Ruimtelijke onderbouwing

Veldegge ong., Heeten

Uw specialist in

- Omgevingsvergunningen
- Wijzigingsplannen
- **Bestemmingsplannen**
- Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte
- Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

Februari 2021

Status: Definitief

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning

Veldegge ong., Heeten

Plannaam:	Veldegge ong., Heeten
Plannummer:	2020-526
Plantype:	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum:	Februari 2021
Versie:	Definitief 01

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3

1.1 AANLEIDING 3
1.2 LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED 3
1.3 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME 4
1.4 EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 6
1.5 LEESWIJZER 7

HOOFDSTUK 2 PROJECTBESCHRIJVING 8

2.1 SITUATIE PROJECTGEBIED 8
2.2 GEWENSTE SITUATIE 9
2.3 VERKEER EN PARKEREN 11

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 12

3.1 RIJKSBELEID 12
3.2 PROVINCIAAL BELEID 14
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 20

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 24

4.1 GELUID 24
4.2 BODEM 25
4.3 LUCHTKWALITEIT 26
4.4 EXTERNE VEILIGHEID 27
4.5 MILIEUZONERING 29
4.6 ECOLOGIE 31
4.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 34
4.8 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 35
4.9 WATERASPECTEN 37

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 40

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG 41

6.1 WETTELIJKE VOOROVERLEG 41
6.2 INSPRAAK 41

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 42

BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK VELDEGGE 42
BIJLAGE 2 BODEMBEOORDELING KAVELVERKOOP VELDEGGE 42
BIJLAGE 3 WATERTOETS VELDEGGE 42

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Veldegge is een uitbreidingswijk van de kern Heeten. De ontwikkeling van deze wijk heeft in verschillende fases plaatsgevonden. Hiervan gaat de laatste fase, waar het projectgebied toe behoort, bijna in ontwikkeling. Door de tijd heen zijn nieuwe inzichten ontstaan en zijn vanuit ruimtelijk oogpunt kleine aanpassingen gedaan. Door het aanpassen van deze oplossing moet ter plaatse van het projectgebied de invulling veranderen. Hierbij is gekeken naar de verkaveling en het kwalitatieve aanbod van de woningen in de laatste fase voor de ontwikkeling van de wijk.

Ter plaatse van het projectgebied zijn planologische gezien vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen toegestaan. Echter is initiatiefnemer voornemens het projectgebied in te richten ten behoeve van vier rijwoningen). De gemeente Raalte is eigenaar van deze gronden die bij het kadaster bekend staan onder de code RTE00, sectie H, perceelnummer 7782.

De verkoop van de kavels in het projectgebied zal op korte termijn starten. Het doel is dat zodra de nieuwe eigenaren met een gezamenlijk bouwplan komen voor een rijtje van vier woningen dat de gemeente Raalte op basis van een projectbesluit al planologische afwijking hebben verleend voor de bouw van deze woningen.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. In voorliggend geval kan van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking aan de ontwikkeling worden verleend via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied bevindt zich aan de Meilerstraat, in het oosten van de kern Heeten. Het projectgebied wordt aan de noord-, oost- en westzijde begrensd door een parkeerterrein/infrastructuur. Aan de overige zijden is het projectgebied begrensd door braakliggende gronden waar planologisch woningen zijn toegestaan. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven ten opzichte van de kern Heeten (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode kader).



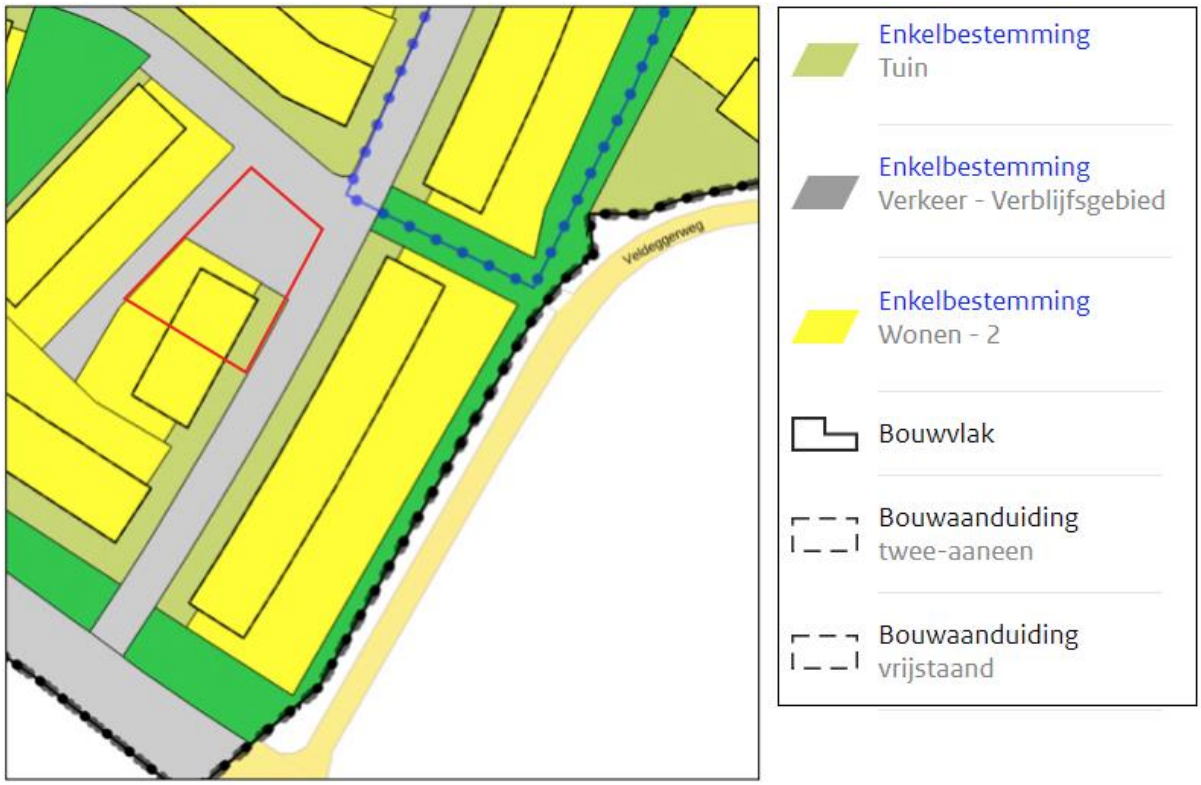
Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied (Bron: PDOK)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de bestemmingsplannen ‘Heeten, De Veldegge’ (vastgesteld 12 maart 2020) en ‘Paraplubestemmingsplan Parkeren’ (vastgesteld 27 september 2018). In voorliggend geval is ten aanzien van het planologisch regime hoofdzakelijk het bestemmingsplan ‘Heeten, De Veldegge’ van belang. Het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Parkeren’ dient uitsluitend ter verankering van het parkeerbeleid van de gemeente Raalte in bestemmingsplannen.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Met rode omlijning is de begrenzing van het projectgebied indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

1.3.2.1 Bestemmingsplan ‘Heeten, De Veldegge’

Op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Heeten, De Veldegge’ zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de enkelbestemmingen ‘Wonen – 2’, ‘Tuin’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Binnen de bestemming ‘Wonen -2’ zijn de gronden voorzien van een bouwvlak, de bouwaanduidingen ‘twee-aaneen’ en ‘–‘vrijstaand’ (afbeelding 1.2).

Enkelbestemming ‘Wonen - 2’

De voor ‘Wonen - 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daar bijhorende bedrijven, tuinen, erven en terreinen.

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden onder meer de regels dat deze uitsluitend op het bouwvlak mag worden gebouwd. Daarnaast gelden er maatvoeringseisen voor de maximale goot- en bouwhoogte,

afstanden tot perceelsgrenzen en het bebouwingspercentage. Door de ter plaatse opgenomen bouwaanduidingen wordt geregeld dat er enkel 'vrijstaand' of 'twee-aaneen' gebouwd mag worden.

Aan- en bijgebouwen dienen tenminste 3,00 meter achter het verlengde van de voorgevels van het gebouw te worden gebouwd. De gebouwen dienen dan wel tenminste 1,00 meter uit de perceelgrens te worden gebouwd. Daarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 50% van het bouwperceel. De goothoogte, bouwhoogte en, bij toepassing van een hellend dak, de dakhelling van de aan- en bijgebouwen dienen te voldoen aan de maatvoeringseisen waarbij de bouwhoogte maximaal 3,25 meter bedraagt en de dakhelling maximaal 5,50 meter is en minimaal 25% tot 60% bedraagt.

Enkelbestemming 'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemde tuinen behorende bij op de aangrenzende hoofdgebouwen met daarbij horende verharding, erven en terreinen. Er mogen uitsluitend erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond, luifels, balkons en dergelijke worden gebouwd tot een diepte van 1,5 meter en een totale oppervlakte overschrijding van niet meer dan 5 m^2.

Enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden met de daarbij bijhorende erven en terreinen. Ondergeschikt aan deze gronden zijn onder meer parkeervoorzieningen, evenementen en (infiltratie)groenvoorzieningen

1.3.2.2 Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'

Met het vaststellen van een 'Paraplubestemmingsplan parkeren', is op een efficiënte wijze binnen het gehele gemeentelijk grondgebied in één keer op een goede en eenduidige manier een toetsingskader met betrekking tot parkeren in de gemeente Raalte vastgelegd.

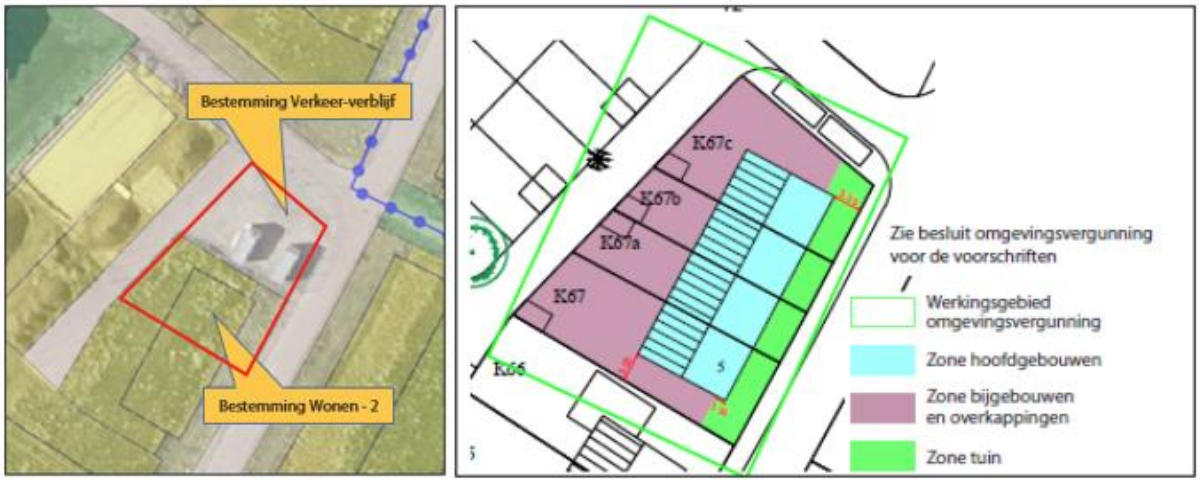
Voor het projectgebied en de parkeernormen wordt gekeken naar de beleidsregels die gelden in het document 'parkeernormen Raalte 2015' Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische verankering van het parkeerbeleid van de gemeente Raalte. De gemeente Raalte heeft namelijk de wens om de parkeerregeling van de gemeente vast te leggen in alle geldende bestemmingsplannen binnen de gemeentegrenzen.

1.3.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. De voorgenomen te bouwen vier rijwoningen staan deels buiten de woonbestemming en het bouwvlak geprojecteerd. Daarnaast is de beoogde woningtypologie niet toegestaan.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 30 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.



Afbeelding 1.3 Uitsnede oude en nieuwe situatie (Bron: Gemeente Raalte)

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^0 Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.9;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit wordt voor een ieder ter inzage gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Raalte beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Situatie projectgebied

De uitbreidingswijk Veldegge ligt aan de noordoostkant van Heeten. Deze gronden zijn vrijgekomen door de omlegging van de belangrijke verkeersader de N332 begin deze eeuw. Hierdoor is de ruimtelijke structuur van het dorp Heeten veranderd. De Veldegge heeft een van binnen naar buiten afbouwende intensiteit. Dat betekent dat aan de binnenzijde, aan weerszijde van de wadi (de centrale groenzone) de meest intensieve bebouwing is gelegen (rijwoningen). Verder naar de randen van het projectgebied liggen de vrijstaande en twee-onder-één kap woningen.

Het projectgebied ligt op de kruising van de Gieterijstraat en de Meilerstraat. Het projectgebied is ingericht als grasland (braakliggende grond), wordt regelmatig onderhouden en ligt klaar om ontwikkeld te worden. De ligging en begrenzing van het projectgebied worden weergeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1 middels een rode omlijning. Op deze afbeelding is goed te zien dat een eerdere fase van het 'masterplan/stedenbouwkundigplan Veldegge' al in ontwikkeling is. In afbeelding 2.2 is ook het projectgebied te zien maar dan verder ingezoomd. In afbeelding 2.3 is een inrichtingsplan van de oude en nieuwe situatie te zien.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging projectgebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Luchtfoto ingezoomd op ligging projectgebied met bijhorende wegen (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.3 Inrichtingsplan oude en nieuwe situatie met parkeerplekken (Bron: Gemeente Raalte)

2.2 Gewenste situatie

Het voornemen is om binnen het projectgebied vier rijwoningen te realiseren. Deze rijwoningen komen op ongeveer dezelfde plek waar in eerste instantie ruimte was gemaakt voor een vrijstaande woning en parkeerplekken (zie afbeelding 2.3).

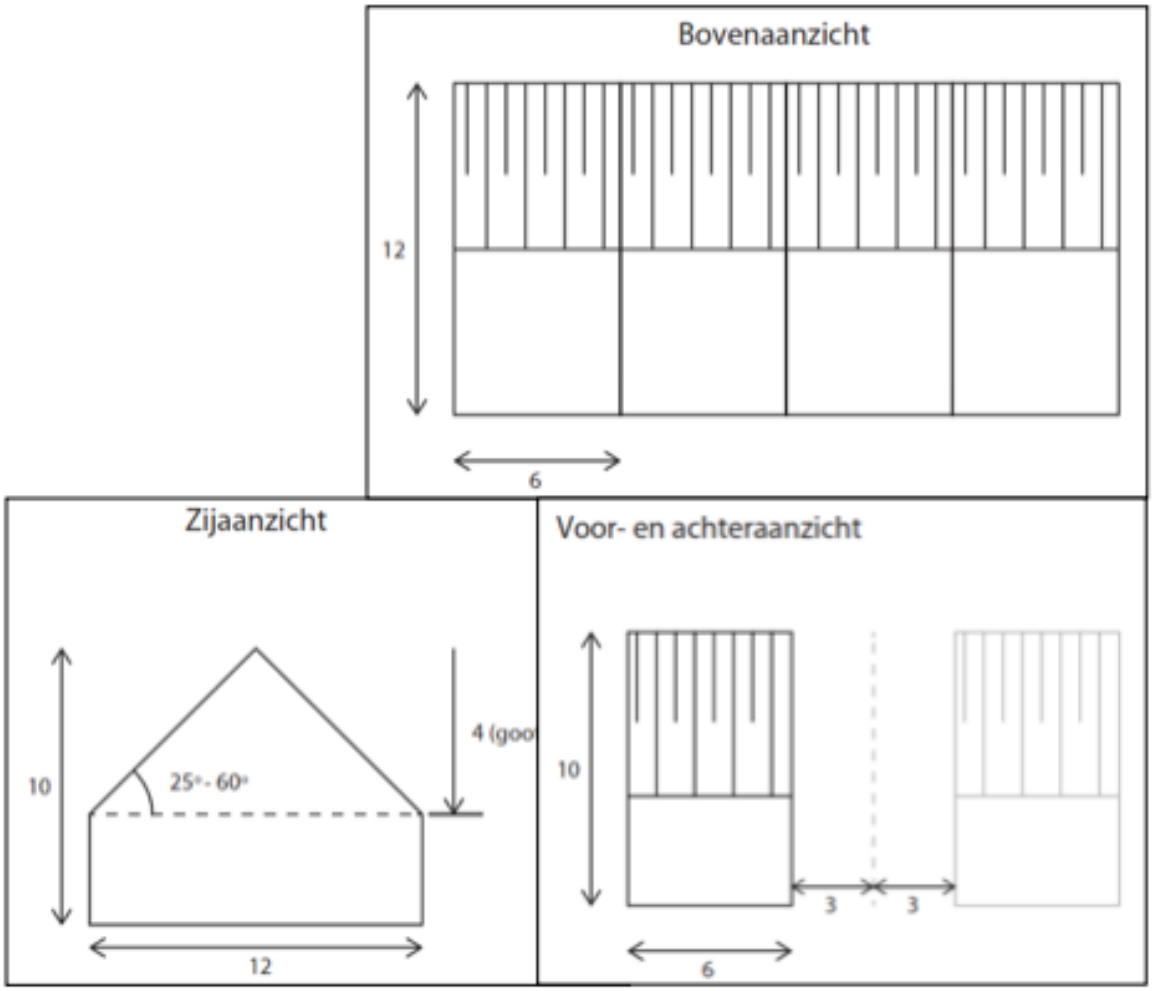
Zoals ook in afbeelding 2.3 zichtbaar is, behelst de herverkaveling in het projectgebied tevens het niet tot ontwikkeling brengen van één vrijstaande woning in het projectgebied en drie rijwoningen ten westen van het projectgebied. Buiten de scope van voorliggende ruimtelijke onderbouwing, maar wel relevant om te

benoemen, is het gegeven dat ter plaatse van de drie niet te realiseren rijwoningen ten westen van het projectgebied een parkeergelegenheid wordt voorzien. Met deze parkeergelegenheid worden de te vervallen parkeerplaatsen in het projectgebied gecompenseerd. Een en ander wordt in paragraaf 2.3 nader uiteengezet.

De te realiseren woningen in het projectgebied krijgen de dakvorm van een zadeldak waar de goothoogte 6 meter en de nokhoogte 10 meter bedraagt. De woningen zijn 12 meter diep en 6 meter breed wat neerkomt op een bebouwde oppervlakte van 72 m^2 en een bouwblok van 12 bij 24 meter. Aan de voorgevelzijde is tevens ruimte voor erkers, luifels of balkons.

De woningen hebben allen een tuin waarbij de hoekwoningen tevens aan de zijkant van de woning ruimte hebben voor een tuin, bijgebouw of voor parkeren. Bij de woningen zijn tevens bijgebouwen voorzien (zie afbeelding 2.3).

Qua omvang en uitstraling wordt aangesloten op de bebouwing in de omgeving en de karakteristieke bouwstijl uit Heeten. Op deze wijze voegen de woningen zich in het bestaande en toekomstige straatbeeld.



Afbeelding 2.4 Aanzichten van de rijwoningen (Bron: gemeente Raalte)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. De gemeente Raalte stelt, in het parkeerbeleid dat is vastgelegd in het beleidsstuk 'Parkeernomen Raalte 2015', dat er in voldoende mate wordt voorzien van parkeerruimten. In dit beleidsstuk wordt gesteld dat berekeningen kunnen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

In het geldende bestemmingsplan wordt in artikel 15 'Algemene gebruiksregels' gesteld dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van deze gebruiksregels als men op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Samengevat worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie woning: rijwoning (koop, tussen/hoek)
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten wordt in de volgende twee subparagrafen op de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie ingegaan.

2.3.2 Parkeren

Ter plaatse van het projectgebied worden vier rijwoningen gerealiseerd. Voor een rijwoning is sprake van een parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen per woning. Zodoende dient te worden voorzien in acht parkeerplaatsen.

Ter plaatse van het projectgebied komen daarnaast 10 openbare parkeerplaatsen te vervallen. Deze parkeerplaatsen dienen te worden gecompenseerd.

De parkeerbehoefte in de gewenste situatie bedraagt daarmee 18 parkeerplaatsen.

Buiten de scope van voorliggende ruimtelijke onderbouwing, wordt ten westen van het projectgebied een woonkavel voor drie rijwoningen vervangen door een openbaar parkeerterrein. Ter plaatse zijn 16 parkeerplaatsen voorzien. Hiermee wordt een groot deel van de (te compenseren) parkeerbehoefte ondervangen.

Naast het vorenstaande worden ten noorden van de rijwoningen in het projectgebied twee langsparkeerplaatsen voorzien. Met deze twee parkeerplaatsen is volledig voorzien in de parkeerbehoefte.

Tot slot wordt opgemerkt dat als gevolg van het voornemen in en om het projectgebied drie rijwoningen en een vrijstaande woning niet worden gerealiseerd. Ook is het projectgebied reeds grotendeel voorzien van een woonbestemming waar op basis van het bestemmingsplan nog extra woningen konden worden gebouwd. Hierdoor neemt de parkeerdruk ter plaatse af en wordt temeer voorzien in ruim voldoende parkeergelegenheid.

2.3.3 Verkeer

Op basis van de genoemde veranderingen valt er één vrijstaande woning af en komt er per saldo één rijwoning bij. Per saldo veranderd de verkeersgeneratie nauwelijks. Daarbij kan gesteld worden dat de wegen rondom het projectgebied de verkeersgeneratie eenvoudig en veilig af kan wikkelen.

2.3.4 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijntakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Om een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De Barro bevat onder andere regels voor grote rivieren, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, IJsselmeergebied en erfgoederen.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De SVIR heeft een dusdanig schaalniveau dat deze niet specifiek ingaat op kleinschalige lokale ontwikkeling zoals in de onderbouwing wordt behandeld. Het projectgebied ligt niet in een gebied waar de nationale regels van de Barro de beleidsruimte van andere overheden inperken.

Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt opgemerkt dat het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Met betrekking tot het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In dit geval worden er niet meer dan 11 woningen toegevoegd. Geconcludeerd kan worden dat een verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is. Het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. Op 13 november 2019 hebben Provinciale Staten de Actualisatie 2018/2019 gewijzigd vastgesteld.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:
1. Duurzaamheid;
2. Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:
- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

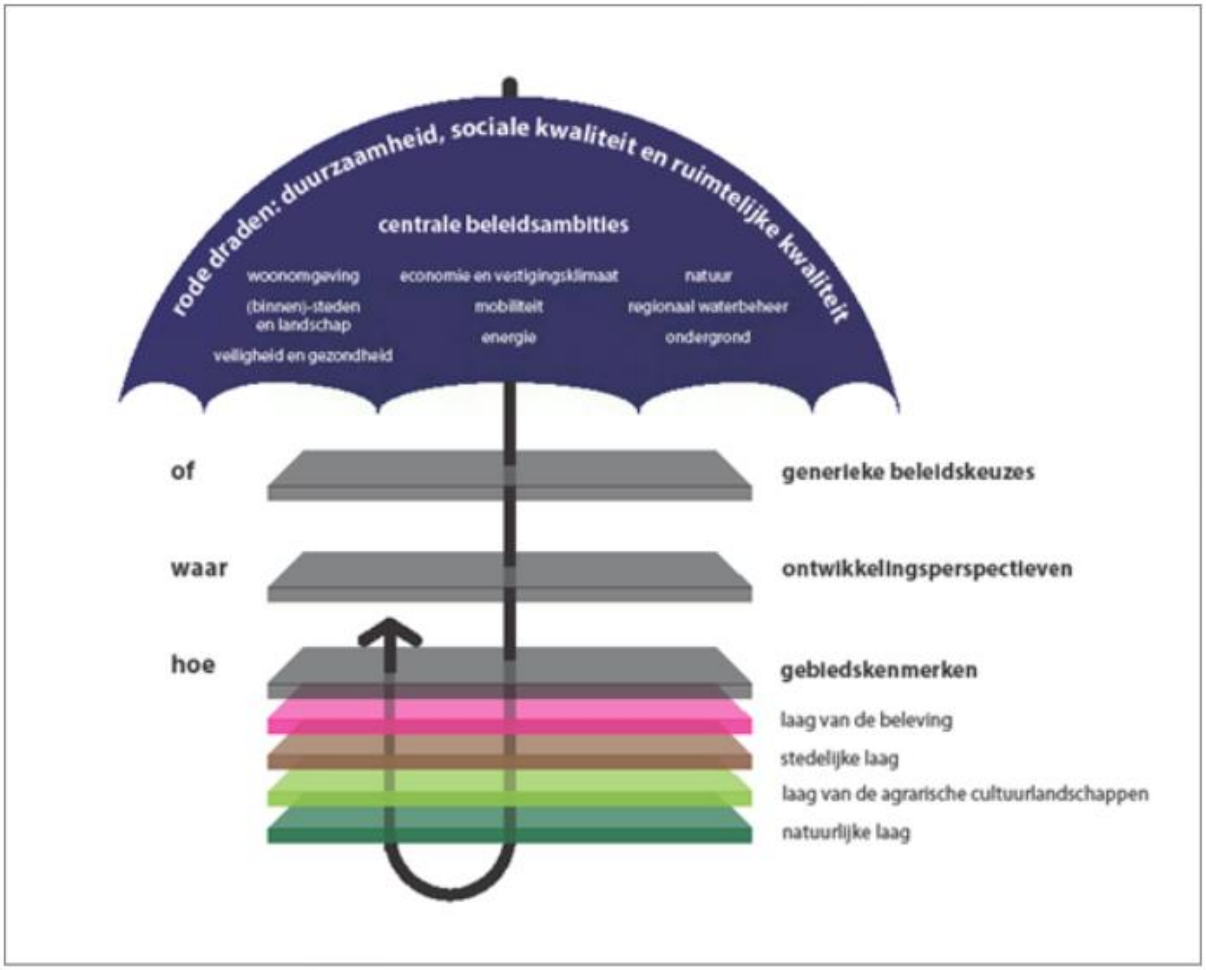
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of, waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hieronder worden de generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

3.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

3.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype verstaan. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn met name ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’ (artikel 2.1.3) en ‘Realisatie nieuwe woningen’ (artikel 2.2.2) van belang.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is er sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling op gronden die reeds mogen worden benut voor stedelijke functies. Van nieuwe beslag op de groene omgeving is geen sprake.

Gelet op het vorenstaande is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met artikel 2.1.3 van de provinciale Omgevingsverordening.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

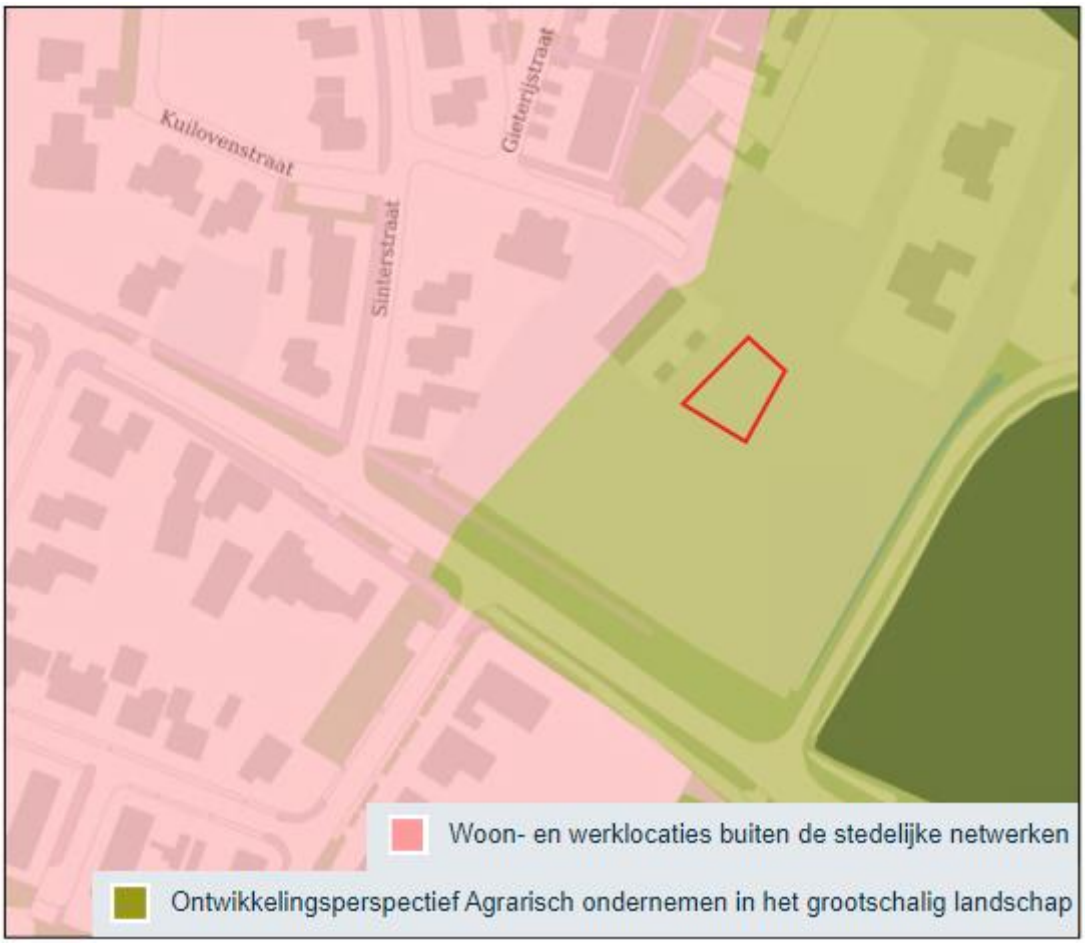
1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw;*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien;*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken;*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Er is sprake van kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan de te realiseren woningen, aangezien deze voor lokale behoefte gebouwd wordt. De huidige aaneengesloten woning zorgt voor keuze en aanbod voor starters en doorstroom in het middendure segment. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de omgevingsverordening Overijssel

3.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied ligt buiten het centrum van Heeten. Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de omgevingsvisie opgenomen, waarbij het projectgebied met een rode omlijning is weergegeven.



Afbeelding 3.2 Uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het projectgebied betreft een grasveld met de bestemming 'Wonen - 2'. Ter plaatse van de gronden met deze bestemming mogen al vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen gerealiseerd worden. Het voornemen ziet toe om ter plaatse van deze (bestemde) woningen, rijwoningen te realiseren. De gronden van het projectgebied in de nieuwbouwwijk bevinden zich op de grens van het agrarisch landschap en woon-werklocaties buiten de stedelijke netwerken. Gelet op de reeds nieuw aanwezige omliggende woonfuncties is het toevoegen van een nieuwe woning op deze locatie passend. Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Hoe – Gebiedskenmerken

Met behulp van de gebiedskenmerken, de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap', de 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving', wordt de doorwerking van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de Omgevingsvisie op gebieds- en uitvoeringsniveau geborgd. Bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief moet getoetst worden aan deze gebiedskenmerken. Doordat het projectgebied reeds een stedelijke functie heeft en daartoe ook bouwrijp is gemaakt, worden se ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’ buiten beschouwing gelaten. De oorspronkelijke waarden van deze lagen komen niet meer voor in het projectgebied.

Doordat vanuit de ‘Laag van de beleving’ geen gebiedskenmerken gelden ter plaatse van het projectgebied, is ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

Hierna wordt ingegaan op de kenmerken vanuit de ‘Stedelijke laag’.

1. De ‘Stedelijke laag’

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel. Ook hier is sprake van een rijk palet: dorpen met centrumfuncties, landstadjes, steden en stedelijke netwerken. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het projectgebied is volgens de stedelijke laag gelegen in het gebiedstype ‘verspreide bebouwing’. In afbeelding 3.3 is het projectgebied met een rood kader weergegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede van de stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Verspreide bebouwing"

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broek- en heideontginningen, veenlandschappen etc.

Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

In het voorliggende geval wordt een woning gerealiseerd in de nieuwbouwwijk Veldegge. De stedelijke laag en gronden die hierbij horen zijn 'verspreide bebouwing'. De voorgenomen woningbouw is passend binnen de structuur, aard- en omvang van de bestaande bebouwing.

Gelet op het vorenstaande is het voornemen in overeenstemming met de 'Stedelijke laag'.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

3.3.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie ''Horizon gemeente Raalte 2040'' is in oktober 2020 definitief vastgesteld en wordt voortgebouwd op de "Structuurvisie Raalte 2025+". De Omgevingsvisie is een strategisch document welke richting geeft aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie geeft eerst het verhaal van Raalte weer doormiddel van het DNA van de mensen, omgeving, organisatie en zijn identiteit te vertalen. Vervolgens worden de kernopgaven geformuleerd van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de hele gemeente tot het jaar 2040. De Omgevingsvisie geeft richting aan hoe deze opgaven en ambities gerealiseerd kunnen worden en waar de gemeente Raalte naartoe wilt bewegen de komende jaren. Tevens bevinden zich in de visie enkele spelregels waarmee de gemeente en zijn stakeholders samenwerken en wat men kan verwachten van deze samenwerkingen.

'Toekomstbestendige wijken en dorpen'

Eén van de geformuleerde kernopgaven is het aantrekkelijk en leefbaar blijven van de wijken en dorpen. Om dit te bereiken kiest de gemeente ervoor om in te zetten op duurzame ontwikkelingen en innovaties. Denk hierbij aan energie neutrale wijken, klimaatadaptatie en levensloopbestendige woningen. Dit geldt mede voor nieuwbouw projecten waarbij het groen van de locatie waardevol is en waar kan behouden moet blijven.

Met nieuwe woonconcepten en transformatie wil de gemeente de diversiteit en doorstroom blijven garanderen. Op deze wijze blijven de wijken en dorpen ook in de toekomst veel bieden. Dit betekent dat de gemeente een bovenlokale behoefte aan ruimte geeft aan woningbouw en bedrijvigheid zodat de autonome groei van bevolking en bedrijvigheid kan worden opgevangen.

3.3.1.2 Toetsing aan Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

De Veldegge, waar voorliggend project onderdeel van uitmaakt, is reeds benoemd en behoort bij de kern van Heeten. Deze nieuwe wijk is ontwikkeld met uitgangspunt op toekomstbestendig te zijn. Het sluit aan op

kernopgave die de gemeente stelt. Tevens zorgt door de realisatie van deze woningen voor doorstroom en een bovenlokale behoefte. De voorgenomen wijziging in de verkaveling en woningtypologie doet hier geen afbreuk aan. Geconcludeerd kan worden dat de Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

3.3.2 Woonvisie 2016-2020

3.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft in juni 2016 de Woonvisie 2016-2020, ‘kwaliteit van de kernen: van bouwen naar wonen’, vastgesteld. Hierin is de ambitie verwoord dat het wonen in de gemeente Raalte aantrekkelijk, duurzaam, levensloopbestendig en voor een ieder beschikbaar is. Ten opzichte van de vorige woonvisie verschuift in deze woonvisie duidelijk het accent van het (nieuw) 'bouwen' van woningen naar 'wonen' in brede zin. De onderdelen duurzaamheid/energetische kwaliteit van woningen, de levensloopbestendigheid van het wonen en de kwaliteit met de openbare ruimte hebben een belangrijke plaats in deze woonvisie. Dit wordt in de visie uitgewerkt in de volgende 4 thema's:

1. Kwaliteit van bestaande woningen en leefomgeving;
2. Levensloopbestendige gemeente: verbinden wonen, welzijn en zorg en een levensloopbestendige openbare ruimte;
3. Goed wonen voor elke portemonnee: betaalbaarheid en beschikbaarheid;
4. Optimale woningvoorraad: passende woningbouw.

3.3.2.2 Optimale woningvoorraad: Passende woningbouw

De mogelijkheden voor woningbouw (nieuwbouw) worden benut voor het behouden en versterken van de woonkwaliteit van de kernen in de gemeente. Uitgangspunt is dat nieuwe woningen voldoen aan de vraag van de toekomst: woningen moeten raak zijn. Dit betekent: levensloopbestendig, toekomstbestendig en duurzaam. Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de behoefte: primair bepalend is de match tussen vraag aan aanbod in prijs, type en eigendomsvorm.

Dit betekent ook: aansluiten bij de lokale behoefte in de kernen (maatwerk per kern). Elke kern krijgt ruimte om te bouwen voor de eigen vraag. De regionale woonafspraken vormen een kader voor de lokale woningbouwprogrammering. Tot slot dient nieuwbouw een bijdrage te leveren aan het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernen.

In de woonvisie is een gewenste woningbouwprogrammering voor de periode 2016 tot en met 2025 opgenomen (afbeelding 3.4). Het woningbouwprogramma kan zich bewegen tussen de aangegeven bandbreedte (middelduur grondgebonden).

Indicatie woningbouwprogramma 2016-2025	Bandbreedte	
	Basis economisch scenario	Positief economisch scenario
Koop		
goedkoop grondgebonden (< € 188.000)	17%	18%
goedkoop appartementen (< € 188.000)	0%	0%
betaalbaar grondgebonden (€ 188.000 - € 262.500)	0%	0%
betaalbaar appartementen (€ 188.000 - € 262.500)	11%	8%
middelduur grondgebonden (€ 262.500 - € 407.000)	34%	43%
middelduur appartementen (€ 262.500 - € 407.000)	5%	5%
duur grondgebonden (> € 407.000)	0%	6%
duur appartementen (> € 407.000)	0%	1%
Huur		
huur grondgebonden tot liberalisatiegrens	11%	5%
huur appartementen tot liberalisatiegrens	21%	13%
particuliere huur grondgebonden vanaf liberalisatiegrens	0%	0%
particuliere huur appartementen vanaf liberalisatiegrens	1%	1%
Totaal	100%	100%

Afbeelding 3.4 Gewenste kwalitatieve invulling woningbouwprogramma (Bron: Woonvisie 2016 – 2020)

3.3.2.3 Woonafspraken provincie Overijssel

De gemeenten in West-Overijssel hebben eind 2014 een regionale woonvisie vastgesteld. Vervolgens zijn eind 2015 regionale woonafspraken gemaakt. Onderdeel daarvan zijn afspraken over de regionale woningbouwprogrammering. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een belangrijk uitgangspunt voor de regionale woningbouwprogrammering.

3.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2016 – 2020

Op basis van de woonafspraken kunnen er in de periode 2016-2026, circa 880 woningen worden gebouwd. De voorgenomen ontwikkeling is kwantitatief passend binnen deze aantallen. Mede gelet op het gegeven dat het voornemen per saldo niet resulteert in een toename van woningen. Daarnaast blijkt uit de jaarlijkse monitor van de provincie dat de programmering van de gemeente Raalte op 1-1-2018 90% is en er dus sprake is van ondercapaciteit.

Op basis van het kwalitatieve woningbouwprogramma (zie afbeelding 3.5) is er sprake van een zekere bandbreedte voor het toevoegen van middendure grondgebonden woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de ‘Woonvisie 2016 – 2020’

3.3.3 Welstandsnota Raalte 2016

3.3.3.1 Algemeen

De Welstandsnota 2016 Raalte is per 1 januari 2016 in werking getreden. Dit is vastgesteld in de vergadering van 29 oktober 2015. Het uitgangspunt van de welstandsnota is dat voor alle gebieden in de gemeente Raalte een welstandsvrij beleid geldt. In de van toepassing zijnde wetgeving betekent dit dat in de hoofdzaak geen redelijke eisen van welstand worden toegepast op een aanvraag in de omgevingsvergunning. De gemeente ziet dat vele initiatiefnemers de kwaliteiten van de omgeving en bestaande bebouwing meenemen in de nieuwe

bouwplannen. De gemeente kan via de excessenregeling in buitensporige situaties (waarbij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand) nog steeds invloed uitoefenen op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Deze regeling stelt de gemeente in staat om ook achteraf op te treden tegen excessen. In paragraaf 4.3 van de 'Welstandsnota Gemeente Raalte 2016' is deze excessenregeling nader uitgewerkt.

3.3.3.2 Toetsing aan Welstandsnota

In de gemeente Raalte is het toegestaan welstandsvrij te bouwen en wordt er ingegaan op de beste bedoelingen van de initiatiefnemer. Verwachting is dan ook dat de gemeente op voorhand en na realisatie geen excessenregeling toepast op de woning aan de Statenweg.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^0 Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, besluit milieueffectrapportage en water.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.1.2 Situatie projectgebied

Voorliggend project voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige objecten, namelijk woningbouw.

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buiten stedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Uit jurisprudentie blijkt dat een 30 km/uur weg in de beoordeling moet worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Wat betreft de overige direct in de omgeving liggende wegen zoals de Veldegge, Meilerstraat en Gieterijstraat hebben een kleine verkeersintensiteit en hierop geldt een maximum snelheid van 30 km/uur

<u>Holterweg</u>

Hieronder volgen de conclusies uit een akoestisch onderzoek (akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Woningbouwplan Heeten, nr 2009-04) naar de geluidsproductie vanwege de Holterweg. De prognosegegevens van de Holterweg

voor het maatgevende jaar zijn afkomstig van de gemeente Raalte, namelijk de gemeentelijke geluidniveaukaart peiljaar 2013 en doorgerekend met 1% groei per jaar naar het maatgevende jaar 2020.

De te bouwen woningen zal een geluidsbelasting ondervinden van de Holterweg, ten oosten van rotonde, die onder de voorkeursgrenswaarde, namelijk 48 dB, van de Wet geluidshinder ligt.

Op de Holterweg,, ten westen van de rotonde, geldt een maximum snelheid van 30 km/h en dus geen zoneplicht ingevolge de Wet geluidhinder. In het kader van goede ruimtelijke ordening is echter wel onderzocht of de geluidbelasting afkomstig van deze weg acceptabel is. De nieuw te bouwen woningen zal een geluidbelasting ondervinden van de Holterweg (west) die onder de voorkeursgrenswaarde, namelijk 48 dB, van de Wet geluidhinder ligt.

De nieuw te bouwen woningen zal een geluidbelasting ondervinden van wegverkeerslawaai die onder de voorkeursgrenswaarde, namelijk 48 dB van de Wet geluidhinder ligt.

4.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het projectgebied is gelegen.

4.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het projectgebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen, wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740. In voorliggend geval is in 2017 al een onderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek en de bodembeoordeling is toegevoegd als bijlagen 1 en 2.

4.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is voor de verkoop van de kavels binnen het plangebied Veldegge fase 3 te Heeten in september 2017 een verkennend onderzoek uitgevoerd. Er zijn mengmonsters samengesteld van de boven- en ondergrond. Ter plaatse van de uit te geven kavels zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aangetoond. De waarden van de onderzochte parameters blijven onder de respectievelijke streefwaarden.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aangetroffen aan de zware metalen barium en chroom. Barium is geen toetsingsparameter waardoor dit geen belemmerende parameter is. Het licht verhoogde gehalte aan chroom is ook in het verleden en in de directe omgeving waargenomen. De aangetoonde licht verhoogde gehalten zijn zo licht verhoogd dat er geen beperkingen zijn en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het beoordeelde bodemonderzoek, uitgevoerd door Hunneman Milieu Advies bv te Raalte, kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor woningbouw. Het beschikbare onderzoek is te gebruiken voor vergunningen 'activiteit bouwen'.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.1.3 Memo stikstof

De Omgevingsdienst Twente (ODT) voert taken uit en geeft advies omtrent milieuaspecten voor de regio. De ODT analyseert en beoordeelt de stikstofberekeningen die binnenkomen ten behoeve van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Binnen de ODT zijn vele onderzoeken beoordeeld die achteraf met een kwalitatieve motivering voldaan konden worden. Na analyse van al deze binnen gekomen

beoordelingen en onderzoeken is in september 2020 een memo opgesteld met richtlijnen wanneer een onderzoek omtrent stikstofdepositie noodzakelijk is (zie afbeelding 4.1). In deze opgestelde memo staat dat bij een ontwikkeling van minder dan 5 woningen, waarbij de afstand tot aan het Natura 2000-gebied buiten 2000 meter gelegen is, er geen gedetailleerd onderzoek noodzakelijk is.

	Categorie	Afstand tot N2000: geen gedetailleerd onderzoek stikstofdepositie noodzakelijk	Gehanteerde emissie Kg NO_x/jaar[1]
1	Kleinschalige projecten: garage, bijgebouw, privé zwembad	750	3
2	Omgevingsvergunning: sloop en bouw 1 woning	1000	7
3	Bestemmingsplan: sloop 1 stal en bouw 1 woning	1250	9
4	Bestemmingsplan: sloop 1 woning en bouw 3 woningen	1750	17
5	Bestemmingsplan: sloop 1 woning en bouw 5 woningen	2000	23
6	Bestemmingsplan > 5 woningen of bedrijventerrein	--	
7	Bedrijfshal met procesinstallaties	--	
8	Logistiek centrum	--	
9	Veehouderij	--	
10	Appartementen complex, zorgcentrum, school	--	

-- Gedetailleerd onderzoek stikstofdepositie laten indienen en ter toetsing voorleggen aan de ODT.

Afbeelding 4.1 Uitsnede Memo ODT omtrent richtlijnen en afstanden voor stikstofonderzoek (Bron: ODT)

4.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Tot slot wordt opgemerkt dat de functie in het projectgebied niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Gelet op de afstand van het projectgebied tot aan het natuurgebied, de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling (4 woningen) in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat het voornemen geen gevoelige bestemming betreft in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit bij deze ontwikkeling geen belemmering vormt voor het voornemen.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe

ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

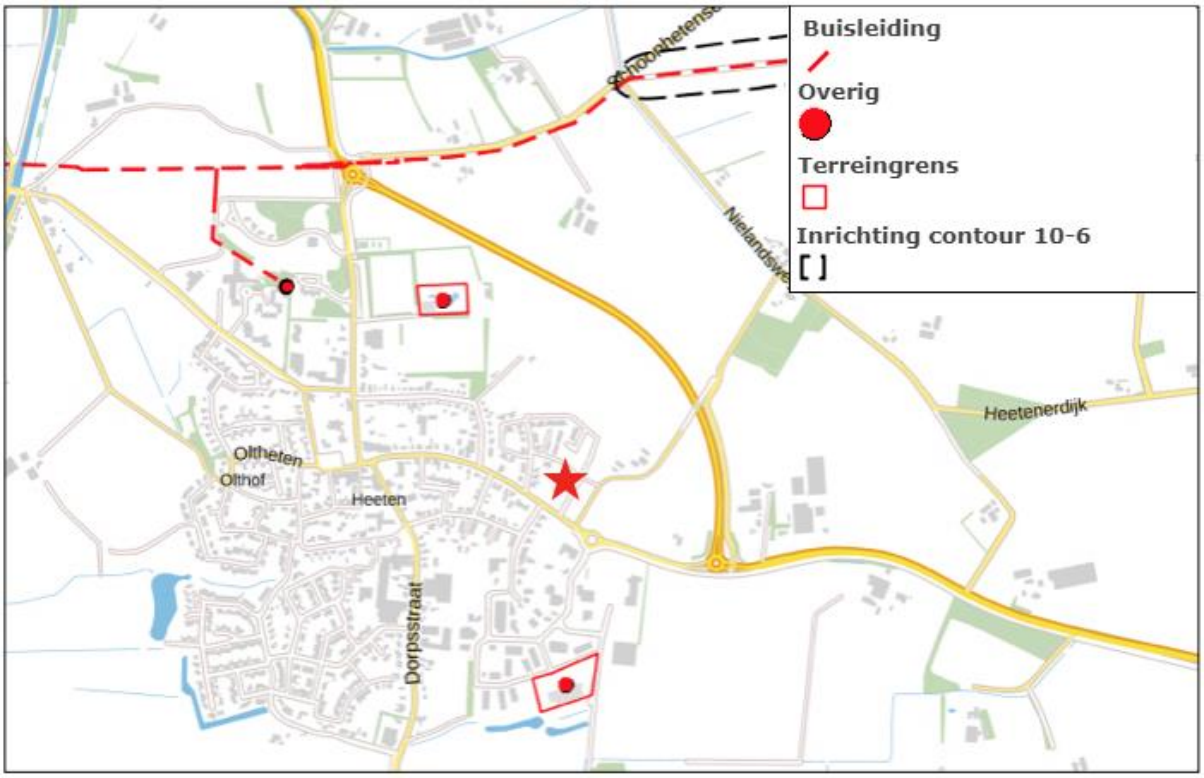
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop middels de rode ster de locatie van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede risicokaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds verstaan. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of milieubelastende functies op een passende afstand van milieugevoelige functies (zoals woningen) worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het projectgebied is gelegen binnen de kern Heeten, waar sprake is van gemiddelde tot sterke functiemenging in de vorm van wonen, bedrijventerrein, wegen en agrarische gronden. Daarnaast bevindt het zich langs de ontsluitingsweg Holterweg. In dit geval wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype '**gemengd gebied'**.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.3 Uitsnede richtafstanden per milieucategorie

4.5.3 Situatie projectgebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake. Er is vanuit milieukundig oogpunt geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en of de bestaande milieubelastende functies worden belemmerd door de nieuw toe te voegen functie.

In voorliggend geval zijn de milieubelastende functies op het bedrijventerrein ten zuiden van het projectgebied hoofdzakelijk van belang. Op een afstand van circa 100 en 160 meter zijn respectievelijk milieucategorie 3.2 en 4.2 toegestaan.

Ten aanzien van de planologisch toegestane milieucategorie 4.2 functies, wordt niet voldaan aan de richtafstand dat geldt in het 'gemengd gebied'. Echter, tussen het bedrijventerrein en het projectgebied zijn planologisch reeds woningen toegestaan. Deze woningen zijn dan ook maatgevend voor de activiteiten ter plaatse van het bedrijventerrein.

Geconcludeerd wordt dat omliggende milieubelastende functies geen belemmering vormen voor de realisatie van de woning. Er is vanuit milieuzonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Andersom wordt geconcludeerd dat omliggende functies niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering door het initiatief.

4.5.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.6 Ecologie

4.6.1 Inleiding

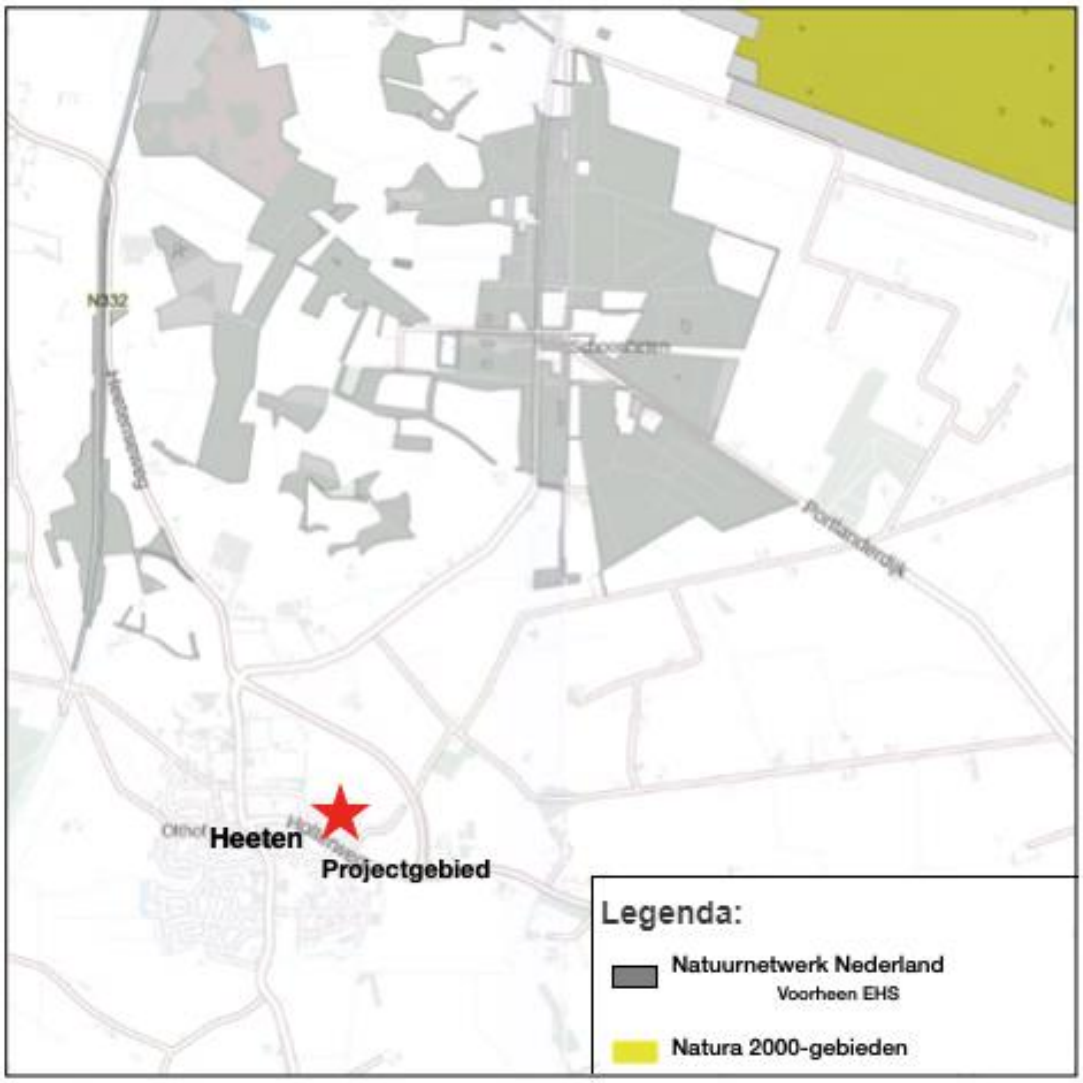
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Rondom het projectgebied bevindt zich geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Boetelerveld' ligt op circa 3,7 kilometer van het projectgebied (zie afbeelding 4.3). Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, alsmede de grote onderlinge afstand tussen Natura 2000-gebieden en het projectgebied, wordt op voorhand geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen significante negatieve gevolgen heeft voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.1.3 'Memo stikstof' wordt tevens de situatie beschreven en geconcludeerd dat op voorhand geen onderzoek noodzakelijk is.



Afbeelding 4.4 Uitsnede Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

4.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het projectgebied (rode ster) is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN, zoals op afbeelding 4.4 is weergegeven. Het dichtstbijzijnde NNN/ecologische verbindingszone ten zuiden van het projectgebied is gelegen op circa 1,2 kilometer. Gezien de aard en omvang van dit project en het feit dat het projectgebied niet is gelegen binnen de begrenzing van het NNN, wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.6.3 Soortenbescherming

4.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

4.6.3.2 Situatie projectgebied

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt geen bebouwing gesloopt of opgaande beplanting gerooid. Het projectgebied betreft daarnaast braakliggende grond (grasland) welke bouwrijp gemaakt is. Hierna is dit terrein regelmatig onderhouden. Tevens is op de luchtfoto's zijn tevens ontwikkelingen te zien op het projectgebied zoals de opslag van materialen en bouwketen ten behoeve van de bouw van de woonwijk De Veldegge. Het gebied is zodoende in gebruik geweest waardoor het niet aannemelijk is dat beschermde flora en fauna zich hier heeft kunnen vestigen

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor beschermde flora en fauna.

4.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie zorgt niet voor negatieve effecten op de flora en fauna en vormt zodoende geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

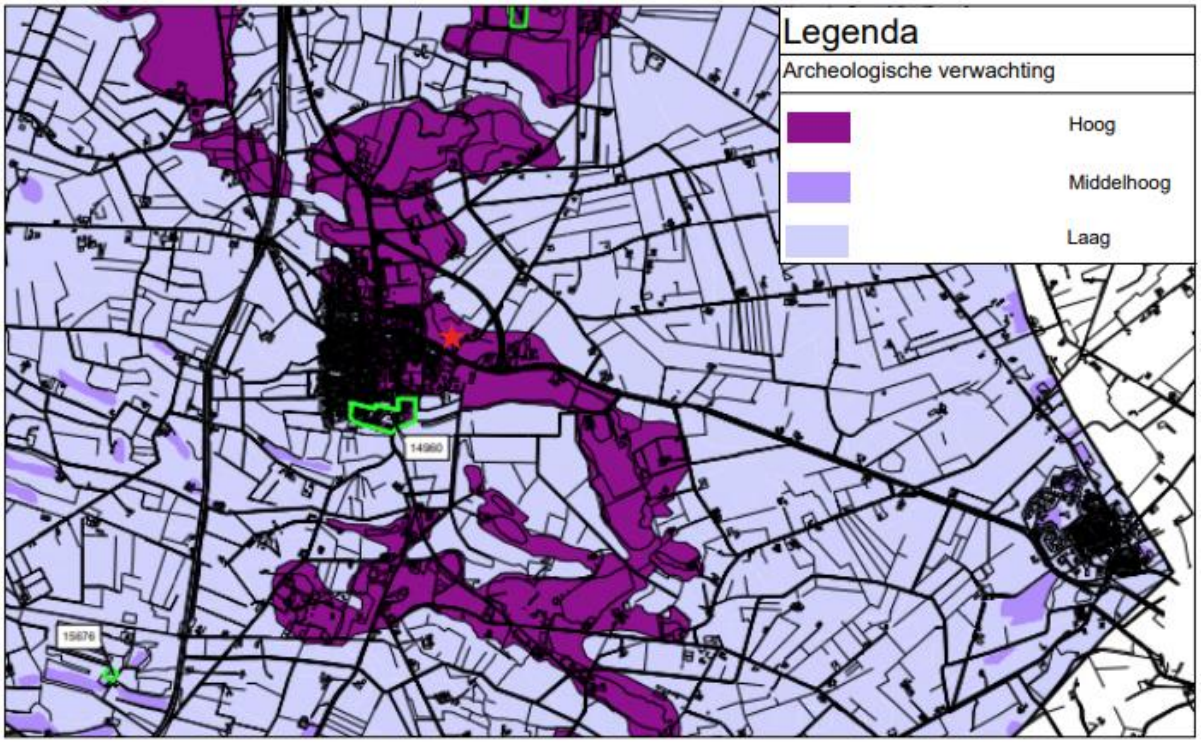
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie projectgebied

Het gehele projectgebied is op grond van de 'Archeologische waardekaart'' gelegen in een gebied met een middelhoge tot hoge trefkans verwachtingswaarde. De beleidsadvieskaart is in afbeelding 4.5 opgenomen.

Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een hoge archeologische waarde groter dan 100 m^2 en bij een verstoring dieper dan 50 cm. Tevens geldt een onderzoeksplicht wanneer het projectgebied is gelegen binnen een straal van 50 m van AMK terreinen. Het projectgebied is groter dan deze aangegeven 100 m^2 waardoor onderzoek noodzakelijk is. Echter, in het kader van het bestemmingsplan 'Heeten, De Veldegge' is de locatie al eens aangewezen en onderzocht. Er wordt derhalve van uitgegaan dat de het projectgebied niet nogmaals onderzocht dient te worden. Daarom is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Afbeelding 4.5 Uitsnede Archeologische waardekaart (Bron: Gemeente Raalte)

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

4.7.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijsel, in en rondom het projectgebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit Milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

1. Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
   Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
2. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
   Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
3. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
   Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. In deze paragraaf vindt deze vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats.

4.8.2 Situatie projectgebied

4.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het projectgebied ligt op circa 3,7 kilometer afstand van het Natura 2000- gebied 'Boetelerveld'. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer

4.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Indien het project wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en daarmee tevens geen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 of meer woningen) wordt vergeleken met de omvang van de ontwikkeling, het bouwen van één woning, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

4.8.3 Conclusie

Voorliggend project is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

4.9 Wateraspecten

4.9.1 Vigerend beleid

4.9.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebied beheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

4.9.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

4.9.1.4 Beleid Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf stroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

4.9.1.5 Waterplan Raalte

De gemeente Raalte heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterplan Raalte. Hierin worden de kansen en bedreigingen, het ambitieniveau en de communicatie rondom het aspect water in beeld gebracht. Dit wordt opgesteld aan de hand van het beleid vanuit de overige overheidsinstanties, waarna met een visie een

uitvoeringsplan is uitgewerkt. De kern van de visie beslaat het volgende: In 2015 is het watersysteem binnen de gemeente Raalte veilig, schoon en aantrekkelijk. Het watersysteem voldoet aan de eisen vanuit landelijk, provinciaal en regionaal beleid en heeft een duidelijke meerwaarde. Bij het nemen van maatregelen wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering. De benodigde maatregelen zijn realistisch in tijd en kosten. De visie en het uitvoeringsplan bestaan uit de volgende thema's:

- Te veel en te weinig water (wateroverlast);
- Waterkwaliteit en ecologie;
- Waterbeleving;
- Communiceren.

4.9.1.6 Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente Raalte heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) vastgesteld voor een periode van 2014 – 2020. In het GRP zijn de zorgplichten voor het afvalwater, hemelwater en grondwater ingevuld en is de benodigde financiële dekking bepaald. Volgende aspecten worden in acht genomen om te streven naar het beoogde effect.

- Voor hemelwater wordt gestreefd naar ontvlechten zodat alleen nog afvalwater afvoeren naar de RWZI;
- Hemelwater lokaal benutten, infiltreren of lozen op oppervlakte water;
- Grondwateroverlast oplossen als er structurele overlast is die doelmatig met maatregelen kan worden opgelost;
- Samenwerken binnen de regio en met het Waterschap Drents Overijsselse Delta om de kwetsbaarheid van de individuele organisaties te verminderen.

4.9.2 Waterparagraaf

4.9.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^{e} eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.9.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (http://www.dewatertoets.nl). Op basis van deze digitale toetsing valt de ontwikkeling onder de korte procedure. De 'standaard waterparagraaf' behorende bij deze procedure is opgenomen in bijlage 3 bij deze onderbouwing. Hieronder wordt op enkele wateraspecten in het projectgebied ingegaan.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

<u>Waterhuishouding</u>
Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen

zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Hemelwater
Hemelwater wordt via infiltratie rechtstreeks in de bodem geïnfiltreerd.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande rioolstelsel onder de Meijerstraat

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is de gemeente initiatiefnemer en verkoopt de kavels. Het plan past binnen de grondexploitatie van De Veldegge.

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG

6.1 Wettelijke vooroverleg

6.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

6.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze digitale toetsing valt de ontwikkeling onder de korte procedure. Het waterschap geeft hiermee een positief wateradvies, het vooroverleg is hiermee afgerond.

6.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

6.2.1 Omwonende

Initiatiefnemer heeft de bouwplannen aan de direct omwonenden voorgelegd. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat de omwonenden geen bezwaren hebben tegen de ontwikkeling.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Veldegge

Bijlage 2 Bodembeoordeling kavelverkoop Veldegge

Bijlage 3 Watertoets Veldegge