1: Overzichtskaat onderzoekslocaties voetbalstadion

7.2 Ruimtelijk-functionele beschrijving

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft de bouw van een nieuw Heraclesstadion met grotere capaciteit direct ten oosten van het bestaande Polmanstadion. Het nieuwe stadion staat een kwartslag gedraaid ten opzichte van het Polmanstadion. Het nieuwe stadion omvat voorzieningen voor de club en supporters en aanvullende detailhandel en horeca en kan ook worden gebruikt voor niet-voetbalevenementen. Voorzien is in een parkeervoorziening rondom het stadion en een gebouwde parkeervoorziening op het voorterrein. Het beoogde stadion is geheel met wanden omsloten alzijdig georiënteerd.

Het voorterrein is beoogd voor de herontwikkeling van detailhandel in sportartikelen, kantoren, dienstverlening, horeca en parkeren. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is niet duidelijk of hiertoe delen van het bestaande Polmanstadion behouden blijven. Hoogbouw tot 18 meter is toegestaan. Pr8 architecten heeft zes varianten opgesteld voor ruimtelijke invulling, die in paragraaf 5.1 zijn getoond. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is nog geen variantkeuze gemaakt.

Het stadion wordt in het oostelijk deel van het plangebied gerealiseerd en heeft drie voornamen voordelen. Allereerst is het mogelijk om tijdens de realisatie het huidige stadion te blijven gebruiken. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om richting het westen, volgens het groeimodel, een volwaardige ontwikkeling van commerciële en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Ten derde is, door het stadion zoveel mogelijk oostwaarts te plaatsen, meer ruimte tussen de parkeervoorziening en de Stadionlaan. Hierdoor is de interne ontsluiting van het stadionterrein beter te regelen.

Ten behoeve van het gebruik en het ruimtelijk beeld is ervoor gekozen om het nieuwe stadion een kwartslag te draaien ten opzichte van het huidige stadion. Door het draaien van het stadion ontstaat meer ruimte rondom het stadion, met name langs de Weezebeek, maar ook langs de Weezebeeksingel. Langs de Weezebeek kan in deze ruimte een boulevardachtige invulling ontstaan, die bovendien de (nood)ontsluiting dient.

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is nog geen concreet inrichtingsplan voor het gehele plangebied voorhanden. De Stichting Stadion Heracles Almelo werkt de inrichting van het terrein in overleg met gemeente Almelo uit binnen de kaders van dit bestemmingsplan, het Beeldkwaliteitplan en de eisen die vanuit de milieu-effecten zijn gesteld.

De parkeervoorziening op het terrein dient zowel het stadion als de commerciële en maatschappelijke functies. Alle gebruikers van de commerciële en maatschappelijke voorzieningen (dagelijks gebruik) moeten op het terrein kunnen parkeren. Bezoekers van evenementen kunnen tevens parkeren op omliggende terreinen die hiervoor bedoeld zijn. Er komen parkeervoorzieningen rondom het stadion en in een parkeerhuis op het voorterrein. Met deze voorzieningen wordt voorkomen dat in de omliggende wijken geparkeerd moet worden. De ontsluiting van het stadion verloopt, net zoals in de huidige situatie, via de Stadionlaan.

In het stadion wordt uiteindelijk voorzien in 20.000 zitplaatsen. In eerste instantie zal het stadion 10.000 of 15.000 plaatsen bevatten. Ten opzichte van het minimaal en ideaal model zijn de aanvullende zitplaatsen voorzien als extra rijen aan de bovenzijde (zonder verbouwing stadion) en in de hoeken van het stadion.

De supermarkt welke in de huidige situatie in het plangebied aanwezig is, is bij recht toegestaan in voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 8 Juridisch bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

8.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

8.2 Opzet van de planregels

Dit bestemmingsplan maakt de bouw en het gebruik van een nieuw Heraclesstadion met aanvullende faciliteiten en commerciële en maatschappelijke functies mogelijk binnen het plangebied. Bewust is gekozen voor een globale wijze van bestemmen om flexibel in te kunnen spelen op de beoogde ontwikkeling.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken waarop in de volgende paragrafen wordt ingegaan:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

8.3 Verantwoording van de planregels

Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit eerste artikel zijn noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen die worden gebruikt in de regels. Het bevat definities om misverstanden te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel regelt hoe er gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk wordt de bestemming beschreven:

Artikel 3. Gemengd

Voor het grootste deel van het plangebied is gekozen voor de bestemming Gemengd (GD); een bestemming waar alle wenselijke functies in zijn ondergebracht, zoals sport, kantoor, maatschappelijk en horeca. Op de verbeelding is een bouwvlakken opgenomen, met twee aanduidingsvlakken. Eén aanduidingsvlak betreft het stadion en heeft de aanduiding 'stadion'. Hiervoor zijn afmeting en bouwhoogte afgestemd op het schetsontwerp van pr8 architecten met daarbij enige marge. Het andere aanduidingsvlak ligt ten oosten van het stadion centraal op het 'voorterrein' en laat de exacte invulling meer open, desalniettemin is een maximum bebouwingspercentage opgenomen en zijn de bouwhoogten afgestemd op de door pr8 architecten geschetste varianten. In de bouwregels zijn de maximaal toegelaten vloeroppervlakten per functie opgenomen.

Artikel 4. Verkeer

Ten behoeve van een noodontsluiting is aan de noordoost zijde van het stadion de

bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn wegen, straten en paden toegestaan, alsmede alle daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen.

Algemene regels

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel:

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximum bebouwingspercentage was betrokken wederom, nu ten behoeve van de berekening van het maximum bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Artikel 6: Algemene bouwregels

Dit artikel bevat algemene regels over ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen, bestaande maten en het parkeren.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels

Hierin is specifiek vermeld welk gebruik als strijdig wordt gezien.

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen teneinde het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Kleine afwijkingen van de in de regels opgenomen, dan wel op verbeelding aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt met een binnenplanse omgevingsvergunning.

Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de volgende twee artikelen:

Artikel 9: Overgangsrecht

Het overgangsrecht bevat een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de regels van dit bestemmingsplan. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 10: Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan aangehaald kan worden (titel van het bestemmingsplan). De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

8.4 Handhaving

Een bestemmingsplan is een bindend beleidsdocument en geldt voor iedereen, dus zowel voor burgers als voor de overheid. Een ieder kan hieruit aflezen welke bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gronden gelden en wat er juridisch-planologisch gezien binnen de omgeving aan mogelijkheden zijn voor de geldigheidsperiode van het bestemmingsplan. De gemeente kan naleving van het bestemmingsplan afdwingen en optreden tegen strijdig gebruik van gronden en vanwege de bouwregels.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente. Afspraken over het kostenverhaal zijn door de Stichting Heracles Almelo en de gemeente Almelo vastgelegd in een anterieure overeenkomst aangevuld met een planschadeovereenkomst. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden opgesteld. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

Hoofdstuk 10 Inspraak en vooroverleg

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is getoetst met het opsturen van het bestemmingsplan naar de verschillende overlegpartners. Naast de overlegpartners is een ieder in de gelegenheid gesteld het plan te beoordelen.

10.1 Inspraak

Een voorontwerp bestemmingsplan heeft niet ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau. De hierop ontvangen reacties zijn gebruikt bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan. Hierdoor wordt het niet noodzakelijk geacht om een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

10.2 Zienswijzenprocedure

Ingevolge artikel 3.8 lid 1 van de Wro wordt het ontwerp bestemmingsplan Stadion Heracles Almelo e.o. voor een ieder ter inzage voor een periode van 6 weken. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan naar voren worden gebracht. In het vastgestelde bestemmingsplan wordt opgenomen welke reacties zijn ontvangen en de beantwoording hierop.

10.3 Inspraak Notitie Reikwijdte en Detailniveau

De raadpleging is in eerste instantie geschied op basis van een kennisgeving en de notitie Reikwijdte en Detailniveau m.e.r. stadion Heracles. Tevens zijn de betrokken overheidsorganen en wettelijk adviseurs geraadpleegd. De gemeente heeft de zienswijzen hierop meegenomen in het advies over reikwijdte en detailniveau voor het MER. Er zijn tien reacties binnengekomen op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau Heracles. De gemeente Almelo heeft een reactienota op alle ingekomen zienswijzen opgesteld. Deze is op 12 juli 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Almelo. De gemeente heeft voor reacties met betrekking tot het MER verwezen naar de richtlijnen van de Commissie-m.e.r. (zie 3). Zienswijzen met betrekking tot de ontwikkeling van het stadion en het voorterrein worden meegenomen als zienswijze op het bestemmingsplan. In Bijlage 2 is de reactienota opgenomen.

10.4 Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg verzonden aan de volgende overheden, instellingen, belangengroeperingen en andere belanghebbenden:

- Regio Twente,
- Polman Vastgoed,
- alle voetbalverenigingen,
- Provincie Overijssel,
- Woonboulevard Almelo,
- Ziekenhuis Twentheborg,
- Woningbouwvereniging AWS Beter Wonen,
- Woningbouwvereniging St. Joseph,
- VROM-Inspectie,
- Waterschap Regge en Dinkel;
- Veiligheidsregio Twente.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Locatiestudie

Afweging locaties voetbalstadion

Locaties

zwaarste factoren weging x2	Buitenhaven west	Buitenhaven zuid (flexlocatie)	Veene-landen	Bedr.park Twente N. noord	Dollegeoor	Huidige locatie uitbreiden	locatie veld draaien	Water-rijk
Ligging algemeen	uiterst west --	midden +	uiterst --	noord --	midden --	centraal +	centraal +	Noord --
Bereikbaarheid auto	capaciteits- probleem --	matig nieuwe aansl --	matig nieuwe weg --	redelijk 1 --	matig toegang --	goed ++	goed ++	Redelij --
Bereikbaarheid bus	neen --	neen --	neen --	neen --	neen --	ja +	ja +	Neen --
Bereikbaarheid langzaam verkeer	zeer slecht tunnel nodig	nog slecht (verbeterd)	redelijk tunnel nodig	slecht	matig	goed +	goed +	Zeer slecht
fietsgebruik (afstand)	zeer slecht --	matig (wordt aangepast)	slecht --	zeer slecht --	slecht --	goed +	goed +	Slecht --
parkeermogelijkheden dubbelgebruik	-- met bedrijf? +	-- Neen --	-- beperkt --	-- beperkt --	-- omgeving +	++ ja ++	++ heel goed ++	-- Met bedrijf +
sociale veiligheid	zeer slecht --	matig --	matig --	slecht --	slecht --	goed +	goed +	Zeer slecht
milieu: geluid	goed +	goed +	matig --	goed +	goed +	goed +	goed +	Goed +
combinatie met andere functies	mogelijk +	minder --	neen --	ja +	ja +	goed ++	goed ++	Nee --
combinatie met andere sportfuncties	neen --	ja +	ja +	neen --	neen --	ja +	ja +	Ja +
belemmeringen	neen +	in groene long --	neen +	hoogspanning --	aanwezige bedrijven --	aanwezigheid ON --	ON --	Neen +
Telling met weging	14 7	16 3	18 3	17 3	16 5	2 17	2 19	15 6
Algemene informatie : aandachtspunten		flexlocatie				veiligheid bouw	tijdens bouw	- op omg.
Eigendom	div.	Versteeg v. Rechteren	Div. AWS		div.	gemeente		divers
(Huidige) bestemming	bedrijven	sport	?	bedrijven	bedrijven	sport	sport / kantoren	Bedrijf
beschikbaarheid (tijd)	ja	visie gebied nodig	ja	ja	nee	ON alternatief		ja

Bijlage 2 Reactienota "Stadion Heracles reikwijdte en detailniveau"

Reactienota “Stadion Heracles reikwijdte en detailniveau”

In deze reactienota wordt een korte samenvatting gegeven van de zienswijzen en adviezen, welke bij de gemeente zijn binnengekomen op de notitie “Stadion Heracles reikwijdte en detailniveau m.e.r.” (de notitie). De notitie heeft van 14 juli 2010 tot en met 24 augustus 2010 ter inzage gelegen voor inspraak.

Onder de zienswijze of het advies zal de reactie van de gemeente Almelo worden gegeven. Hierbij wordt ook verwezen naar het advies van de Commissie van de m.e.r. Dit advies hebben wij op 23 augustus 2010 digitaal ontvangen.

De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 30 november 2010 besloten het advies van de Commissie m.e.r (de Commissie) in zijn geheel over te nemen en dit kenbaar te maken aan Stichting Stadion Heracles Almelo (SSHA).

Daar waar het advies van de Commissie niet voldoende antwoord geeft op de ingediende zienswijzen en adviezen, wordt in deze reactienota een aanvullende reactie gegeven door de gemeente. Het totale advies over de notitie wordt per brief aan de SSHA meegegeven. Onderaan deze notitie is ter informatie de tekst van het advies zoals dit is uitgebracht aan SSHA opgenomen.

Zienswijzen / adviezen

Zienswijze Theater Hotel Almelo Ingekomen: 13 augustus 2010

Samenvatting zienswijze:

- Theater Hotel Almelo vindt een stadion met meer bezoekerscapaciteit voor Heracles en Almelo een goede zaak
- Geeft aan dat zij in het verleden een voorstel in te hebben gediend om een casino te ontwikkelen. Verder dan een voorstel is het niet gekomen, omdat het toenmalige college in het collegeprogramma uitsprak tegen een dergelijke amusementshal te zijn. Het Theater Hotel Almelo wil graag opnieuw om de tafel als het huidige college hier anders over denkt. Het Theater Hotel Almelo vindt de functie ‘casino’ een aanwinst voor het hotel en de Almelse binnenstad. Als dit mogelijk wordt gemaakt voor SSHA, dan willen ze dat een dergelijke functie ook in het Theater Hotel Almelo mogelijk wordt.

Reactie op zienswijze door gemeente

De zienswijze die door het Theater Hotel Almelo is ingediend gaat niet zo zeer in op de milieueffecten die in de milieueffectrapportage aan de orde dienen te komen, maar heeft betrekking op een ruimtelijke afweging die het college in de nog te volgen ruimtelijke procedure kan maken. *Deze zienswijze zal daarom meegenomen worden in de nog te volgen bestemmingsplanprocedure.* Op het moment dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, is hierop inspraak mogelijk. De zienswijze van het Theater Hotel Almelo zal aldus als een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan meegenomen worden.

Wij delen overigens de mening van de Commissie dat, om de milieueffecten goed in beeld te kunnen brengen, het duidelijk moet zijn welke activiteiten / evenementen er georganiseerd zullen worden. Daarnaast delen we de mening van de Commissie om de andere nog te nemen besluiten in het milieueffectrapport te beschrijven en aan te geven wat de globale planning hiervoor is. Zo wordt het duidelijk welke procedures er nog doorlopen moeten worden alvorens het plan voor nieuwbouw stadion Heracles te realiseren valt.

Zienswijze Het Oversticht Ingekomen: 11 augustus 2010

Samenvatting zienswijze:

Het Oversticht heeft ten aanzien van het onderdeel effectbeschrijving één opmerking. Er wordt een specifieke paragraaf over het landschap gemist.

Reactie op zienswijze door gemeente

De gemeente zal SSHA adviseren om een paragraaf over het landschap op te nemen in het Milieu Effect Rapport (MER). Daarnaast neemt de gemeente het advies over de van de Commissie,

waarbij SSHA geadviseerd wordt een nadere onderbouwing te geven van de lage archeologisch waarde die de archeologische waardenkaart van de gemeente aangeeft.

Zienswijze CVV Oranje Nassau (CVV ON)

Ingekomen: 23 augustus 2010

Samenvatting zienswijze:

- 1) CVV ON is van mening dat de voorgenomen situering op de huidige velden van ON leidt tot gedwongen verhuizing van het overgrote deel van de activiteiten en faciliteiten naar een andere locatie. Een andere locatie is niet bekend. CVV ON maakt zich zorgen over wat ze aan ruimte en faciliteiten moet inleveren en wat ze hier voor terug zal krijgen. Hier is geen zekerheid over.
- 2) Er zijn wel locatievarianten, alleen moet SSHA dan inleveren op de volgens hen gestelde ideale vestigingsvoorwaarden. Nu moet een grote amateurvereniging inleveren zonder zicht op een volwaardig (kwalitatief en kwantitatief) nieuw complex
- 3) Tijdelijke hinder gedurende de bouw van het stadion zal een enorm grote impact op de vereniging hebben. De nieuwbouw, inclusief toevoerwegen en bouwterrein, zal het overgrote deel van het verenigingscomplex onbruikbaar maken (onder andere trainingsmogelijkheden, aantal wedstrijdvelden, speelschema's, het aantal kleedruimten, de commerciële mogelijkheden wat betreft het binden van sponsors en de exploitatie van het clubgebouw).
- 4) CVV ON heeft bezwaar tegen de voorgenomen situering en realisatie van een nieuw stadion op het complex zoals zij dat nu in gebruik hebben.

Reactie op zienswijze door gemeente

- Ad 1) De afweging van de mogelijke situering van een nieuw stadion op de huidige velden van Oranje Nassau (ON) anders dan op basis van milieueffecten, zal in de nog op te starten bestemmingsplanprocedure gemaakt worden. Het gedeelte van de zienswijze die op de bestemmingsplanprocedure betrekking heeft, zal dan ook in de bestemmingsplanprocedure meegenomen worden.
- Ad 2) Wat betreft de zienswijzen over locatievarianten in relatie tot de m.e.r. verwijzen wij naar het advies van de Commissie. In het advies staat dat in het MER beter dan in de notitie reikwijdte en detailniveau, beschreven moet worden waarom gekozen is voor de locatie aan de Weezebeeksingel. Daarnaast zal zoals de Commissie aangeeft in het MER een aantal varianten uitgewerkt dienen te worden op basis van de hierboven (onder advies Commissie) genoemde punten. De wijze vanerschikking van de voetbalvelden kan hierbij een te beschrijven variant zijn. We willen nogmaals benadrukken dat het gaat om beschrijven van varianten die onderscheidend zijn in mogelijke milieueffecten.
- Ad 3) Zoals de Commissie aangeeft dient in het MER ook tijdelijke milieuhinder (aanlegfase) beschreven te worden. Bij de uiteindelijke keuze voor een variant dient beschreven te worden welke maatregelen genomen kunnen worden om de hinder zoveel mogelijk te beperken. Andere soorten van hinder dan milieuhinder, zal niet in de m.e.r. maar in de ruimtelijke procedure meegenomen worden.
- Ad 4) De zienswijze gaat niet zo zeer in op milieueffecten die in de m.e.r. aan de orde dienen te komen, maar heeft betrekking op een ruimtelijke afweging die het college in de nog te volgen ruimtelijke procedure kan maken. *Deze zienswijze zal daarom meegenomen worden in de nog te volgen bestemmingsplanprocedure.* Op het moment dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, is hierop inspraak mogelijk. De zienswijze van CVV ON zal als een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan meegenomen worden.

Advies Regio Twente

Ingekomen: 22 juli 2010

Samenvatting advies:

Gekeken is naar de onderwerpen voor in de milieueffectrapportage. Fysieke en sociale veiligheid worden als onderwerp in de effectbeschrijving meegenomen. Daarmee komt een belangrijk punt voor de (lokale) brandweer in de milieueffectrapportage aan de orde, namelijk de bereikbaarheid van het plangebied en de ontruiming van het gebied bij een calamiteit. Aangegeven wordt dat de brandweer daarbij betrokken wordt.

Externe veiligheid zou ook een onderwerp van een effectbeschrijving kunnen zijn. Op basis van een analyse van de provinciale risicokaart wordt geconstateerd dat in de omgeving van het nieuwe stadion

geen risicobronnen aanwezig zijn met een invloedsgebied over het stadion. Het dichtstbijzijnde LPG-tankstation ligt op meer dan 450 meter. Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vindt op meer dan 650 meter van het plangebied plaats. Op basis daarvan wordt geconstateerd dat er geen aanleiding is om externe veiligheid in de effectbeschrijving op te nemen.

Regio Twente geeft aan zich daarom te kunnen vinden in de aspecten die al zijn benoemd en hebben geen aanvullingen hierop. Ze gaan er vanuit dat de lokale brandweer wordt betrokken bij de invulling van het onderwerp fysieke veiligheid. Aangegeven wordt dat ze graag wederom adviseren bij de uitgevoerde milieueffectrapportage.

Reactie op zienswijze door gemeente

De Regio Twente geeft in de zienswijze aan in te stemmen met de aanpak, daar in de notitie aangegeven is dat de onderwerpen die zij in het kader van de wettelijke advies taak in het kader van fysieke, sociale en externe veiligheid hebben voldoende aan de orde komen, of in dit geval niet relevant zijn.

De Commissie is wat explicieter en geeft nadrukkelijk aan dat de genoemde punten beschouwd worden als essentiële informatie in het MER.

De gemeente zal conform het advies de Commissie hierover adviseren

Advies Gasunie

Ingekomen: 23 juli 2010

Samenvatting advies:

De gasunie geeft aan dat ze de notitie hebben getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984 zal dan komen te vervallen. Op grond van deze toetsing is de Gasunie tot de conclusie gekomen dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van hun leidingen valt en dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Reactie op zienswijze door gemeente

De gemeente zal het advies van de Gasunie meegeven aan SSHA.

Zienswijze MKB Almelo (namens de Almelse ondernemers die zijn aangesloten bij MKB Almelo; de Vereniging Coöperatief Beheer Woonboulevard Almelo; de Stichting Ondernemers Binnenstad Almelo en Koninklijke Horeca Nederland afdeling Almelo)

Ingekomen: 19 augustus 2010

Samenvatting advies

Geen tegenstander van een nieuw stadion en geen bezwaar tegen de locatie waar het stadion moet komen. Wel twee aspecten van zorg.

- 1) Een belangrijke voorwaarde voor de betrokken ondernemers om in te stemmen met de nieuwbouwplannen van stadion is dat alle bezoekers op het eigen terrein van het nieuwe stadion kunnen parkeren.
- 2) De invulling van de commerciële ruimtes in het nieuwe stadion. Het verplaatsen van bedrijven die zijn gevestigd in het huidige stadion naar het nieuwe stadion levert vanzelfsprekend geen probleem op, onder voorwaarde dat het huidige stadion daadwerkelijk wordt afgebroken. Meer winkels en/ of horeca / hotel zijn volgens MKB Almelo volstrekt onacceptabel. Dit gelet op het feit dat de IISPA al commerciële ruimtes beschikbaar heeft, de aanwezigheid van de Woonboulevard en de in het centrum van de stad duizenden vierkante meters winkelruimte die leeg staan. De stad biedt verder gevarieerde horeca alsmede voldoende overnachtingsmogelijkheden en het is momenteel volstrekt overbodig om nog meer ruimte te creëren. Het advies van de ondernemersorganisaties blijft dan ook onverkort om alles in het werk te stellen om leegstand op de Woonboulevard en in het centrum aan te pakken en versnippering te voorkomen.

Reactie op zienswijze door gemeente

Ad 1) Voor wat betreft de zorg die geuit wordt over het parkeren van bezoekers van het stadion op eigen terrein, verwijzen we naar het advies van de Commissie.(pag.2). Bij het beschrijven van de alternatieven voor de wijze waarop aan- en afvoer van publiek tijdens voetbalwedstrijden en eventuele evenementen kan worden georganiseerd dient aandacht te worden besteed aan o.a. de behoefte aan

en de situering van parkeerplaatsen voor auto's en stallingplaatsen voor fietsen.

Ad 2) De zienswijze voor wat betreft de invulling commerciële ruimtes in het nieuwe stadion gaat niet zo zeer in op milieueffecten die in de milieueffectrapportage aan de orde dienen te komen, maar heeft betrekking op een ruimtelijke afweging die het college in de bestemmingsplanprocedure kan maken. *Deze zienswijze zal daarom meegenomen worden in de nog te volgen bestemmingsplanprocedure.* Het MER dient in deze procedure als instrument om een goede ruimtelijke afweging te kunnen maken. Op moment dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, is op dit plan inspraak mogelijk. Om een goede beschrijving van mogelijke milieueffecten te kunnen geven, zal het MER een goede beschrijving van het voornemen moeten bevatten. Hierbij wordt geadviseerd om aan te geven of in het stadiongebied naast voetbal ook andere activiteiten / evenementen worden georganiseerd en zo ja, welk type activiteiten, in welk frequentie, op welke dagen van de week en in welke seizoenen.

Van het in de MER beschreven voornemen worden de milieueffecten in beeld gebracht, zodat deze meegewogen kunnen worden bij de ruimtelijke besluitvorming.

Om een goed bruikbaar instrument te kunnen zijn bij de ruimtelijke besluitvormingsprocedure, zal het voornemen zoals beschreven in het MER overeen dienen te komen met het geen wordt aangevraagd in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Advies ZGT

Ingekomen: 19 augustus 2010

Samenvatting advies

ZGT geeft in het advies aan dat de informatie die ZGT thans ter beschikking staat onvoldoende duidelijkheid biedt ten aanzien van de volgende punten:

- 1) bereikbaarheid met name voor spoedgevallen naar het ziekenhuis. Rond de wedstrijden van Heracles zal het aanzienlijk drukker worden op met name de weezebeeksingel, als enige ontsluitingsweg na de in het rapport genoemde Stadionlaan. Is er op die momenten een vrije doorgang geborgd voor Ambulances en particulieren richting het ziekenhuis?
- 2) Initiatiefnemer streeft ernaar om een aanmerkelijk deel van de verlichting in het stadion niet in lichtmasten te plaatsen. In hoeverre zal de gemeente Almelo eisen dat de lichtoverlast t.o.v. de bestaande situatie vermindert?
- 3) Uitgangspunt is dat alle bezoekers van het stadion op het terrein kunnen parkeren waarschijnlijk in een parkeervoorziening onder het stadionterrein. Is dit een harde eis voor de bouw van het stadion of worden andere mogelijkheden ook nog onderzocht? Indien parkeren in de naaste omgeving optioneel is, is overleg hierover met het ziekenhuis wenselijk cq. noodzakelijk.
- 4) Er worden een aantal mogelijkheden genoemd aangaande commercieel en maatschappelijk gebruik. Gesproken wordt vooral over dagbesteding ouderen, dagbesteding mensen met een verstandelijke handicap, apotheek, fysiotherapie, dokterspraktijk, kliniek(oog) en andere, minder gezondheidszorg gerelateerde bedrijven. Gelet op de doelstelling en de mogelijkheden die ons ziekenhuis hierin biedt in de zorgboulevard adviseren wij hierover dringend met ons te overleggen
- 5) Willen zich niet beperken in mogelijkheden tot inspraak.

Reactie op zienswijze door gemeente

Ad 1) Wat betreft de bereikbaarheid van het ziekenhuis vooral voor spoedgevallen, verwijzen we naar het advies van de Commissie (pag. 2). Bij het beschrijven van alternatieven voor de wijze waarop aan- en afvoer van publiek tijdens voetbalwedstrijden en eventuele evenementen kan worden georganiseerd dient aandacht besteed te worden aan o.a. de veiligheidssituatie in geval van calamiteiten, waaronder bereikbaarheid voor hulpdiensten en politie en de vertrekroutes voor bezoekers. Als gemeente zijn wij van mening dat de bereikbaarheid van het ziekenhuis daar ook onder valt. Wij zullen aan SSHA adviseren om in de MER specifiek op de bereikbaarheid van het ziekenhuis bij wedstrijden en evenementen in te gaan.

Ad 2) Voor wat betreft lichthinder die veroorzaakt kan worden door o.a. de lichtmasten, zal de gemeente Almelo evenals andere milieuhinder de wettelijke kaders hanteren. De Commissie geeft al aan dat in het MER aangegeven dient te worden aan welke wet- en regelgeving en welk beleid relevant is voor stadionontwikkeling en of het voornemen kan voldoen aan de randvoorwaarden die hieruit voortkomen. Voor lichthinder zijn bijvoorbeeld de richtlijnen voor sportverlichting van de Nederlandse Stichting

voor Verlichtingskunde van toepassing. De gemeente zal kijken wat bestemmingsplanmatig geregeld kan en moet worden op gebied van lichthinder en wat in het kader van de vergunning op basis van de WABO (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) kan en moet geregeld worden.

- Ad 3) Zoals op pag. 2 van het advies van de Commissie staat vermeld, wordt geadviseerd om meerdere alternatieven voor de wijze waarop aan- en afvoer van publiek tijdens voetbalwedstrijden en eventuele evenementen kan worden georganiseerd. Hierbij wordt aandacht besteed aan o.a. de behoefte aan en de situering van parkeerplaatsen voor auto's en stallingplaatsen voor fietsen. Dit betekent dat in de MER van verschillende alternatieven de milieueffecten worden beschreven alvorens een besluit wordt genomen hoe het beste met parkeren om dient te worden gegaan.
- Ad 4) Punt 4 van het advies van ZGT gaat niet zo zeer in op milieueffecten die in de milieueffectrapportage aan de orde dienen te komen, maar heeft betrekking op een ruimtelijke afweging die het college in de bestemmingsplanprocedure kan maken. Het gaat om het gebruik van de ruimtes in het stadion en niet om de milieueffecten hiervan. *Deze zienswijze zal daarom meegenomen worden in de nog te volgen bestemmingsplanprocedure.* Daarnaast zult u op dat moment wederom in de gelegenheid gesteld worden advies uit te brengen.
- Ad 5) Bij punt 5 geeft ZGT aan het advies gestuurd te hebben, mede omdat ze met het advies de mogelijkheden tot inspraak wil behouden. Het echter niet zo dat met het niet reageren op het verzoek om advies op de notitie het recht op inspraak in de ruimtelijke procedure komt te vervallen. Op moment dat de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart en het ontwerpbestemmingsplan samen met het definitieve MER ter inzage wordt gelegd, is er opnieuw voor een ieder inspraak mogelijk. Daar waar het advies in gaat op afwegingen die in de bestemmingsplanprocedure thuis horen, worden deze als zodanig in die procedure meegenomen.

Advies Kamer van Koophandel **Ingekomen: 4 augustus 2010**

Samenvatting advies

De kamer van koophandel (KvK) geeft aan op één punt aandacht te vragen. Het gaat om de discussie die volgens de KvK al geruime tijd in Almelo wordt gevoerd over perifere commerciële activiteiten en de balans in deze activiteiten met ander locaties en dan vooral in de binnenstad. De KvK geeft aan dat de gemeenteraad in het masterplan zich al heeft uitgesproken voor versterking van de binnenstad. Er wordt gevraagd om bij de planning van commerciële ruimten en activiteiten bij het nieuwe stadion nadrukkelijk de concurrentie met de binnenstad af te wegen. De KvK beveelt aan om voor dit punt een speciale adviescommissie in te stellen.

Reactie op zienswijze door gemeente

Het advies van de KvK heeft betrekking op een ruimtelijke afweging die het college in de bestemmingsplanprocedure kan maken. *Deze zienswijze zal daarom meegenomen worden in de nog te volgen bestemmingsplanprocedure.* Het MER dient in deze procedure als instrument om een goede ruimtelijke afweging te kunnen maken. Op het moment dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, is op dit plan inspraak mogelijk.

Zienswijze omwonende **Ingekomen: 25 augustus 2010**

Samenvatting advies

Omwonende geeft aan zienswijzen in te dienen die betrekking hebben op de m.e.r.: en geeft aan zich alle rechten voor te behouden om eventueel in een latere fase in een procedure omtrent de uitbreiding van het stadion nadere zienswijzen dan wel bezwaren in te dienen.

Het gaat om de volgende zienswijzen:

- 1) In de notitie is aangegeven dat uit een locatiestudie is gebleken dat het gebied als beste naar voren is gekomen, onder andere door het beperkte aantal woningen in de omgeving. Volgens de omwonende gaat het niet om een beperkt aantal woningen in de omgeving. Er zijn een behoorlijk aantal woningen van de Ossekoppelerhoek en de Windmolenbroek (omgeving Wiekslagen) welke in de nabijheid van het Stadion zijn gevestigd.
- 2) Dat gekeken is naar een plek waar een beperkt aantal woningen staan in de omgeving impliceert al dat de woningen die er staan dus overlast gaat krijgen van het nieuwe stadion. Tabel 2.2. van de notitie, waarin de mogelijkheden van commercieel en maatschappelijk

gebruik zijn aangegeven verontrust de omwonende. Volgens de omwonende lijkt dit niet de aangewezen plek om een discotheek te vestigen. De omwonende vraagt zich ook af hoe frequent er evenementen zullen worden georganiseerd die tot de nodige geluidsoverlast zullen zorgen.

- 3) De omwonende kan zich niet voorstellen dat er geen andere plek is te vinden in (de nabijheid) van Almelo waar nog minder woningen in de nabijheid te vinden zijn. Omwonende geeft aan dat wellicht een plek in de nabijheid van een bedrijventerrein een optie is. De parkeervoorzieningen en de daarbij behorende infrastructuur zijn op een dergelijke plek goed gewaarborgd.
- 4) De gemeenteraad wordt gevraagd kritisch naar de notitie te kijken en ook bovenstaande punten mee te nemen in haar beoordeling hieromtrent. Omwonende is bereid om de zienswijzen mondeling toe te lichten

Reactie gemeente

Over de mogelijkheid tot inspraak het volgende : Er bestaan meerdere momenten van inspraak. Ook belanghebbenden die niet hebben gereageerd op de notitie, hebben in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Deze mogelijkheid wordt geboden op moment dat het ontwerpbestemmingsplan (samen met het definitieve MER) ter inzage word gelegd.

Ad 1) Er zijn meerdere criteria waaraan verschillende locaties zijn getoetst.

De gemeente zal aan SSHA adviseren om in het MER meer inzicht te geven welke aanpak is gehanteerd bij het locatieonderzoek en wat de uitkomsten hiervan zijn. Ook de Commissie adviseert (pag. 4 van het advies) om in het MER, uitgebreider dan in de notitie, in te gaan op het locatieonderzoek waaruit de locatie aan de Weezebeeksingel, naast het huidige Polman Stadion als beste naar voren komt. Ook adviseert de Commissie om aan te geven of het vanuit milieuperspectief relevant is waar het nieuwe stadioncomplex precies binnen het plangebied gesitueerd wordt. Bijvoorbeeld zo dicht mogelijk bij of juist zo ver mogelijk af van het huidige Polmanstadion.

Ad 2) De gemeente is het met omwonende eens dat er nog heel wat woningen zijn gelegen in de nabijheid van het stadion. Omwonenden stelt, dat het feit dat is gekeken is naar een plek waar een beperkt aantal woningen staan in de omgeving, impliceert dat de woningen die er al staan overlast gaat krijgen van het nieuwe stadion.

De bouw en ingebruikname van een nieuw stadion zullen op een aantal vlakken mogelijk leiden tot overlast. Welke mate van overlast dit kan zijn, zal van verschillende factoren afhangen, bijvoorbeeld locatie en situering op deze locatie. Wat precies de overlast op gebied van milieu kan zijn, zal in de MER naar voren moeten komen. Het volgen van een m.e.r. is immers bedoeld om in beeld te brengen wat de mogelijke milieueffecten van een bepaalde activiteit zijn. De uitkomsten hiervan worden opgenomen in een rapportage (het MER) dat onderdeel zal uitmaken van de bestemmingsplanprocedure, waar uiteindelijk wordt besloten of daadwerkelijk uitvoering zal worden gegeven aan het voornemen (nieuwbouwplan). Het is in dit stadium de bedoeling om in beeld te brengen waar precies naar gekeken moet worden bij het opstellen van het MER zodat mogelijke milieueffecten zo goed mogelijk beschreven worden. Daarom hebben we als gemeente ook de Commissie hierop gevraagd te adviseren. Het advies van de Commissie is als bijlage meegestuurd.

Ad 3) Zoals hierboven is aangegeven zullen wij SSHA adviseren om conform het advies van de Commissie uitgebreider op het op het locatieonderzoek in te gaan dan in de notitie is gebeurd. Op die manier wordt het voor een ieder beter inzichtelijk welke afwegingen vooraf zijn gegaan aan de keuze voor de door SSHA gewenste locatie. De gemeente zal conform het advies van de Commissie aan SSHA adviseren om bij de beschrijving van alternatieven voor de wijze waarop aan- en afvoer van publiek tijdens voetbalwedstrijden en eventuele evenementen kan worden georganiseerd, o.a. aandacht te besteden aan de behoefte aan en de situering van parkeerplaatsen voor auto's en stallingplaatsen voor fietsen. Op deze manier kan dit op een goede manier in het besluitvormingsproces bij de bestemmingsplanprocedure worden betrokken.

Ad 4) De gemeenteraad heeft de brief van de omwonende en de zienswijze tot zich genomen en zal de zienswijze zoals hierboven beschreven meenemen in de adviesbrief aan SSHA

Samenvatting advies

AWS Beter Wonen (AWSBW) geeft aan positief te zijn over het uitbouwen van de maatschappelijke functie van Heracles Almelo, maar ziet in de realisatie van een nieuw stadion ook een aantal potentiële risico's die de belangen van AWSBW kunnen schaden. AWSBW adviseert om bij de uitwerking van de m.e.r. met onderstaande belangen van AWSBW rekening te houden.

Het gaat om de volgende belangen / onderwerpen die volgens AWSBW hun belangen kunnen gaan schaden:

- 1) AWSBW heeft grond in bezit aan de Jan Vermeerstraat naast het ontwikkelgebied en wil de belangen voor de toekomstige plannen op die locatie veiligstellen. AWSBW wil niet beperkt worden in haar (bouw)mogelijkheden door de bouw van het stadion. Bij het ontwikkelen van de plannen dient rekening te worden gehouden met de bestaande bouw mogelijkheden.
- 2) De ontsluiting vindt direct plaats via de N349. Er wordt geen duidelijkheid gegeven hoe er wordt omgegaan met vlucht- en calamiteitenroutes evenals over de route van bezoekers die te voet willen komen. Indien vanuit de stad een route langs de Jan Vermeerstraat gepland is, betekent dit overlast voor de bewoners van toekomstige nieuwbouwwoningen daar. Tevens vindt AWSBW het van belang dat voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, zodat er geen extra druk komt in de woonwijken
- 3) De flats aan de Jan Vermeerstraat...is er niet (pag 12 van de notitie).AWSBW geeft aan dat het correct is dat de flats zijn gesloopt, de bestemming van de locatie is echter niet veranderd en is nog steeds wonen. Toekomstige nieuwbouw van woningen wordt niet uitgesloten. De nieuwbouw van het stadion mag op geen enkele wijze de ontwikkeling van woning bouw op locatie Jan Vermeerstraat belemmeren.
- 4) Stadiongeluid. Er wordt vanuit gegaan dat het stadiongeluid niet zal toenemen, maar dat is een veronderstelling en hiervoor dient een zekerheid worden opgenomen.
- 5) Verkeersgeluid. Er wordt gesproken dat door berekeningen de effecten inzichtelijk worden gemaakt, maar een zekerheid dat het verkeersgeluid niet zal toenemen is niet opgenomen
- 6) Er wordt gestreefd om lichtuitstraling te voorkomen, maar hiervoor dient een zekerheid te worden opgenomen dat de lichtuitstraling niet toeneemt. Indien op de locatie aan de Jan Vermeerstraat wederom gestapelde bouw wordt gerealiseerd, zal daar met de lichtuitstraling rekening moeten worden gehouden, zodat dit daar mogelijk blijft.

AWSBW adviseert de gemeente om bij de uitwerking van de m.e.r. rekening te houden met de bovengenoemde opmerkingen

Reactie gemeente

- Ad 1) De zienswijze van AWSBW, genoemd bij punt 1 heeft betrekking op een ruimtelijke afweging die het college in de bestemmingsplanprocedure kan maken. *Deze zienswijze zal daarom meegenomen worden in de nog te volgen bestemmingsplanprocedure.* De m.e.r. zal onderdeel van deze procedure worden. Op moment dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, is hierop inspraak mogelijk. Om een goede beschrijving van mogelijke milieueffecten te kunnen geven, zal het MER een goede beschrijving van het voornemen moeten bevatten. Hierbij wordt geadviseerd om aan te geven of in het stadiongebied naast voetbal ook andere activiteiten / evenementen worden georganiseerd en zo ja, welk type activiteiten, in welk frequentie, op welke dagen van de week en in welke seizoenen. Van het in het MER beschreven voornemen worden de milieueffecten in beeld gebracht, zodat deze meegewogen kunnen worden bij de ruimtelijke besluitvorming.
- Ad 2) Bij het beschrijven van alternatieven voor de wijze waarop aan- en afvoer van publiek tijdens voetbalwedstrijden en eventuele evenementen kan worden georganiseerd zal aandacht besteed moeten worden aan o.a. de veiligheidssituatie in geval van calamiteiten, waaronder bereikbaarheid voor hulpdiensten en politie en de vertrekroutes voor bezoekers en ook de situering van de parkeer- en stallinggelegenheid voor auto's en fietsen; (mede)gebruik van bestaande parkeergelegenheden.
- Ad 3) Zie ad 1.
- Ad 4) De doelstelling van de m.e.r. is dat de milieueffecten van de activiteit zoals is aangekondigd in het voornemen door SSHA worden beschreven in het MER. In het advies van de Commissie staat dat in het MER mede aangegeven dient te worden aan welke wet- en regelgeving en welk beleid relevant is voor stadionontwikkeling en of het voornemen kan voldoen aan de randvoorwaarden die hieruit voortkomen. Het MER dient als onderbouwing voor besluitvorming (o.a. bestemmingsplanprocedure en de vergunning op basis van de WABO) van de gemeente om wel of niet mee te werken met het voornemen van SSHA en zo ja, welke

randvoorwaarden hiervoor gelden. Waar nodig zal de gemeente regels stellen om de gevraagde zekerheid ten aanzien van o.a. stadiongeluid, verkeersgeluid en lichthinder te geven.

Ad 5) Zie ad 4.

Ad 6) Zie ad 4.

Advies aan SSHA op de notitie

De gemeenteraad heeft op basis van de notitie; het advies van de Commissie m.e.r.; de ingekomen zienswijzen en adviezen het volgende aan de initiatiefnemer Stichting Stadion Heracles (SSHA) geadviseerd:

- 1) Het advies van de Commissie m.e.r. op te volgen (zie bijlage 1: advies Commissie m.e.r.).
- 2) Rekening te houden met de reactie die de gemeente geeft op de binnengekomen zienswijzen en adviezen (zie bijlage 2: reactienota).
- 3) Rekening te houden met de kanttekening die wij plaatsen bij de invulling van de commerciële ruimten, zoals dit is beschreven in de notitie. In de notitie worden verschillende gebruiksmogelijkheden van de commerciële ruimten beschreven. Dit zijn echter meer mogelijkheden dan die zijn aangegeven in het collegebesluit van 23 februari 2010.

Afwegingen over de wenselijkheid van gebruiksmogelijkheden van het stadion worden in de nog op te starten bestemmingsplanprocedure gemaakt en niet in de m.e.r. procedure.

Het advies op de notitie beperkt zich daarom tot de inhoudsafbakening van het MER.

Stadion Heracles Almelo e.o.

Gemeente Almelo

ontwerp bestemmingsplan

Projectnr. 231732

Revisie 3.3

Datum: 6 maart 2012

Opdrachtgever

Stichting Stadion Heracles Almelo

Veldzicht 57

7603 WK ALMELO

datum vrijgave

6 maart 2012

beschrijving revisie 3.3

ontwerp

goedkeuring

S. Zondervan MSc

vrijgave

ing. C.H.A. Helmes

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Gemengd	13
Artikel 4 Verkeer	15
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	18
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 8 Algemene procedureregels	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 9 Overgangsrecht	21
Artikel 10 Slotregel	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Stadion Heracles Almelo e.o. van de gemeente Almelo;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.BP00095-0301 met de bijbehorende regels(en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.6 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.7 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.10 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd, of ander bouwwerk met een dak.

1.11 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 bruto vloeroppervlakte (bvo):

De oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen;

1.20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan voor verbruik ter plaatse;

1.22 dienstverlening:

het beroepsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, met uitzondering van prostitutie, zoals bijvoorbeeld vervoer, verzekering, toerisme, maatschappelijk werk, gezinsverzorging, bejaardenhulp e.d.;

1.23 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.25 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken in de volgende te onderscheiden categorieën:

- Horecacategorie 1: fastfoodzaken (afhaalrestaurant, cafetaria snackbars, e.d.);
- Horecacategorie 2: sociëteiten, zaalverhuurbedrijven, partycentra;
- Horecacategorie 3: cafés;
- Horecacategorie 4: restaurants, koffiehuisen, ijssalons, tearoom;
- Horecacategorie 5: alle ondergeschikte horeca (maximaal 40% van de omzet);
- Horecacategorie 6: discotheken.

1.26 kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, gemeentehuis, reisbureau en dergelijke;

1.27 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden;

1.28 maatschappelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting;

1.29 maatvoeringsvlak:

aanduiding welke het verschil aangeeft tussen de, binnen één bestemming geldende, bouw- en / of gebruiksregels;

1.30 lawaaimakend niet-voetbalevenement:

evenement niet gerelateerd aan voetbalwedstrijden met muziek die elektronisch wordt versterkt en evenementen die de geluidsnorm van de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu overschrijden;

1.31 perifere detailhandel

detailhandel in volumineuze goederen, zoals grove bouwmaterialen, auto's, boten en caravans, bouwmarkten, tuincentra, detailhandel in woninginrichting, meubelen, sanitair en grootschalige fietsenwinkels en in aard en omvang daarmee gelijk te stellen detailhandel;

1.32 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.33 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.34 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 **bebouwingspercentage:**

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 **de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 **de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 **de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 **de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 **het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.7 **peil:**

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

2.8 **ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ten hoogste 10.000 m² bvo sportgerelateerde detailhandel met een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m² bvo per onderneming;
- b. ten hoogste 7.500 m² bvo kantoren;
- c. ten hoogste 5.000 m² bvo zakelijke dienstverlening;
- d. ten hoogste 5.000 m² bvo maatschappelijke dienstverlening;
- e. horeca van categorieën 1, 4 en 5;
- f. een hotel met een maximumoppervlakte van 5.000 m² bvo;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'stadion': voor een voetbalstadion met daarbijbehorende horecavoorzieningen zoals club en businessclub, detailhandel, voetbalevenementen en niet-lawaaimakende niet-voetbalevenementen;
- h. één supermarkt met een maximumoppervlakte van 1.750 m² bvo ;
- i. parkeren en verkeersvoorzieningen;
- j. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, waterpartijen, tuinen, erven en terreinen, straatmeubilair en dergelijke;
- k. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen bouwvlakken;
- b. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd, tenzij ter plaatse van een maatvoeringsvlak met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' anders is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste 18 m bedraagt;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'stadion' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste 28,50 m bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen van een hotel niet meer bedragen dan 8 bouwlagen, mits;
 1. het bebouwingspercentage van de bebouwing met een hoogte van meer dan 18 m niet meer dan 25% van het aanduidingsvlak bedraagt.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van solitaire reclamemasten mag niet meer bedragen dan 30 m;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'stadion' mogen lichtmasten worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 52,50 m bedraagt;
- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mag niet meer dan 4 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de handhaving van de diversiteit van het bebouwingsbeeld;
- g. de situering van het laden en lossen op het perceel.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdigheid

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.
- b. Als met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van:
 1. een seksinrichting;
 2. wonen;
 3. discotheek;
 4. casino/speelhal.
- c. Lawaaimakende niet-voetbalevenementen niet zijn toegestaan.

3.4.2 Parkeernormen

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein en terreinen waarmee een overeenkomst met betrekking tot het parkeren is gesloten te kunnen afwikkelen. Op deze terreinen dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie conform de CROW publicatie 182.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2 indien de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig wordt of kan worden beïnvloed.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming ter plaats van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied" te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een hotel met maximaal 13 bouwlagen, nadat de Hoogbouwvisie hierop gewijzigd is vastgesteld door de raad.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. groen- en speelvoorzieningen;
 - d. voorzieningen ter wering van het verkeerslawaaï;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. straatmeubilair zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties, alsmedeabri's, reclame- en informatieobjecten, kunstwerken, vlaggenmasten en dergelijke;
 - h. bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
 - i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de inhoud bedraagt per gebouw maximaal 36 m³.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 10 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van reclamemasten, speelinstallaties en ballenvangers bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere omgevingsvergunningen voor het bouwen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Algemeen verbod

Het is verboden opstallen en erven of delen daarvan en gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

6.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of prostitutie;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. oprichten van telecommunicatie (zend/ontvangen), met geringen horizontale afmetingen, mits maximaal 40 meter voor gemeenschappelijk gebruik.

Artikel 8 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen die onderdeel uitmaken van de regels van dit bestemmingsplan worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt gedurende twee weken terinzage;
- b. burgemeester en wethouders geven tevoren kennis van de terinzagelegging in een of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbende tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit, gedurende de hiervoor onder a. genoemde termijn;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 met maximaal 10%.

9.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 9.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

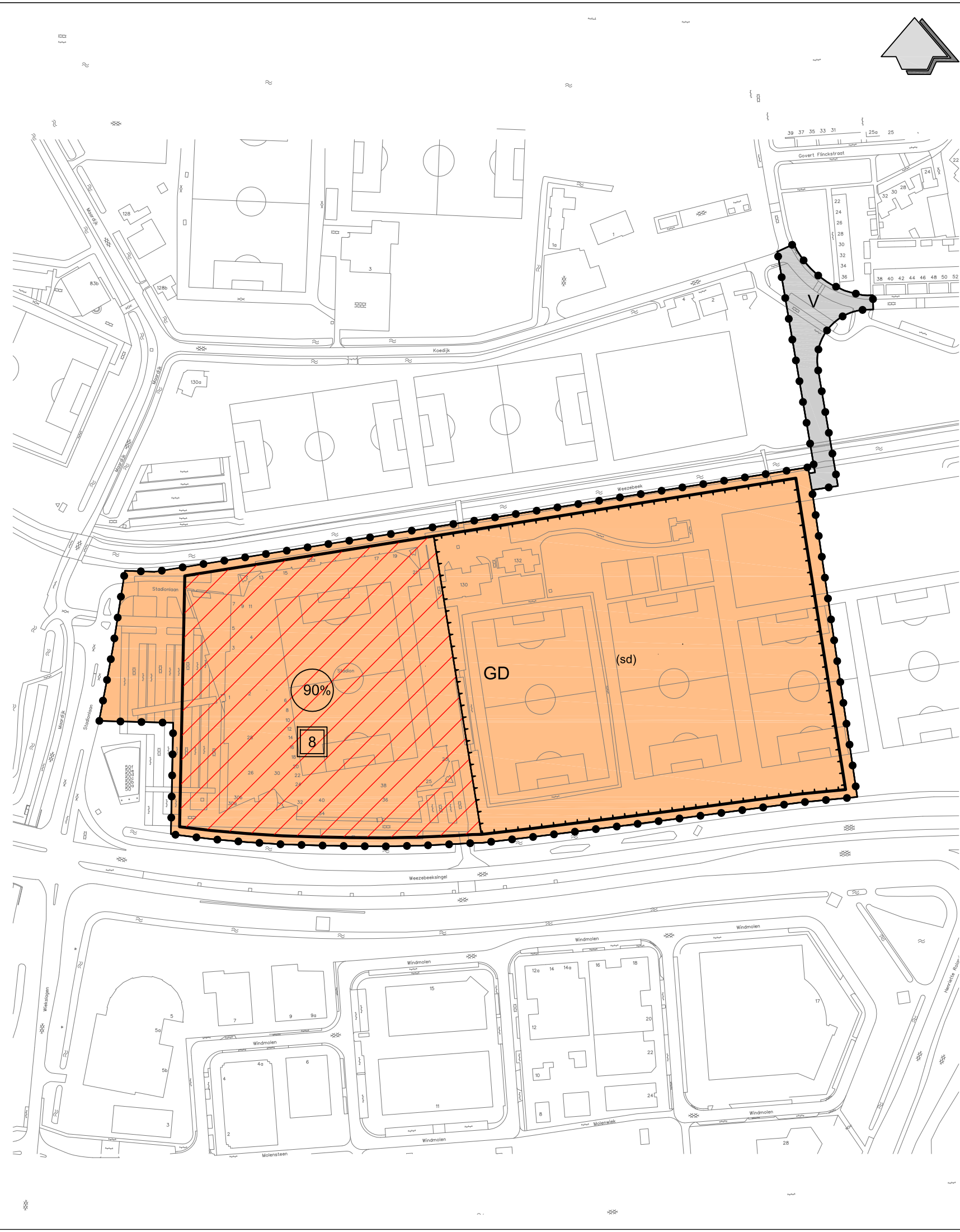
9.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

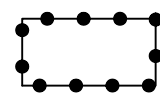
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Stadion Heracles Almelo e.o..



LEGENDA

Plangebied



Bestemmingsplan
BP00095-0301
Stadion Heracles Almelo e.o.

Bestemmingen

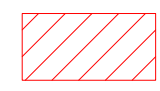
art. 3 **GD**

Gemengd

art. 4 **V**

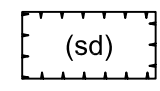
Verkeer

Gebiedsaanduidingen



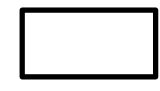
wro-zone - wijzigingsgebied

Functieaanduidingen



stadion

Bouwvlak



bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak



maximum aantal bouwlagen



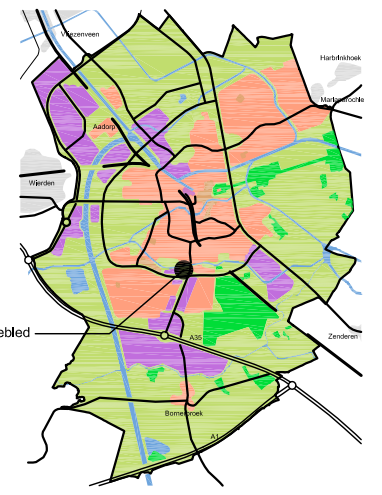
maximum bebauwingspercentage (%)

Verklaring



Topografische gegevens en
bestaande ondergrond (20 september 2011)

Ligging plangebied



Ruimtelijk plan		Blad van Blad 1/1	
NL.IMRO.0141.BP00095-0301			
'Stadion Heracles Almelo e.o.'			
Vastgesteld door Gemeenteraad / B&W d.d.			
Datum	6 maart 2012	Modelnaam	SVBP2008
Schaal	1:2500	Status	Ontwerp
Formaat	A3	Getekend	S. Israël
Bestandsnaam 05-231732-BP-OW-HS-120306.dwg			



Gemeente
Almelo

Afdeling ROM
Team Ruimtelijke Ordening en Verkeer
STEDENBOUW



oranjewoud