Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg fase 2

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Toelichting

Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg fase 2

Omgevingsvergunningen
Wijzigingsplannen
Uw specialist in **Bestemmingsplannen**
Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte
Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Nov 2023

Concept

“Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg fase 2”

Plannaam: Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg fase 2
IMRO: NL.IMRO.0177.BP20230012-ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Concept
Datum: November 2023

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4

1.1 AANLEIDING 4
1.2 LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED 4
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 4
1.4 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME 5
1.5 LEESWIJZER 6

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE 7

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE 8

3.1 GEWENSTE ONTWIKKELING 8
3.2 VERKEER EN PARKEREN 9

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 12

4.1 RIJKSBELEID 12
4.2 PROVINCIAAL BELEID 15
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 24

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 27

5.1 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 28

HOOFDSTUK 6 WATER 30

6.1 VIGEREND BELEID 30
6.2 WATERPARAGRAAF 31

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 33

7.1 INLEIDING 33
7.2 OPZET VAN DE REGELS 33
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 34

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 36

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK 37

9.1 VOOROVERLEG 37
9.2 INSPRAAK 37
9.3 ZIENSWIJZEN 37

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

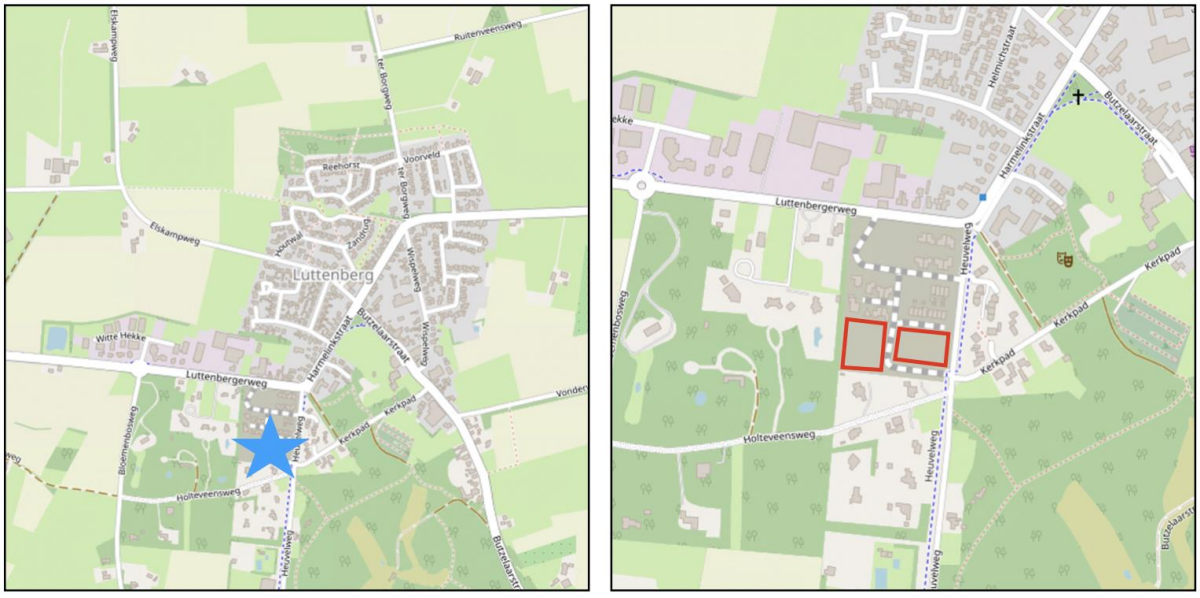
Om aan de woningbehoefte in de kern Luttenberg te kunnen blijven voldoen heeft de gemeente Raalte er voor gekozen om aan de Luttenbergerweg in twee fases circa 60 woningen mogelijk te maken. De bouw van de eerste fase is inmiddels begonnen, maar de vraag naar het aantal woningen blijkt heden ten dage nóg hoger te zijn dan ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan "Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg" het geval was. Op basis van dit bestemmingsplan is het voor het projectgebied, beter bekend als fase 2, mogelijk om door gebruik te maken van de uitwerkingsmogelijkheid, te voorzien in 14 woningen. De wens van de gemeente Raalte is om dit aantal te verhogen, gezien de enorme behoefte aan woningen, tot maximaal 20 woningen.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is daarmee niet in overeenstemming met de uitwerkingsmogelijkheden zoals opgenomen in de vigerende bestemming 'Wonen – Uit te werken'. De gemeente Raalte is daarom voornemens om geen gebruik te maken van deze uitwerkingsbevoegdheid maar om daarom het bestemmingsplan te wijzigen.

Om de gewenste woningbouw ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Hierin wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied bevindt zich aan de zuidzijde van de kern Luttenberg, eveneens aan de zuidelijke zijde in van de reeds gerealiseerde woningen in de nieuwe woonwijk zelf. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Luttenberg en de directe omgeving weergegeven met een blauwe ster. Met de rode omlijning is de ligging van het projectgebied in de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg fase 2" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0177.BP20230012-ON01-VG01) en een renvooi;
- regels (en bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

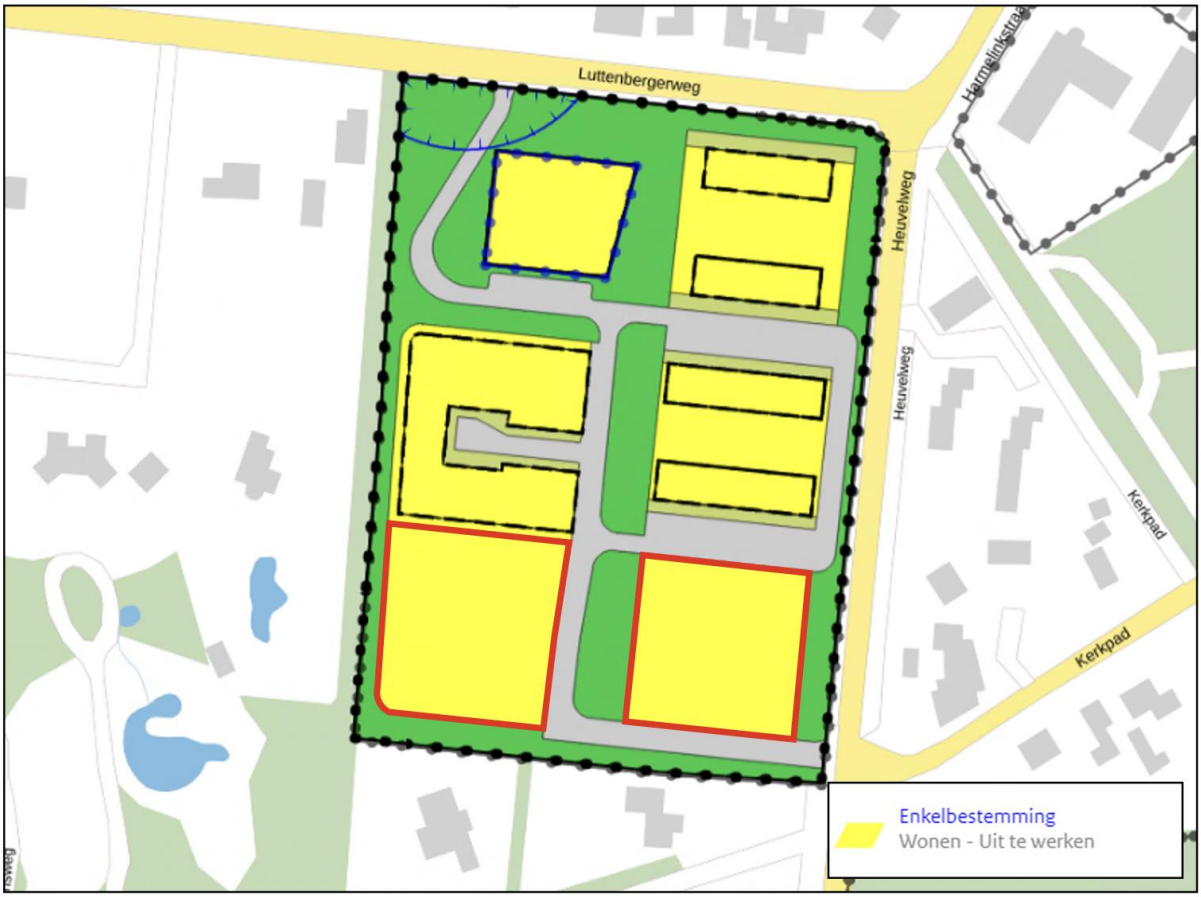
1.4.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg" en het "Paraplubestemmingsplan Parkeren", welke respectievelijk op 6 juli 2021 en 27 september 2018 door de gemeenteraad van Raalte zijn vastgesteld.

Het "Paraplubestemmingsplan Parkeren" voorziet in de planologische verankering van het parkeerbeleid van de gemeente Raalte.

Op basis van het bestemmingsplan "Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg" kent het projectgebied de bestemming 'Wonen – Uit te werken'.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan opgenomen waarbij het projectgebied met de rode omlijning indicatief is aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

'Wonen – Uit te werken'

De voor **'Wonen - Uit te werken'** aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor woondoeleinden, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep/bedrijf aan huis, met de daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken en tuinen en erven. Zolang en voor zover er geen uitwerkingsplan in procedure is gebracht, om zodoende de uit te werken bestemming nader vorm te geven, heeft deze bestemming geen rechtskracht heeft en mogen de gronden niet worden bebouwd. Ter plaatse van deze uit te werken bestemming zijn maximaal 14 woningen beoogd, dit conform de uitwerkingsregels van het plan "Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg".

1.4.3 Strijdigheid

De gemeente Raalte is voornemens om binnen het projectgebied 20 woningen te realiseren. De vigerende bestemming laat dit nog niet toe, omdat de bestemming immers nog niet is uitgewerkt. Daarbij is het beoogde aantal woningen in strijd met de uitwerkingsregels, welke slechts 14 woningen toestaan. De voorgenomen woningbouwontwikkeling is daarmee niet in overeenstemming met de uitwerkingsmogelijkheden zoals opgenomen in de vigerende bestemming 'Wonen – Uit te werken'. De gemeente Raalte is daarom voornemens om geen gebruik te maken van deze uitwerkingsbevoegdheid maar om het bestemmingsplan te herzien.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie.

De gewenste situatie in het projectgebied en verkeers- en parkeeraspecten zullen worden behandeld in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Raalte beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

In hoofdstuk 6 zullen de wateraspecten aan bod komen.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid .

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het projectgebied bevindt zich aan de zuidelijke zijde van de woningbouwlocatie aan de Luttenbergerweg, ten zuiden van de kern Luttenberg. Het centrum is vanuit het projectgebied te bereiken via de Harmelinkstraat. De Harmelinkstraat is onderdeel van de hoofdverkeersstructuur en beschikt over een informeel fietspad parallel aan de rijbaan. Vanaf de Harmelinkstraat richting de Heuvelweg kan men de sportvelden, de sporthal en het zwembad bereiken.

Ten noorden van het projectgebied liggen de gronden die onderdeel uitmaken van andere fases van gehele woningbouwproject "Woningbouwlocatie Luttenberg". De grond is bouwrijp gemaakt en de eerste woningen voor fase 1 zijn hier al gebouwd. Aan de zuidelijke- en westelijke zijde wordt het projectgebied eveneens begrensd door woonpercelen. Ten slotte is aan de oostelijke zijde infrastructuur gelegen, te weten de Heuvelweg.

Het projectgebied zelf bestaat momenteel geheel uit onbebouwde braakliggende grond die voor een groot deel reeds bouwrijp is gemaakt. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie in het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het projectgebied (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op de huidige situatie binnen het projectgebied. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gewenste invulling van het projectgebied.

3.1 Gewenste ontwikkeling

In het kader van de realisatie van de totale woonwijk, waar voorliggend projectgebied onderdeel vanuit maakt, is door de gemeente Raalte een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan vormde eveneens de basis voor het bestemmingsplan 'Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg'. Het stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen in afbeelding 3.1, waarin fase 2 met rood is gearceerd. In eerste instantie is er bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan 'Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg' voor gekozen om op deze locatie te voorzien in maximaal 14 woningen.

Er is, ingehaald door de veranderende tijdsomstandigheden, echter gekozen door de gemeente Raalte om bij fase 2 gedeeltelijk af te wijken van dit stedenbouwkundig ontwerp. Met voortschrijdend inzicht is de gemeente Raalte voornemens dit aantal van 14 woningen (middels een uitwerkingsbevoegdheid) te wijzigen naar 20 woningen waarvan 4 huurwoningen, gezien de woningbehoefte heden ten dage hoger is. Daarnaast is met de kwantitatieve toename ook kwalitatief gezien een gevarieerder aanbod van de beoogde woningen beoogd. Dit is uitgewerkt in een aangepast stedenbouwkundig plan welke is opgenomen in afbeelding 3.2.



Afbeelding 3.1 Impressie oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet fase 1 en fase 2 (Bron: Gemeente Raalte)



Afbeelding 3.2 Aangepaste stedenbouwkundige opzet (Bron: Gemeente Raalte)

3.2 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen Raalte 2015'. Deze parkeernormen zijn geënt op de landelijke parkeerkencijfers van het CROW.

Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

3.3.2 Parkeerbehoefte

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 4 vrijstaande, 8 rijwoningen (waarvan 4 huurwoningen) en 8 twee-onder-een-kap woningen.. Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' gelden voor deze fase de volgende parkeernormen:

Woningtype	Locatie	Parkeernorm	Aantal woningen	Parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand	Dorpen en buitengebied	2,3	4	9,2
Koop, huis, tussen/hoek	Dorpen en buitengebied	2	4	8
Huur, huis, sociale huur	Dorpen en buitengebied	1,6	4	6,4
Koop, huis, twee-onder-één-kap	Dorpen en buitengebied	2,2	8	17,6
Totaal (afgerond)				**41,2**

Op basis van voorgaande uitgangspunten is er voor voorgenomen project sprake van een totale parkeerbehoefte van 42 parkeerplaatsen. Voor de vrijstaande/twee-onder-een-kapwoningen geldt dat op eigen terrein ten minste 1.7 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in 20 parkeerplaatsen.

De bewoners van de rijwoningen en eventuele bezoekers kunnen gebruik maken van de openbare parkeervoorzieningen langs de aan te leggen ontsluitingsweg. In de openbare ruimten worden er 22 parkeerplaatsen aangelegd.

In totaal wordt er voorzien in 42 parkeerplaatsen, waarmee aan de berekende parkeerbehoefte wordt voldaan.

3.3.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met een eventuele toename van de verkeersgeneratie. Hiertoe wordt de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW aangehouden.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Bron: CBS Statline);
- Functie: 'Koop, huis, vrijstaand', Koop, huis, tussen/hoek en Koop, huis, twee-onder-één-kap

Het vorenstaande resulteert in de volgende verkeersbewegingen voor fase 2:

Functie	Verkeersbewegingen (gemiddeld)	Aantal	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koop, huis, vrijstaand	8,2	4	32,8
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	4	29,6
Huur, huis, sociale huur	5,6	4	22,4
Koop, huis, twee-onder-één-kap	7,8	8	62,4
Totaal (afgerond)			**147,2**

De totale verkeersgeneratie voor de beoogde 20 woningen komt neer op afgerond 148 **verkeersbewegingen per weekdag**. Hierbij dient opgemerkt te worden dat middels het vigerende bestemmingsplan ‘Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg’ al rekening is gehouden met 14 woningen op deze locatie. Circa 75% van de totale toename in verkeersbewegingen werd in feite al voorzien. Het projectgebied takt aan op de nieuwe ontsluitingswegen waarin wordt voorzien voor de complete woonwijk. Deze zullen zo ontworpen worden om de voorgenoemde verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. De Luttenbergweg en omliggende infrastructuur zijn in voldoende mate ingericht om de extra verkeersbewegingen eenvoudig in veilig af te wikkelen.

3.3.4 Conclusie

Het aspect ‘verkeer en parkeren’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life.* Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft het een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemminsplan opgenomen ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (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. 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 de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het 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.´

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Voor het realiseren van woningen is de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak 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 voorliggend geval is de gemeente Raalte voornemens om binnen het projectgebied 20 woningen te realiseren. De vigerende bestemming laat dit nog niet toe, omdat de bestemming immers nog niet is uitgewerkt. Daarbij is het beoogde aantal woningen in strijd met de uitwerkingsregels, welke slechts 14 woningen toestaan. De voorgenomen woningbouwontwikkeling is daarmee niet in overeenstemming met de uitwerkingsmogelijkheden zoals opgenomen in de vigerende bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Daarbij kent deze bestemming op grond van artikel 7.2 sub d een verplichting om de actuele woningbehoefte door middel van actueel onderzoek naar de woningbouwbehoefte en een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking aan te tonen. Er is daarom een uitgebreide laddertoets noodzakelijk. Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

De woningen zullen (zoals blijkt uit de locatiestudie door de gemeente Raalte) met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot het dorp Luttenberg.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Voorliggende bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het aantal woningen in de kern Luttenberg. Voor het bepalen van de omvang van mogelijke nieuwe woningbouwlocaties voor Luttenberg wordt het uitgangspunt van autonome groei aangehouden.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van de prognoses van de provincie Overijssel kan de kwantitatieve woningbehoefte worden bepaald. Deze prognoses vormen de onderlegger voor woningbouwafspraken in de provincie Overijssel. Omdat er fluctuaties zijn in de jaarlijkse ramingen van Primos heeft de Provincie Overijssel ervoor gekozen om deze te middelen. Voor de woningbouwopgave mag met een bandbreedte van plus en min 10% van deze groei afgeweken worden. Op basis van deze methodiek en op basis van de structuurvisie van de gemeente Raalte, betekent dit dat de geprognotiseerde groei voor de totale gemeente Raalte wordt verdeeld over de kernen naar omvang van de kern. Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg' bleek dat een ontwikkeling met circa 40 woningen, met de mogelijkheid om op middellange termijn wellicht meer woningen toe te voegen indien daar vraag naar blijkt, als passend werd gekwalificeerd. Doormiddel van enquêtes en informatieavonden daterend uit 2021, 2022 en 2023 is gebleken dat de vraag inderdaad hoger lag/ligt daarom is gekozen voor een toename van 14 naar 20 woningen voor voorliggend projectgebied. Hiermee is de gewenste ontwikkeling passend binnen het woningbouwprogramma en wordt er voorzien in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Het gewenste woningbouwtype bestaat uit grondgebonden woningen. Bij een laddertoets is het van belang dat de harde plancapaciteit overeenkomt met de woningbehoefte. Eind 2018 heeft Plaatselijk Belang Luttenberg een woningbehoefte-enquête onder de inwoners uitgevoerd. Ook uit deze enquête bleek dat er een grote behoefte is aan met name grondgebonden woningen in een gemêleerd programma bestaande uit diverse woningtypen voor de doelgroepen starters, doorstromers en (toekomstige) senioren.

Na de enquêteronde die plaats heeft gevonden in 2018 heeft er in 2023 een enquêteronde plaatsgevonden onder senioren op een informatieavond om te controleren of de uitbreiding van fase 2 nog overeenkwam met de prognose van 2018. Naar aanleiding van die resultaten heeft de gemeente de invulling van het type woning aangepast. Hiermee voorziet gemeente Raalte in de kwalitatieve behoefte van de inwoners.

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling met een verscheidenheid aan woontype, koop-huur mogelijkheid levensloopbestendig wonen passend is binnen de kwalitatieve woningbehoefte.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Op basis van het bestemmingsplan "Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg" kent het projectgebied de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Het projectgebied ligt daarmee reeds in bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat de behoefte en dus ook het project binnen het bestaand stedelijk gebied van Luttenberg in de gemeente Raalte gerealiseerd kan worden, het een logisch vervolg betreft op fase 1 en tegelijkertijd een passende afronding van deze nieuwe woonwijk. Het realiseren van fase 2 is daarmee ter plaatse van het projectgebied de enige logische en realistische mogelijkheid.

Conclusie ladder van duurzame verstedelijking

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- *Duurzaamheid;*
- *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.*

4.2.2 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. 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 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.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of – generieke beleidskeuzes;
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe – gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

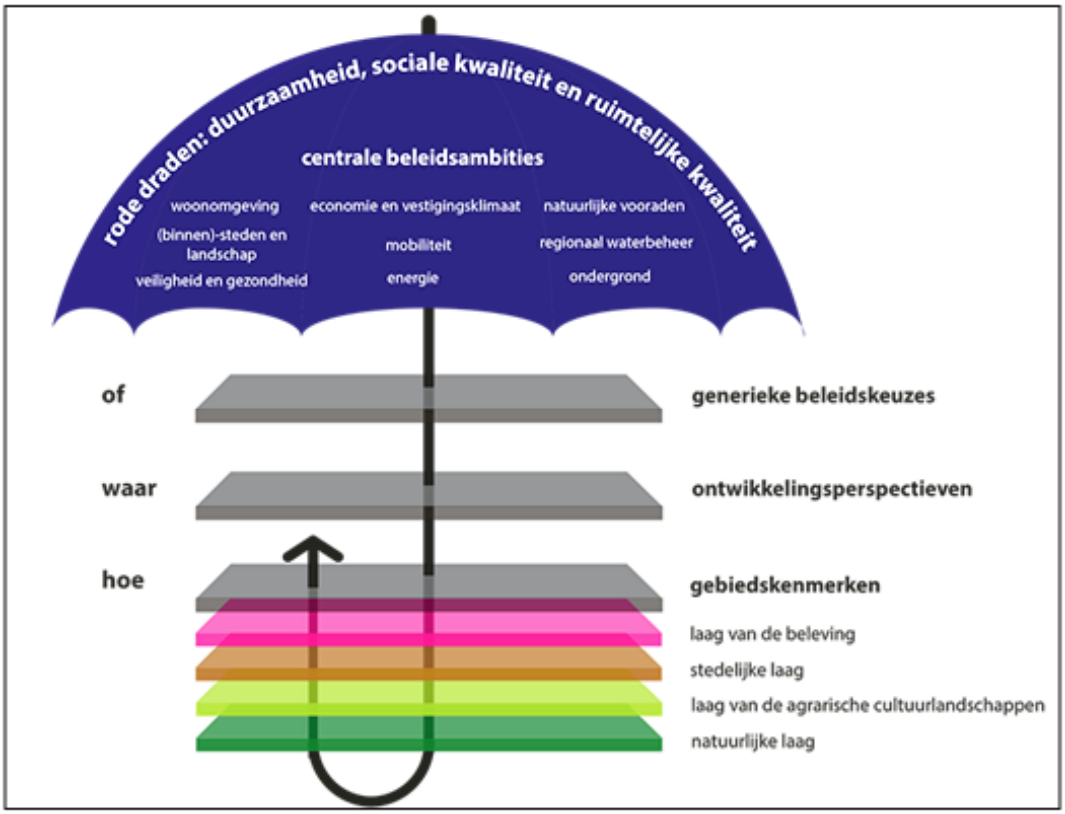
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

onderbouwingen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. *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;*
2. *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 20 woningen in de kern Luttenberg. Zoals blijkt uit paragraaf 4.1.2 (onder het kopje 'Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?') ligt het projectgebied reeds binnen een woonbestemming (die nog moet worden uitgewerkt), en maakt daarmee deel uit van het bestaande bebouwde gebied (fase 2 is onderdeel van het totale planvoornemen op de Luttenbergse woningbouwlocatie). Geconcludeerd wordt dat de behoefte en dus ook het plan binnen het bestaand stedelijk gebied van Luttenberg in de gemeente Raalte gerealiseerd wordt.

In verband hiermee is de voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

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.
5. Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven.
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek dat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in bouw- en gebruiksmogelijkheden voor 20 woningen in de kern Luttenberg. Het plan past op basis van het gemeentelijk woonbeleid en de woonafspraken met de provincie Overijssel qua woningbouwbehoefte in de kern Luttenberg (zie paragraaf 4.3.2 van deze toelichting).

Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". Het projectgebied is gelegen in de kern van Luttenberg, en ligt strak ingeklemd tussen het ontwikkelingsperspectief "Woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken". In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het projectgebied is weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (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).

"Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken"

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

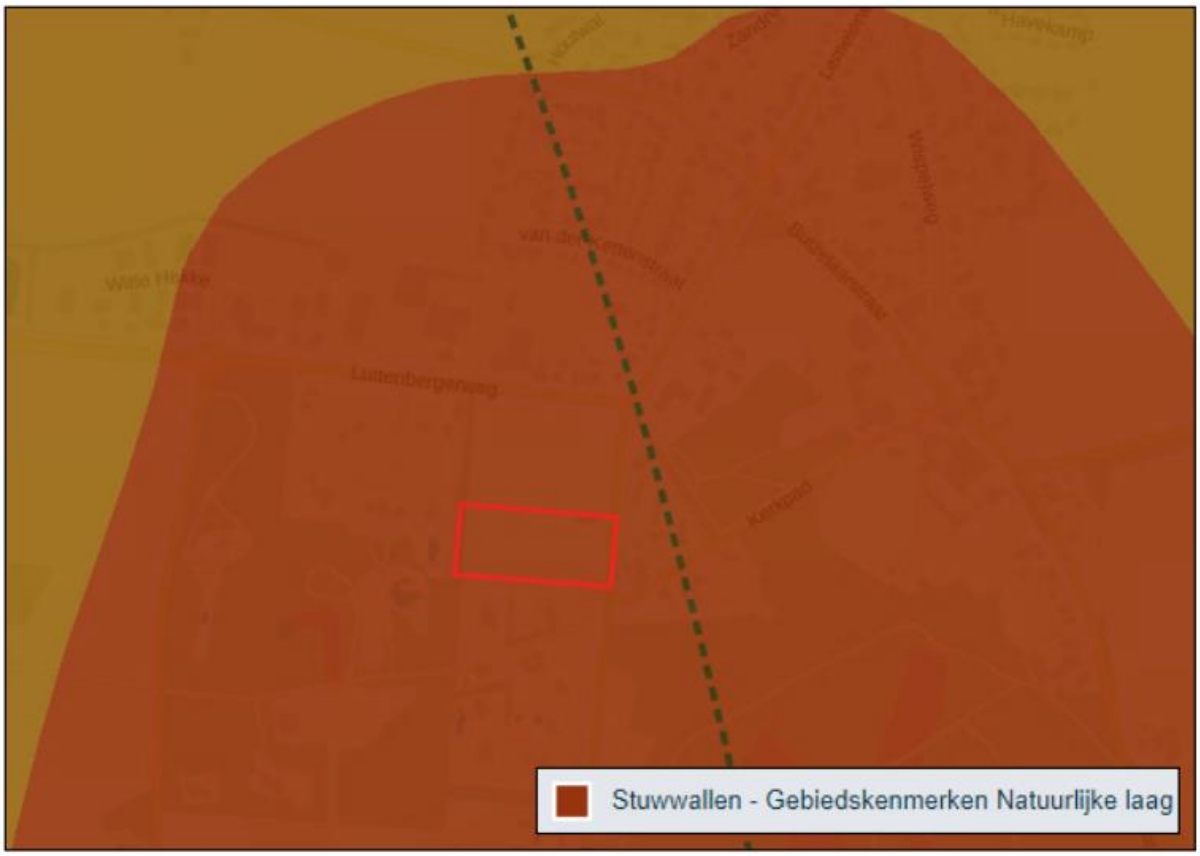
Het karakter van het gebied rondom het projectgebied met een menging van meerdere functies, waarbij de functie 'agrarisch' niet meer de hoofdfunctie is, maakt dat een nuancering ter zake van de begrenzing van het ontwikkelingsperspectief noodzakelijk is. Eveneens is het projectgebied feitelijk reeds van een woonbestemming (uit te werken) voorzien. Het vigerende ontwikkelingsperspectief moet dan dus ook genuanceerd worden. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving (zie ook hoofdstuk 5). De nieuwe woningen passen zowel vanuit stedenbouwkundig als functioneel oogpunt goed in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat in voorliggend geval het geldende ontwikkelingsperspectief niet belemmerend werkt voor het project.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De "Natuurlijke laag"

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het projectgebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstypen "Stuwwallen". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 De "Natuurlijke laag" (Bron: Provincie Overijssel)

"Stuwwallen"

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwalen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

Het plan heeft geen negatieve effecten op de kenmerken behorend bij stuwwallen, echter het projectgebied zelf is te beperkt van omvang om de hoogteverschillen van de overgang tussen stuwwal en omgeving beter zichtbaar te maken. In het gebied zelf zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap daarnaast nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het projectgebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met de gebiedstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap".



Afbeelding 4.4 De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Jonge heide- en broekontginningslandschap"

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude

hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden.

Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

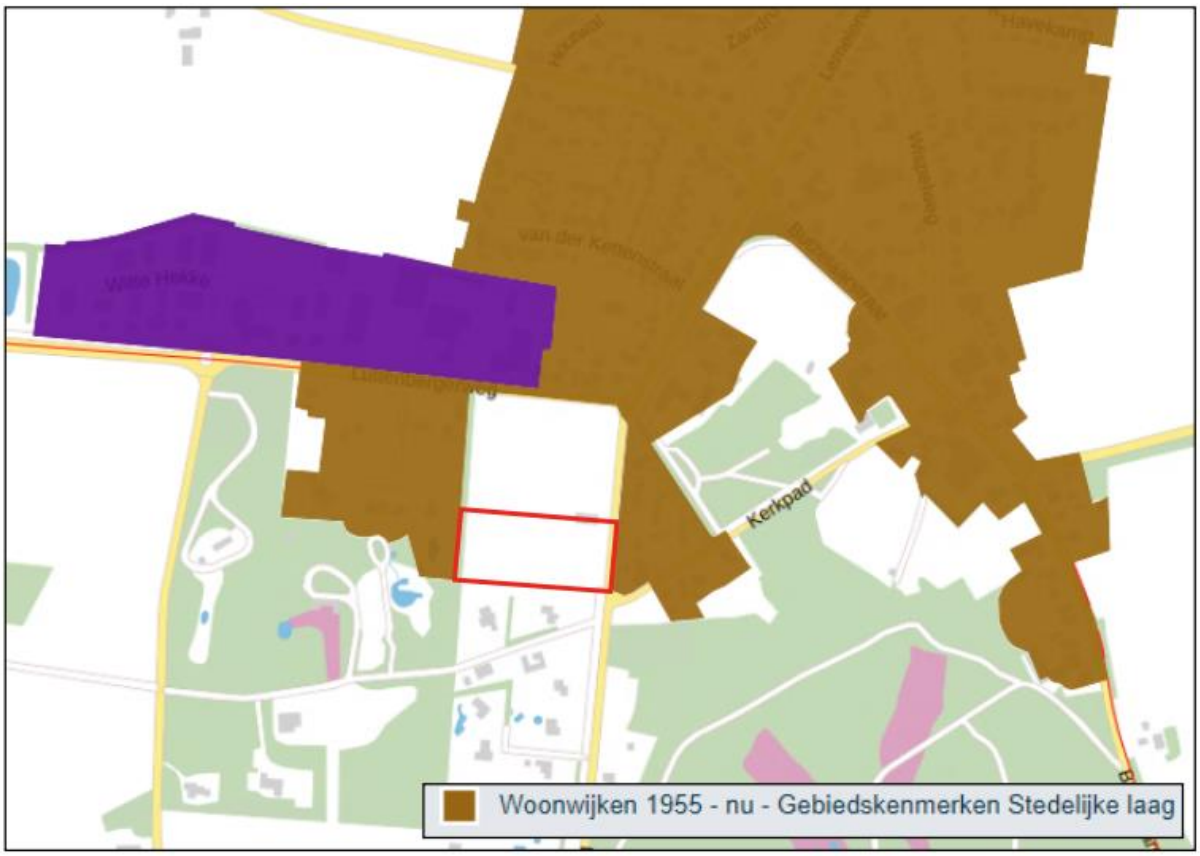
Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in fase 2 van de woningbouw in de kern Luttenberg. Er is geen sprake van (onevenredige) aantasting van de dragende structuren van het landschap. In het plan is veel openbaar groen verwerkt, waardoor de overgang van de bebouwde kom naar het projectgebied verzacht wordt.

Geconcludeerd wordt dat de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3. De "Stedelijke laag"

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het projectgebied is op gebiedskenmerkenkaart in de "Stedelijke laag" aangeduid zonder een gebiedstype, maar ligt gezien de ligging van het gebied in de kern van Luttenberg ingeklemd tussen het gebiedstype "Woonwijken 1955 – nu". In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 De "Stedelijke laag" (Bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijken 1955 – nu"

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouwwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuromlijstingen pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d. Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

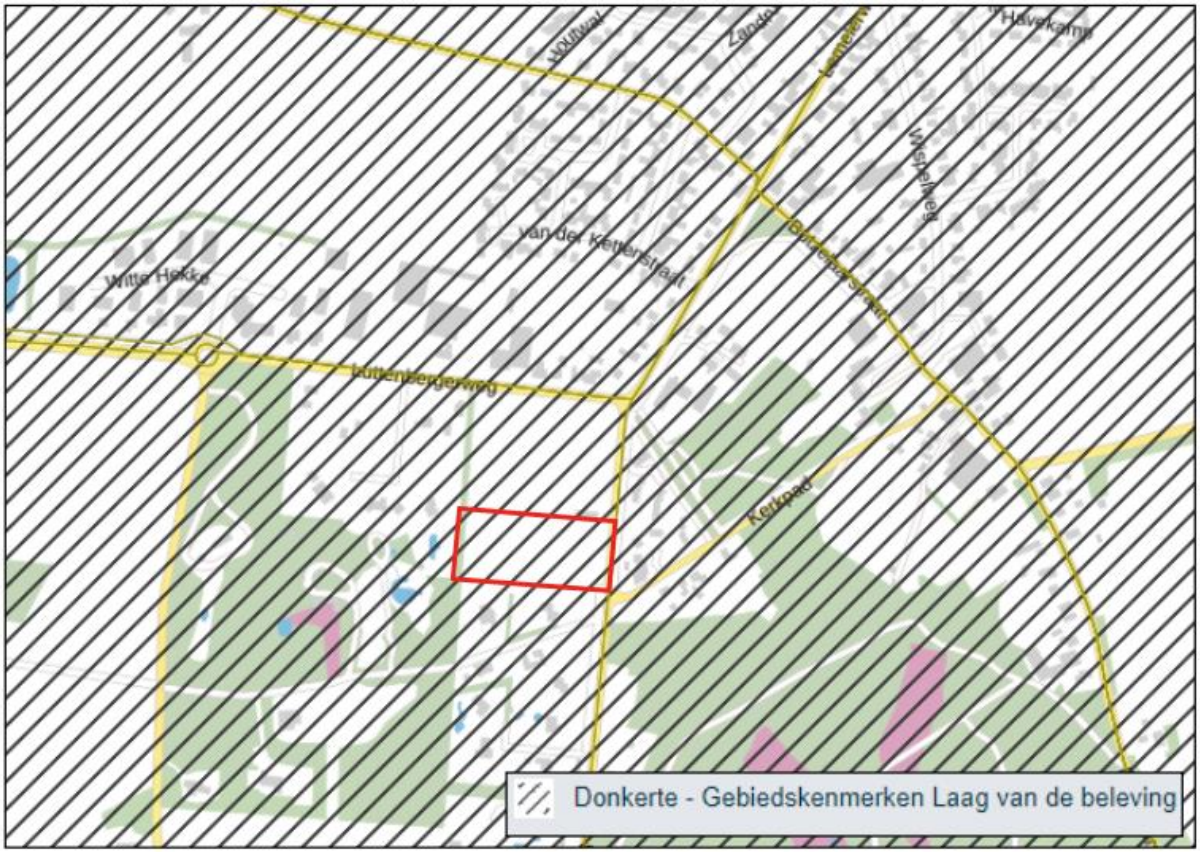
Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Met het realiseren van de woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. De invulling van het projectgebied is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

4. De "Laag van de beleving"

De 'Laag van de beleving' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt beleefbaar en veroorzaakt een belevenis. Dit belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het projectgebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'donkerte'. In afbeelding 4.6 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.6 De "Laag van beleving" (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek, zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van beleving"

Voor de hele kern Luttenberg is het aspect 'donkerte' van toepassing. In hoeverre hier daadwerkelijk sprake is van een kwaliteit valt, gezien het feit dat verlichting in woon- en werkgebieden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid, te betwijfelen. In geval van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zal het gebruik van kunstlicht echter zoveel mogelijk worden vermeden, danwel op effectieve wijze (gericht) worden toegepast.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

4.3.1.1 Algemeen

De omgevingsvisie is een strategisch document. Het geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van de gemeente Raalte.

Een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie zijn de kernopgaven. Hierin is een driedeling gemaakt in kernopgaven voor het buitengebied, toekomstbestendige wijken en dorpen en de identiteit en regio.

4.3.1.2 Toekomstbestendige wijken en dorpen

Ambitie: Raalte geeft ruimte aan eigenzinnig samenleven

De gemeente omarmt de verduurzamingsopgave van de wijken en dorpen en de demografische veranderingen die hier plaatsvinden. De gemeente ziet de noodzaak en kans om samen te werken aan een verbouwing van onze wijken en dorpen tot duurzame, gezonde, klimaat- en levensloopbestendige leefomgevingen. Transformatie is een kans om ruimte te geven aan nieuwe woonvormen. Gemeente Raalte als proeftuin waarin gemeente, bewoners en bedrijven samen invulling geven aan eigentijds wonen. In de gemeente Raalte kunnen jong én oud, arm en rijk, een passende woning vinden doordat vol wordt ingezet op diversiteit; er is ruimte voor flexibel ontwikkelen en renoveren en nieuwe manieren van collectief wonen. Er is voor ieder wat wils. Nieuwbouw in de dorpen heeft een voorbeeldfunctie, daar zijn mogelijkheden om te laten zien dat het anders kan en dat inwoners de ruimte krijgen om anders, flexibel en samen invulling te geven aan de opgaven.

Ontwikkelingsrichtingen

De ambitie vraagt om een gemeente die de samenleving de ruimte geeft om duurzame en nieuwe woonvormen te ontwikkelen, maar ook richtinggevend en regisserend is bij ingrijpende veranderingen. Hiervoor zijn vijf ontwikkelrichtingen opgesteld.

1. Toekomstbestendige dorpen en wijken: energieneutraal, klimaat adaptief, gezond, veilig en levensloopbestendig;
2. Flexibele en collectieve woonconcepten bij nieuwbouw en transformatie;
3. Samenwerken aan voldoende ontmoetingsplekken in elk dorp en een goede bereikbaarheid van voorzieningen wanneer die op strategische plekken geclusterd zijn;
4. Nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied waarbij woningbouw zo min mogelijk ten koste gaat van waardevol groen, binnen en buiten de kern;
5. Woningbouw voor een bovenlokale behoefte. Dorpen leefbaar houden door in elk dorp ruimte te geven voor woningbouw en bedrijvigheid zodat minimaal de autonome groei van bevolking en bedrijvigheid kan worden opgevangen.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'

De in de voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'. Voorafgaand aan de in deze toelichting beschreven ontwikkelingen is door de gemeente Raalte een locatiestudie uitgevoerd en is gekeken naar de (lokale) woningbouwbehoefte voor de nieuwbouwlocatie aan de Luttenbergerweg. Met voortschrijdend inzicht ziet men nu echter dat de vraag naar woningen hoger uitvalt. Gezien de gemeente het wenselijk acht om voor een bevolking te voorzien in de woningbouwopgave is het een passende oplossing om de gronden van fase 2 efficiënter te benutten voor 20 in plaats van 14 nieuwbouwwoningen. De beoogde woningen worden tevens gasloos uitgevoerd.

4.3.2 Groenbeleid 'Groen, samen doen!'

4.3.2.1 Algemeen

In januari 2017 is het nieuwe groenbeleid 'Groen, samen doen' van de gemeente Raalte door de gemeenteraad vastgesteld. In dit document worden de hoofdlijnen weergegeven van het nieuwe groenbeleid en de manier waarop de gemeente hieraan wil werken. Het groenbeleid past binnen de integrale visie op de openbare ruimte en is sterk geënt op de participatiegedachte. Daarnaast biedt dit document inspiratie voor de bewoners en de vrijwilligers die zich inzetten voor het groen. Het groenbeleid dat in deze nota is vastgelegd moet bij de afweging van diverse belangen worden meegenomen. Beleid en activiteiten zijn breed van toepassing op het groen (publiek en privaat eigendom) in de gemeente Raalte. Aanpassingen op het kapbeleid worden gelijktijdig meegenomen. Bij het opstellen van het nieuwe Omgevingsplan is deze groennota een van de onderleggers. Het groenbeleid manifesteert zich rond 7 thema's. De thema's 'handhaven en versterken van groenstructuren' en 'bomen- en kapbeleid' zijn van belang. Hieronder wordt op deze thema's ingegaan.

4.3.2.2 Maatwerk voor kleinschalige aanpassingen groen- en bomenhoofdstructuur

Ervaringen met de groen- en bomenhoofdstructuur leert de gemeente Raalte dat het beleid in incidentele gevallen als (te) knellend wordt ervaren. Met een integrale blik op het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte, waarvan het groen deel uitmaakt, wil de gemeente maatwerk gaan leveren bij verzoeken om kleinschalige aanpassingen van de groen- en bomenhoofdstructuur. Meer flexibiliteit om voor nieuwe ontwikkelingen en opvattingen ruimte te creëren. Dit onder de voorwaarde dat compensatie plaatsvindt.

Daarnaast kiest de gemeente Raalte bewust voor het beschermen van waardevolle houtopstanden waarbij een onderscheid wordt gemaakt naar deelgebieden, binnen de bebouwde kom (grens bebouwde kom Boswet) en het buitengebied. Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt naar eigendom; gemeentelijk en derden.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het groenbeleid 'Groen, samen doen!'

In voorliggend geval zijn geen houtopstanden aanwezig in het projectgebied. Er worden geen (waardevolle) houtopstanden verwijderd. Het woongebied wordt binnen de bestaande landschappelijke structuur ingepast. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijke groenbeleid.

4.3.3 Programma Wonen 2021 – 2025

4.3.3.1 Algemeen

In de nota Programma Wonen 2021-2025 geeft gemeente Raalte aan hoe ze de komende jaren willen werken aan het wonen in de gemeente. Het woonbeleid kent een aantal accentverschuivingen ten opzichte van het huidige woonbeleid.

Er is de laatste jaren een toenemende woningkrapte te zien in zowel de koop- als de huursector en steeds maar stijgende koopprijzen. Tegelijkertijd zal het aantal huishoudens de komende jaren nog groeien. Dit komt enerzijds door de autonome ontwikkeling van gezinsverdunning en anderzijds door het vestigingsoverschot zoals we die de afgelopen jaren ook kenden. De inwoners van de gemeente wonen graag in Raalte en onder gezinnen is Raalte een aantrekkelijke gemeente om naar toe te verhuizen.

Landelijk is sprake van woningnood en de regio en provincie hebben een forse groeiambitie die de grote steden niet kunnen oplossen zonder overige gemeenten in de regio. De gemeente Raalte wil graag haar bijdrage leveren aan deze groeiambitie en ziet dit als een kans.
De ambitie van de gemeente Raalte op wonen is dat jong en oud, arm en rijk, een passende woningen kunnen vinden in een toekomstbestendige woonomgeving, waarbij de ruimte wordt gegeven aan eigenzinnig wonen voor huidige en nieuwe inwoners.

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan het Programma Wonen 2021 – 2025

Het bouwplan voldoet aan het "Programma Wonen 2021-2025''. Het bouwplan voorziet in de behoefte aan woningen voor allerlei doelgroepen. Het bouwplan voorziet in 20 grondgebonden woningen, waarbij wordt voorzien in vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijtjeswoningen. Verder wordt opgemerkt dat de toename van de geplande 14 woningen naar inmiddels 20 woningen met recente enquêtes en informatieavonden is aangetoond. Er is, ingehaald door de veranderende tijdsomstandigheden, daarom gekozen door de gemeente Raalte om bij fase 2 gedeeltelijk af te wijken van dit stedenbouwkundig ontwerp. Met voortschrijdend inzicht is de gemeente Raalte voornemens dit aantal van 14 woningen (middels een uitwerkingsbevoegdheid) te wijzigen naar 20 woningen, gezien de woningbehoefte heden ten dage hoger is. Daarnaast is met de kwantitatieve toename ook kwalitatief gezien een gevarieerder aanbod van de beoogde woningen beoogd. Van de 20 woningen zijn er 4 sociale huurwoningen. Hiermee worden woningen gebouwd voor verschillende doelgroepen.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van de ruimtelijke planologische procedure (uitgebreide procedure) een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het project zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een uitgebreide procedure vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's besluit MER en Water.

In voorliggend geval zijn de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en externe veiligheid minder van belang. Dit vanwege het feit dat:

- **Geluid**
  De woningen zullen worden gesitueerd binnen het vlak dat reeds is voorzien van een woonbestemming (hierna: woonbestemming welke nog moet worden uitgewerkt) bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg'. Gelet op de beperkte verkeersintensiteit op de Luttenbergerweg, de Heuvelweg en de Holteveensweg en de afstand van de woningen tot de hiervoor genoemde wegen wordt gesteld dat de geluidsbelasting lager is dan voorkeurswaarde (48 dB). Er is daarmee ter plaatse van de te realiseren woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai;
- **Bodem**
  Er bij de opstellen van het vigerende bestemmingsplan 'Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg' reeds bodemonderzoek heeft plaatsgevonden op de locatie van dit projectgebied. Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin);
- **Luchtkwaliteit**
  Het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt de ontwikkeling niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen';
- **Geur & Milieuzonering**
  De gronden van het projectgebied bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg' zijn voorzien van een woonbestemming en hierbinnen dus al woningen mogen worden gerealiseerd. De woningen die middels dit bestemmingsplan worden toegevoegd worden geheel binnen de uit te werken woonbestemming gesitueerd en dus niet dichterbij bedrijvigheid in de omgeving gesitueerd, waarmee ze geen belemmering vormen voor (agrarische) bedrijven in de omgeving;
- **Ecologie**
  Er bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan 'Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg' een natuurwaardenonderzoek is uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat flora & fauna geen belemmering vormden voor de woningbouwontwikkeling. De gronden zijn daarbij in de huidige situatie vrij van ecologische verwachtingswaarden aangezien deze reeds bouwrijp zijn gemaakt, zie de luchtfoto's in hoofdstuk 2. Ten aanzien van stikstof wordt verwezen naar paragraaf 5.1.2.1 van deze toelichting;
- **Archeologie & Cultuurhistorie**
  Er bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan 'Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg' archeologisch onderzoek is verricht waarbij de archeologische dubbelbestemming binnen het projectgebied is komen te vervallen. Verder is in het projectgebied of in de directe nabijheid van het projectgebied geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden;
- **Externe veiligheid**
  Er bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan 'Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg' knelpunten waren opgemerkt ten opzichte van het LPG-tankstation aan de Luttenbergerweg 14. Bij fase 1c is middels omgevingsvergunning 'Hermelijn 26 tot en met 48 Luttenberg' dit probleem opgelost voor de gehele woningbouwlocatie aan de Luttenbergerweg, daarbij liggen de woningen in het projectgebied niet binnen de effectafstand van dit LPG-station.

5.1 Besluit milieueffectrapportage

5.1.1 Algemeen

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

- 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.
- 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).
- 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).

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.

5.1.2 Situatie projectgebied

5.1.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Boetelerveld', 'Sallandse Heuvelrug' en 'Vecht- en Beneden-Reggegebied', gelegen op een afstand van respectievelijk 4,5, 4,7 en 5,3 kilometer van het projectgebied. De in dit bestemmingsplan omsloten ontwikkeling, Luttenberg fase 2, maakt onderdeel uit van het plan 'Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg'. Voor fase 1 en 2 is gezamenlijk destijds een stikstofberekening uitgevoerd. Gezien fase 1c (eveneens gerealiseerd middels een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure) eveneens is uitgevoerd met een grotere hoeveelheid woningen is destijds de latente stikstofruimte van fase 2 aangewend. Voor voorliggend project is daarom een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd.

Zoals in bijlage 1 (stikstofberekening) van deze toelichting is beschreven, is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.1.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit project voorziet in een concrete woningbouwontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit ruimtelijke plan 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 dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.*

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. 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.

De in het voorliggende plan besloten ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij de woningbouwmogelijkheden worden uitgebreid met 6 woningen. Immers is de uit te werken woonbestemming niet toereikend, aangezien deze – na uitwerking – slechts 14 woningen toestaat. Daartoe wordt deze ontwikkeling (20 woningen) mogelijk gemaakt middels deze bestemmingsplan herziening. Verder is, voor zover in dit kader relevant, niet sprake van een functie die leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of beschermde natuurgebieden. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen noodzaak is tot het uitvoeren van een plan-MER.

5.1.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de voorliggend project.

HOOFDSTUK 6 WATER

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 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.

6.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Het waarborgen van voldoende water
- Het zorgen voor schoon water van oppervlakte water en drinkwater
- Het zorgen voor waterveiligheid door te beschermen tegen hoogwater en het inperken van schade door overstromingen
- Het duurzaam uitvoeren van de taken samen met de omgeving

6.1.5 Gemeentelijk beleid

6.1.5.1 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

In de Waterwet en de Wet milieubeheer zijn de gemeentelijke watertaken geregeld. Deze taken hebben betrekking op de gemeentelijke zorgplicht voor:

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
- het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater.
- grondwater(maatregelen).

Het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) beschrijft de beleidskaders (ambities)en de activiteiten voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afval, hemel- en grondwater.

Het GRP gaat uit van de volgende principes (tritsen):

- De trits "vasthouden --> bergen --> afvoeren" houdt in dat in eerste instantie getracht wordt het (gebiedseigen) water in de bodem te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in de laatste instantie kan overwogen worden het water (zo traag mogelijk) af te voeren naar de omgeving.
- De trits "schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken" omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoon houden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water.

Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en tevens het zuiveringsrendement worden verhoogd. Afkoppelen van verhard oppervlak is niet een doel op zich. Doelmatigheid, haalbaarheid en betaalbaarheid van afkoppelmaatregelen worden meegewogen in ruimtelijke plannen. Ontvlechting vindt in principe plaats als dat doelmatig en kosteneffectief is. Bij nieuwbouw is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) gebruikelijk, waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt in principe zodanig ingericht dat de particulier in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem).

Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk dan kan de particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel. Ten aanzien van de verwerking van grondwater bij nieuwbouw kan worden gesteld dat dit voldoende wordt ondervangen in het "watertoets proces". Hierbij worden vooraf de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

Hitte, droogte, watertekort en wateroverlast zijn aspecten die van wezenlijke invloed zijn bij het ontwerpen en bij de realisatie van plannen voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Met deze aspecten wordt rekening gehouden door het principe van de meerlaagsveiligheid als bouwsteen van wezenlijk belang te hanteren bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen.

Bestaande en nieuwe blauwe en groene elementen ondersteunen de klimaatadaptatie in het binnenstedelijk gebied en op bedrijven- en industrieterreinen. De samenhang met het beleid over klimaatadaptatie en overstromingsrisico wordt integraal beoordeeld.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e 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).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets, welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde "normale procedure".

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn de relevante waterhuishoudkundige aspecten onderzocht die hieronder nader worden toegelicht.

Omgang met vuilwater

Vuilwater wordt apart ingezameld en afgevoerd met een openbaar vuilwaterriool. De ontwikkeling gaat uit van 20 huishoudens. Op basis van gemiddeld 2 personen per huishoudens is de afvalwaterproductie 0,36 m^3/uur. Deze hoeveelheid kan onder vrij verval worden afgevoerd naar het bestaande omliggende rioolstelsel. De hoeveelheid afvalwater is relatief gering en heeft geen noemenswaardige negatieve effecten op het bestaande rioolstelsel en de zuiveringstechnische werken van het waterschap.

Omgang met hemelwater

Hemelwater wordt zoveel mogelijk in het projectgebied vastgehouden door het hemelwater in de (goed) waterdoorlatende bodem te infiltreren. Op eigen terrein (particulieren) wordt dat gedaan met infiltratievoorzieningen die een inhoud hebben van minimaal 20 mm ten opzicht van afstromend oppervlak. Bij extreme neerslagsituaties wordt overtollig hemelwater geloosd op het openbaar terrein.

Het hemelwater van de openbare verharding (wegen en parkeerplaatsen) wordt met molgoten afgevoerd naar één van de waterbergingen (wadi's) in de lagere delen van het projectgebied. Ook overtollig hemelwater vanaf particuliere terreinen stroomt zichtbaar af naar deze wadi's. De wadi's hebben tot doel om het hemelwater tijdelijk te bergen en te infiltreren in de bodem en vangen eventuele verontreinigingen in het hemelwater af. De totale oppervlakte aan wadi's binnen de woningbouwlocatie Luttenbergerweg bedraagt ruim 2000 m^2 en het afstromend verhard oppervlak circa 10.000 m^2. Er is voldoende ruimte om het hemelwater tijdelijk te bergen, waarmee voldaan wordt aan de uitgangspunten van het waterschap om de afvoer uit het projectgebied gelijk te stellen met de landelijke afvoer.

Ontwatering en drooglegging

Voor de beheersing van de grondwaterstand in het projectgebied en om de afvoer van het landelijke gebied buiten het projectgebied veilig te stellen worden de bestaande sloten gehandhaafd.

Extreme neerslagsituaties

Voor de beheersing van de grondwaterstand in het projectgebied en om de afvoer van het landelijke gebied buiten het projectgebied veilig te stellen worden de bestaande sloten gehandhaafd. Er wordt een hogere drooglegging aangehouden dan in een reguliere situatie. Er zijn geen sloten / waterlichamen nabij het projectgebied om overtollig grondwater af te voeren. Wel is er jarenlang de grondwaterstand gemeten waardoor nauwkeurig de inschatting is gemaakt welke hoogte de drooglegging kan garanderen.

Als gevolg van de klimaatverandering nemen extreme neerslagsituaties toe. Om schade aan gebouwen door overvloedige neerslag te voorkomen wordt uitgegaan van een robuuste inrichting. Dit wordt gedaan door de vloerpeilen van kwetsbare gebouwen minimaal 20 cm hoger te houden dan het openbare gebied. Het openbaar gebied wordt zodanig ingericht dat bij extreme neerslag overtollig hemelwater afstroomt naar niet kwetsbare functies, zoals openbaar groen. Ook is er rekening gehouden met het omliggende gebied, en kan water bij extreme neerslag gebufferd worden binnen het projectgebied.

Overstromingsrisico's

Als gevolg van klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's vanuit de grote rivieren toe. Een verplicht onderdeel in de waterparagraaf is toetsing van het projectgebied aan dit risico. Het projectgebied valt buiten het overstromingsgebied met 'kleine kans'. Voor dit projectgebied geldt dit risico dus niet.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
  In dit artikel is bepaald hoe de verschillende meetvoorschriften dienen te worden geïnterpreteerd.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor de desbetreffende bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (Artikel 8)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. In dit artikel wordt ingegaan op de algemene bepalingen over bestaande afstanden en andere maten.

Algemene gebruiksregels (Artikel 9)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels geven aan welk gebruik van gronden als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Overige regels (Artikel 11)

In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de werking van wettelijke regelingen en voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Groen (Artikel 3)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor (infiltratie) groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet en rijwielenpaden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

Tuin (Artikel 4)

Achter de woningen die bij recht worden toegestaan zijn de gronden voorzien van de bestemming ‘Tuin’. De bestemming ‘Tuin’ is bedoeld voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende verhardingen, erven en terreinen, en ondergeschikte voorzieningen.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 5)

De hoofdinfrastructuur (ontsluitingswegen) binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. De voor ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor woonstraten, pleinen, paden en voet- en rijwielpaden.

Wonen - 1 (Artikel 6)

De gronden ter plaatse van de bij recht toegestane woningen (noodzijde plangebied) zijn voorzien van de bestemming ‘Wonen’. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep en/of bedrijf aan huis. Door middel van aanduiding is op de verbeelding/plankaart aangegeven welk type woningen er zijn toegestaan (vrijstaand, twee-aaneen, of aaneengesloten). Tevens is door middel van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ het maximale aantal woningen per bouwvlak vastgelegd. Voor alle overige bouwregels is aangesloten op de woonbestemming ‘Wonen - 1’ van het bestemmingsplan “Luttenberg”.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een 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 voorliggend geval is de gemeente Raalte de initiatiefnemer. Voor project is een grondcomplex ingesteld met bijbehorende grondexploitatie (Bijlage 3). Hierin is de verantwoording van de kosten en opbrengsten opgenomen. De exploitatie is sluitend. Het plan is dan ook economisch uitvoerbaar. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1.1 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 dit project geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan maakt het mogelijk om meer dan 7 woningen te realiseren. Daarom is het plan in kader van het voorkantsamenwerking met de provincie besproken. Hierin hebben zij aangegeven akkoord te zijn met de plannen omdat er woningen voor verschillende doelgroepen wordt gebouwd.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Bij het opstellen van het plan "Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg" is contact opgenomen met het Waterschap Drents Overijsselse Delta, waar de ontwikkeling in dit plan onderdeel van is. Gezien het aantal woningen en daarmee ook het aantal vervuilingseenheden toeneemt is de digitale watertoets ingevuld, waaruit kwam dat de 'normale procedure' van toepassing is. Het plan is daarom in het kader van vooroverleg naar het Waterschap Drents Overijsselse Delta gestuurd. Het waterschap heeft nog niet gereageerd.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Bij de totstandkoming van de voorgenomen ontwikkeling is intensief overleg geweest met het Plaatselijk Belang en de bewoners van Luttenberg alsook met de direct omwonenden. Gesteld wordt dat hiermee de omwonenden en bewoners van Luttenberg voldoende betrokken zijn bij deze ontwikkeling.

9.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Waarna deze paragraaf zal worden uitgewerkt.