

Bestemmingsplan Raalte Kern, Doumaterrein

Toelichting

Documenttitel: Bestemmingsplan Raalte Kern, Doumaterrein
Toelichting

Status: ontwerp

Datum: 6 juni 2023

Projectnaam:

Projectnummer: BH8615

Opdrachtgever: BPD

Referentie:

Auteur(s): JT

Collegiale toets: FB

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door:

Datum/paraaf vrijgave:

Raalte Kern, Doumaterrein

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Bij het plan behorende stukken	7
1.3 Planologisch kader	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en planontwikkeling	9
2.1 Ligging en historie	9
2.2 Plangebied en de directe omgeving	9
2.3 Begrenzing plangebied	10
2.4 Planontwikkeling	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening	15
3.1.3 Nationale Omgevingsvisie	16
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel	16
3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel	17
3.2.3 Uitvoeringsmodel omgevingsvisie	17
3.3 Regionaal beleid	20
3.3.1 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025	20
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.4.1 Omgevingsvisie	20
3.4.2 Horizon Gemeente Raalte 2040	22
3.4.3 Programma Wonen 2021 - 2025	24
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	27
4.1 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.)	27
4.2 Archeologie	28
4.3 Bodem	28
4.4 Conventionele explosieven	30
4.5 Cultuurhistorie	32
4.6 Ecologie	32
4.7 Externe veiligheid	37
4.8 Geluid	38
4.9 Geur	41
4.9.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit	41
4.9.2 Geurhinder en niet-agrarische bedrijven	43
4.10 Luchtkwaliteit	43
4.11 Milieuhinder	45
4.11.1 Beleidsmatig kader	45
4.11.2 Methodiek	45
4.11.3 Toetsing	45
4.11.4 Conclusie	48
4.12 Trillingen	48
4.13 Verkeer en parkeren	50
4.14 Windhinder	51
4.15 Water	52
4.15.1 Europees beleid	52

4.15.2	Rijksbeleid	52
4.15.3	Provinciaal beleid	52
4.15.4	Waterschapsbeleid	52
4.15.5	Gemeentelijk beleid	53
4.15.6	Waterparagraaf	54
Hoofdstuk 5	Toelichting op de planregels	57
5.1	Inleiding	57
5.2	Bestemmingsregels	57
5.3	Verantwoording regels	58
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	61
6.1	Economische uitvoerbaarheid	61
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
6.2.1	Bewonersparticipatie	61
6.2.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	62
6.2.3	Zienswijzen	62

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de planlocatie bevindt zich nu nog het bedrijf Douma Deuren. Het bedrijf zal worden beëindigd en het terrein zal na sloop van de bedrijfsgebouwen worden ontwikkeld als woningbouwlocatie. In het totale plangebied zullen 84 woningen worden gerealiseerd. Een deel van het perceel Enkstraat 25 is ten behoeve van dit plan aangekocht en meegenomen in dit plan.

De voorgenomen ontwikkeling komt niet overeen met het geldende bestemmingsplan 'Raalte Kern'. Voor realisering is daardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. In dit plan zal worden aangetoond dat bij deze ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

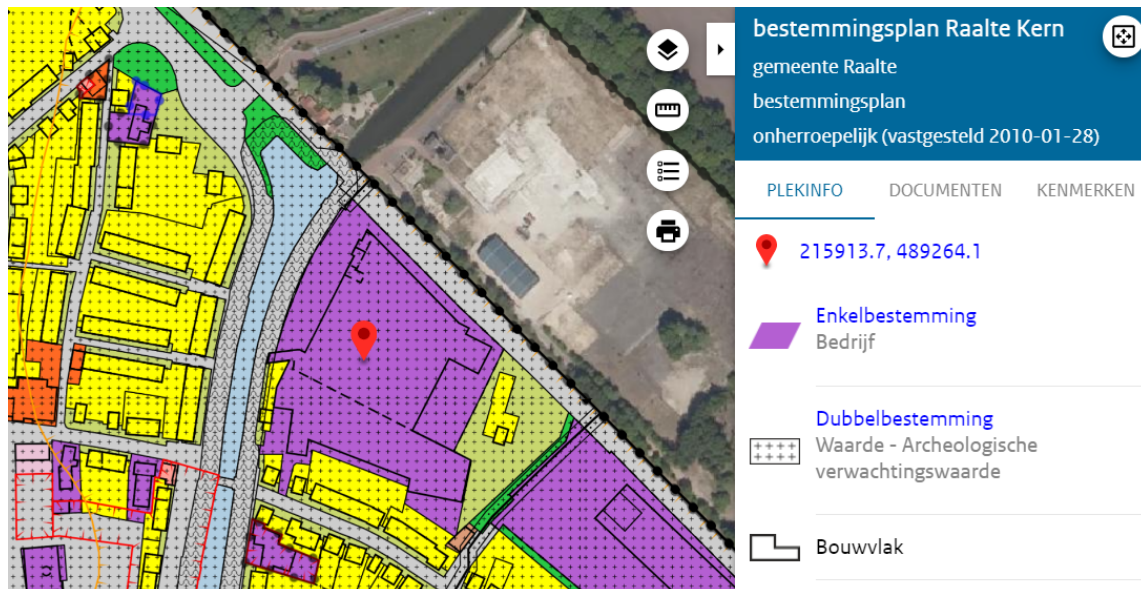
- toelichting
- verbeelding, schaal 1:1000 (met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP2021..
- regels
- bijlagen

In de toelichting van dit plan wordt ingegaan op het geldende beleid, de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van onderzoeken en de beschrijving van de planopzet. Op de verbeelding worden de bestemmingen van de planopzet weergegeven.

1.3 Planologisch kader

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Raalte Kern'. Het plan is vastgesteld op 28 januari 2010. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied voor het overgrote deel de enkelbestemming 'Bedrijf', voor een klein deel valt de ontwikkeling binnen de bestemming 'Tuin' en voor een deel binnen de bestemming 'Wonen - 1'. Verder heeft het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' en ligt er een gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' over het terrein.

In onderstaande afbeelding is een gedeelte uit de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen om een indruk te krijgen van het gebied. Voor een exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bij dit plan.



Afbeelding 1: Verbeelding bestemmingsplan 'Raalte Kern' (bron: Ruimtelijke Plannen)

De gemeente wil haar medewerking verlenen door het bestemmingsplan 'Raalte Kern' gedeeltelijk te herzien, zodat woningbouw op deze locatie kan plaatsvinden. De medewerking is afhankelijk gesteld van het aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zoals opgenomen in deze toelichting.

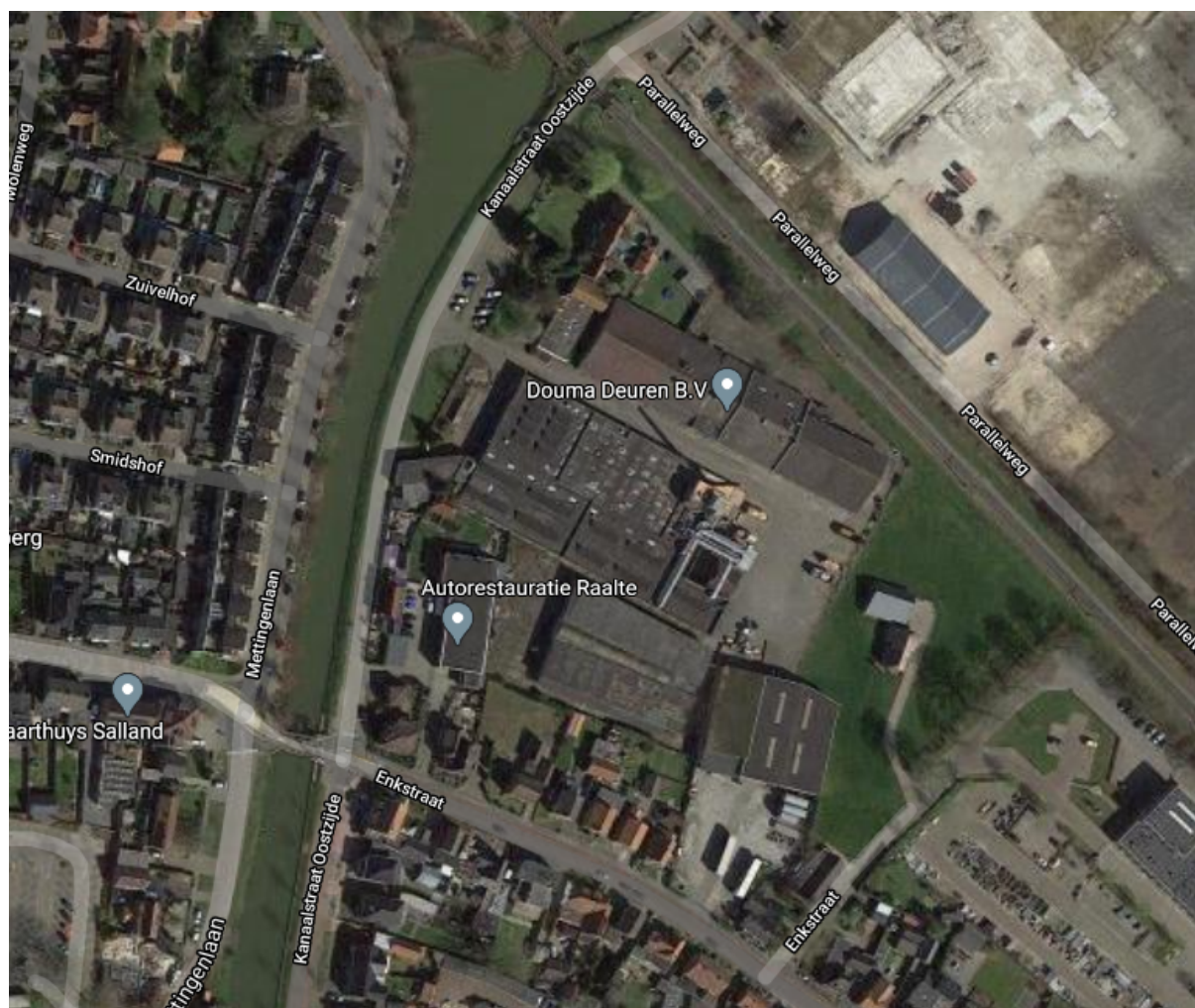
1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormt het inleidende hoofdstuk van deze toelichting. Het tweede hoofdstuk gaat meer uitgebreid in op de planontwikkeling. De relevante beleidsstukken op de verschillende niveaus komen in hoofdstuk 3 aan de orde. Omgevingsaspecten komen uitgebreid aan de orde in hoofdstuk 4. Het juridisch kader van de planregels wordt behandeld in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 staat de uitvoerbaarheid van het plan centraal.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en planontwikkeling

2.1 Ligging en historie

De Kanaalstraat Oostzijde nummer 13 waaraan het bedrijf Douma Deuren is gevestigd ligt ten noordoosten van het centrum van Raalte. Het terrein heeft enkel bedrijfsgebouwen op het perceel staan. Het bedrijf is sinds 2000 op dit adres gevestigd. De eerdere timmerfabriek was al op het terrein gevestigd vanaf 1934. Ook de woningen ten noorden van het plangebied en een gedeelte van het perceel Enkstraat 25 door aankoop van deze gronden maken deel uit van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 2.1, Locatie Kanaalstraat Oostzijde 13 en ligging plangebied (bron: Google Maps)

2.2 Plangebied en de directe omgeving

Rond 1928 vormde het gebied een overgangsgebied tussen Raalte en het buitengebied. De Enkstraat vormde al een toegangsweg naar het kerngebied met de voorzieningen. In 1934 is de timmerfabriek begonnen op de locatie aan de Kanaalstraat Oostzijde. De westzijde van het kanaal wordt voornamelijk overheerst door woningen. De bedrijvigheid is hier vrijwel geheel verdwenen.

De zuidzijde van het plangebied wordt gemarkeerd door de Enkstraat. Een langgerekte straat met aan weerszijden hoofdzakelijk woningbouw met hier en daar verspreid beperkte lichte bedrijvigheid of dienstverlenende bedrijven. Aan de oostzijde van het plangebied grenst de gemeentewerf.

De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn Zwolle - Almelo. Aan de noordkant van deze spoorlijn ligt het voormalige bedrijfsterrein van MBI beton. Het MBI-terrein is deels als zonnepark ingericht. Voor het overige wordt het terrein gebruikt door de voedselbank en als opslag voor

de carnavalsvereniging. Op het voormalige MBI terrein is bedrijvigheid toegestaan in de categorie 3.1 en 3.2. en is detailhandel perifeer toegestaan.

2.3 Begrenzing plangebied

Aan de noordzijde wordt het plangebied globaal begrensd door de spoorlijn. Het plangebied loopt aan de oostzijde tot aan de erfgrans en de toegangsweg van de gemeentewerf. De zuidzijde van het plangebied loopt grotendeels tot aan de erfgrans van de woningen aan de Enkstraat. Het gaat hierbij om de woningen Enkstraat 1 tot en met 17. De ruimte tussen de percelen Enkstraat 17 en 25 wordt meegenomen binnen het plangebied voor woningbouw. De westgrens loopt globaal over de Kanaalstraat Oostzijde vanaf de Enkstraat tot aan de spoorlijn, waarbij de woning Kanaalstraat Oostzijde 15 geen onderdeel vormt van het plangebied.

Ook het perceel Enkstraat 25 wordt meegenomen binnen het plangebied, om zo een afgerond gebied te krijgen. Het gaat hier om een bestaande situatie, die één op één wordt overgenomen en daardoor geen onderdeel uitmaakt van de onderzoeken en de verdere beschrijving van het plangebied.

2.4 Planontwikkeling

Ruimtegebruik

Doel van dit bestemmingsplan is een woongebied te ontwikkelen door de realisatie van 84 woningen, waarbij rekening is gehouden met omliggende woningen rond het plangebied en daarmee ook zoveel mogelijk aansluit bij de woningen in Raalte kern. Navolgende afbeelding toont de bebouwingsstructuur en de verdeling van de beoogde woningtypen. Het plan bevat een variatie van appartementen, seniorenwoningen, rijenwoningen en tweekappers.



Afbeelding 2.2: Stedenbouwkundig ontwerp (bron: RoyalHaskoningDHV)

Programma

In de voorfase zijn ten behoeve van de ontwikkeling een aantal basisprincipes meegegeven. Het gaat hierbij om:

- 100% wonen, geen commerciële voorzieningen, grondgebonden woningen en appartementen zijn toegestaan;
- Zorg voor een mix aan doelgroepen (jong - oud, eenpersoonshuishoudens - gezinnen enzovoort)
- Zorg voor een (substantieel) aandeel betaalbare woningen;
- Houd rekening met de geluid en geurproblematiek rond de locatie;
- Zorg voor voldoende waterberging op de eigen locatie;
- Voorkom hittestress en zorg voor voldoende groen.

Rekening houdend met voorgaande basisprincipes is een programma opgesteld, dat als volgt kan worden beschreven.

Het appartementengebouw aan de noordzijde bevat 18 betaalbare, 8 middeldure en 4 dure

koopappartementen of 30 middeldure huurappartementen. Verder heeft het plan 21 sociale huurwoningen, 10 middeldure koopwoningen, 11 dure seniorenwoningen en 12 dure koopwoningen (tweekappers). In totaliteit gaat het om de bouw van 84 woningen, waarvan een deel levensloopbestendig is.

Om een beeld te krijgen van de verdeling binnen het plangebied wordt verwezen naar onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2.3: Verdeling woningbouwprogramma (bron I'M Architecten)

Typologie en stedenbouwkundige opzet

Voor wat betreft de stedenbouwkundige invulling van het plangebied zijn vanuit de gemeente een aantal randvoorwaarden/aandachtspunten meegegeven:

- Het plangebied moet een dorps woongebied worden, maar wel gevarieerd en met een twist;
- Om de noordwest hoek van de locatie mag een belangrijke landmark komen, waardoor de locatie al

vanaf het station "zichtbaar" is;

- Als je met de trein langs de locatie rijdt, moet je niet tegen de achterkanten van woningen aankijken. Ook vanuit de trein moet het een vriendelijke wijk zijn;
- Zorg voor een gunstige oriëntatie van de daken, zodat toe te passen zonnepanelen maximaal rendement geven. Houd hiermee ook rekening bij het opstellen van het groenplan.

De bebouwing op het terrein sluit aan bij de Sallandse bouwtypologie. Een van de basisvoorwaarden is dat alle woningen worden voorzien van een kap. De woningen hebben een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap en de aanbouwen en bijgebouwen hebben maximaal 1 bouwlaag met kap. Hierdoor krijgt het plangebied een meer dorps karakter.

Het appartementengebouw vormt de landmark in de noordwest hoek van het plangebied.

Door de oriëntatie van de meeste woningen op het centraal gelegen groen is het niet geheel gelukt om achterkanten aan de spoorzijde te voorkomen. Wel is het gelukt om bij de inrichting, het aantal woningen dat met de achterkant naar de spoorzijde is gericht, tot een minimum te beperken. Voor het overige kijkt men vanaf spoorzijde gezien op de zijkanten van de woningen en het appartementengebouw. Door de speelse opzet wordt het plangebied als een vriendelijke wijk ervaren.

Voor wat betreft de plaatsing van zonnepanelen is maximaal ingezet op zuid-noord oriëntatie, zodat de panelen aan de zuidzijde geplaatst kunnen worden voor maximaal rendement. Echter dient bij de situering van de woningen binnen het plangebied een afweging gemaakt te worden tussen enerzijds de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds de zuidelijke oriëntatie (qua plaatsing zonnepanelen) van de daken. Hierdoor kan een spanningsveld ontstaan. De nieuwe generatie zonnepanelen neemt deze spanning voor een belangrijk deel weg, doordat deze panelen meer lichtgevoelig zijn en daardoor ook prima oost-west georiënteerd kunnen worden.

Het programma bevat alleen woningen. Er zijn geen maatschappelijke voorzieningen of huisvesting van bijzondere doelgroepen opgenomen.

Verkeer en parkeren

In eerste instantie zou het plangebied enkel worden ontsloten via Kanaalstraat Oostzijde. De aansluiting op de Enkstraat betrof eerder een nooduitgang voor het plangebied. Op basis van een gehouden inspraakavond in november 2021 is gebleken dat de bewoners zich zorgen maken over de officiële ontsluiting via de Kanaalstraat Oostzijde. De zorgen hadden met name betrekking op de kruising Kanaalstraat Oostzijde met de Enkstraat. Op basis van de participatie is besloten om een tweede volwaardige ontsluiting te maken aan de Enkstraat. Hierbij is gebruik gemaakt van de ontsluiting van de gemeentewerf. Hierdoor wordt het verkeer gesplitst over twee ontsluitingswegen en wordt het kruispunt deels ontzien. Verder kan worden vastgesteld dat er geen mogelijkheden zijn om het verkeer aan de noordzijde van het plangebied te ontsluiten. Het betreft hier een ontsluitingsweg naar het voormalige MBI-terrein, die meer noordelijk overgaat in een fietspad. De verkeersafwikkeling via de Enkstraat levert qua verkeersaantallen geen problemen op. Zie ook paragraaf 4.13.

Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats aan de noordoostzijde van het plangebied aan spoorzijde. Voor de tweekappers geldt dat parkeren zoveel mogelijk op de eigen kavels opgelost moet worden. De parkeerplaatsen voor de bezoekers zijn voorzien in de openbare ruimte aan de straat.

Voor het onderdeel verkeer en parkeren wordt verder verwezen naar paragraaf 4.13.

Duurzaamheid

Allereerst kan worden vastgesteld dat de herontwikkeling van de bedrijfslocatie naar woningbouw bijdraagt aan een duurzaam ruimtegebruik.

Kijkend naar de invulling van het plangebied kan worden opgemerkt, dat op plaatsen binnen openbaar gebied grote solitaire bomen of boomgroepen zorgen voor schaduwrijke plekken, zodat rekening wordt gehouden met het voorkomen van hittestress.

De zuid-zuidwest oriëntatie van het plangebied en de open structuur zorgen ervoor dat de wind op warme dagen zorgt voor een windstroom die straten en zijn omgeving kan afkoelen. De beplanting zorgt voor schaduwrijke plekken voor kleine zoogdieren, insecten en vogels. De verharding van de openbare ruimte is tot een minimum beperkt, zodat ook de hieraan gerelateerde opwarming van de openbare

ruimte tot een minimum wordt beperkt.

Nieuwe woningen in het plangebied worden gerealiseerd volgens de nieuwe BENG-normen en zonder aardgasaansluiting. Door de zon- of schaduwrijke ligging van de woningen zijn er verschillende mogelijkheden voor alternatieve energieopwekking. Er zijn voldoende mogelijkheden voor zonne-energie en individuele warmtepompen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de voor deze ontwikkeling relevante beleidsnota's behandeld op zowel rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Voor een deel zullen hier de algemene uitgangspunten aan de orde komen, maar ook specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten worden in dit hoofdstuk weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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 zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Hiervoor zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft 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 Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvelddelta (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 (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van deze ladder 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 op een adequate manier te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In artikel 1.1.1 van de Bro zijn in de volgende 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.

De laddertoets is opgenomen in paragraaf 3.4. Er blijkt voldoende behoefte te zijn aan de woningen die via dit plan mogelijk worden gemaakt. Het gaat hierbij om de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied.

De ontwikkeling van het gebied met 84 woningen wordt aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in de Bro, zodat artikel 3.1.6 tweede lid Bro van toepassing is.

Met voorliggend plan wordt voorzien in de woningbehoefte in de kern Raalte. In paragraaf 3.4 wordt hierop nader ingegaan. Nu sprake is van het voorzien in de juiste woningbehoefte geldt dat met deze ontwikkeling wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Nationale Omgevingsvisie

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI is nog niet in werking. Het ontwerp heeft al wel ter inzage gelegen en een nieuwe versie is gepresenteerd.

Bij inwerkingtreding vervangt de NOVI de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geheel (uitgezonderd Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone). De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Omgevingskwaliteit is daarmee het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het rijk.

Conclusie rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel 2017 vastgesteld. Naar aanleiding

van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 13 november 2019 vastgesteld door Provinciale Staten en in werking getreden op 1 december 2019.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: Passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief).

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. 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.

3.2.3 Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus:

1. Generieke beleidskeuzes (of);
2. Ontwikkelingsperspectieven (waar);
3. Gebiedskenmerken (hoe).

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

ad 1 Generieke beleidskeuzes (of)

Deze stap gaat nader in op de vraag of er een opgave is. 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 behoefte aan een bepaalde voorziening. De provincie zet in op differentiatie in woonmilieus die nu en in de toekomst voldoende ruimte bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Dit stelt een duidelijke opgave aan zowel nieuwbouw als aan herstructurering. Hiervoor is een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming onmisbaar.

Naast het bovenstaande zijn er drie generieke beleidskeuzes van toepassing: bovenlokale afstemming, integraliteit (watertoetsproces, bodem, externe veiligheid et cetera) en de SER-ladder. Bij de SER-ladder worden ruimtelijke keuzes in een hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd:

gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering (inclusief schuifruimte) beschikbaar gemaakt kan worden;
vergroot de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
aanleg van nieuwe terreinen waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebiedsspecifieke kwaliteitsvoorwaarden (zie

gebiedskenmerken).

De her te ontwikkelen locatie binnen de bebouwde kom van Raalte omvat maximaal 84 woningen, waarmee voorzien wordt in de lokale woningbehoefte. Binnen de gemeente Raalte wordt nadrukkelijk ingezet op inbreiding, waaraan met deze ontwikkeling volledig wordt voldaan.

ad 2. Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Deze stap gaat nader in op de vraag waar deze opgave een plek zou kunnen krijgen. 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. Onderstaande kwaliteitsambities gelden voor alle ontwikkelingsperspectieven:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

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.

Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'Bedrijventerreinen', als gebiedskenmerk Stedelijke laag. De begrenzing is echter indicatief en het plangebied grenst dan ook aan het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijken 1955 - nu', vanuit gebiedskenmerk Stedelijke laag. Het plangebied vormt in feite de afronding van het bedrijventerrein. Nu het perspectief indicatief is voor bedrijventerreinen en goed aansluit op de overige woningbouw is het voor de hand liggend dat ook bij 'woonwijken 1955 - nu' wordt aangesloten.

Steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale en regionale 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. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken', gezien de lokale woningbehoefte niet strijdig is met de voorgenomen ontwikkeling.

ad 3. Gebiedskenmerken (hoe)

De derde stap gaat nader in op de vraag hoe de opgave op een goede wijze kan worden ingepast. Als in een bepaald gebied een verandering aan de orde is, dan geven de gebiedskenmerken richting aan de manier hoe deze moet plaatsvinden. Op basis van gebiedskenmerken in drie lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Op het plangebied van voorliggend initiatief zijn de volgende lagen met de daarbij behorende gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie van toepassing:

Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting

met 'natuurlijk watersysteem. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Essenlandschap

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliegergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlanden.

Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden.

De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving.

Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hier tussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen.

De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Stedelijke laag: Trage netwerk

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien.

Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. De ambitie is om een verschuiving plaats te laten vinden van de auto naar de fiets, discontinuïteiten in het padennetwerk op te heffen, kernen te verbinden met het buitengebied en het erfgoed langs het informele trage netwerk te benutten om de toeristische aantrekkelijkheid van gebieden te vergroten.

Zodoende krijgen informele routes en routenetwerken een beschermende bestemmingsregeling, gericht op de continuïteit van deze routes. Als ontwikkelingen plaats vinden in de gebieden die in de directe invloedssfeer van stad en dorp liggen (b.v. bedrijventerreinen, woonwijken) , dan dragen deze ontwikkelingen bij aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut.

Laag van de beleving: Geen aanduiding

Toetsing:

Het terrein is al vele jaren in gebruik als bedrijventerrein en is volledig in cultuur gebracht. Het plangebied bevat daardoor geen reliëfrijk zandlandschap meer of samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliegergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es, flanken en stuwwallen. Ook bevinden zich hier geen informele routes binnen het plangebied vanuit de stedelijke laag. Gebiedskenmerken, zoals hiervoor aangegeven ontbreken binnen het plangebied.

Conclusie provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Overijssel en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. Voor de periode 2021-2025 is dit vastgelegd in twee regionale Woonagenda's: een voor West-Overijssel en één voor Twente.

In de Woonagenda voor West-Overijssel wordt de gezamenlijke inzet van de gemeenten en provincie geschetst. Voor West-Overijssel betekent een toekomstbestendige woningmarkt:

- een inclusieve woningmarkt: wonen voor iedereen;
- een toekomstbestendige leefomgeving: sterke steden en vitale kernen en buitengebied;
- een duurzaam en circulair woningbestand.

Planspecifiek

Met de ontwikkeling van het plangebied wordt een divers en kwalitatief woningaanbod gecreëerd. Er is aansluiting gezocht bij de lokale en regionale behoefte voor huidige en toekomstige inwoners van Raalte. Er ontstaat een woonmilieu met unieke woonkwaliteiten in de regio. Dicht tegen de kern van Raalte aan is het rustig wonen met een goed voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid. Vastgesteld kan worden dat de behoefte aan zulke woonmilieus groot is. Een dergelijke woongebied draagt bij aan de economie en vitaliteit van Raalte als kern.

Naast het feit dat de woningen aardgasloos worden gebouwd is er specifiek aandacht voor duurzame woningbouwontwikkeling. Zo zijn er verschillende mogelijkheden voor alternatieve energieopwekking.

Conclusie

De voorgestelde woningbouw is in lijn met de regionale Woonagenda West-Overijssel 2021 - 2025

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 is op 26 november 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. De omgevingsvisie is een strategisch document dat richting geeft aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

In de omgevingsvisie ligt de focus op drie kernopgaven: één gericht op het buitengebied, één gericht op de directe woonomgeving en één gericht op Raalte in de regio. De kernopgaven zijn gebaseerd op wat de inwoners van de gemeente belangrijk vinden. De volgende kernopgaven zijn door de gemeenteraad vastgesteld:

1. Hoe geven we vorm en invulling aan de ontwikkelingen in het buitengebied, zodat het een prettige plek blijft om te wonen, werken, ondernemen en recreëren?
2. Hoe zorgen we dat bestaande wijken en dorpen leefbaar en aantrekkelijk blijven?
3. Hoe creëren we de optimale randvoorwaarden voor wonen, werken, ondernemen en recreëren in Raalte?

De ambitie voor het buitengebied van Raalte is: Raalte als groen en innovatief productielandschap. Bij deze ambitie zijn 5 ontwikkelingsrichtingen opgesteld.

1. Wij kiezen voor een sterk en afwisselend landschap door het verder te ontwikkelen, te versterken en te behouden wat waardevol is.
2. Wij kiezen met technologie, innovatie en experiment voor een toekomstbestendige landbouw die

meerwaarde oplevert voor de leefomgeving en het landschap.

3. We grijpen de kansen in stedelijk gebied aan om energie duurzaam op te wekken. We erkennen tegelijkertijd dat de opgave te groot is om alleen in stedelijk gebied op te lossen en daardoor voor een groot deel ook in het buitengebied een plek vindt. We kiezen voor een strategie die uitgaat van onze initiatiefrijke samenleving en die bouwt op draagvlak, zowel sociaal als financieel, met heldere doelstellingen als kader.
4. Wij kiezen voor een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productiegebied, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie.
5. Wij kiezen voor kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.

De ambitie voor toekomstbestendige wijken en dorpen is: Raalte geeft ruimte aan eigenzinnig samenleven. Bij deze ambitie zijn de volgende 5 ontwikkelrichtingen opgesteld:

1. Wij kiezen voor toekomstbestendige dorpen en wijken: energieneutraal, klimaatadaptief, gezond, veilig en levensloopbestendig. Wij zien hierbij een belangrijke regisserende rol voor de gemeente, die de samenwerking zoekt met andere partijen, stimuleert en aansluit bij waar de energie in de samenleving zit.
2. Wij kiezen voor de inzet van flexibele en collectieve woonconcepten bij nieuwbouw en transformatie. Zo zorgen we voor diversiteit en doorstroming en hebben onze wijken en dorpen in de toekomst meer te bieden.
3. Wij kiezen voor samenwerken aan voldoende ontmoetingsplekken in elk dorp en een goede bereikbaarheid van voorzieningen wanneer die op strategische plekken geclusterd zijn, zoals in het centrum van Raalte en Heino.
4. Wij kiezen voor nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied waarbij woningbouw zo min mogelijk ten koste gaat van waardevol groen, binnen en buiten de kern.
5. We staan open voor woningbouw voor een bovenlokale behoefte. We houden onze dorpen leefbaar door in elk dorp ruimte te geven voor woningbouw en bedrijvigheid zodat minimaal de autonome groei van bevolking en bedrijvigheid kan worden opgevangen.

De ambitie voor de identiteit en regio is: Raalte als het levendige hart van Salland. Bij de ambitie zijn de volgende 5 ontwikkelrichtingen opgesteld:

1. Wij kiezen voor een gemeente die zichzelf aanvullend op de stad positioneert: een plek waar men ruim woont, recreëert in het groen en met elkaar zorgt voor kwaliteit van leven
2. Wij kiezen voor een sterke wisselwerking tussen de gemeente Raalte en de omliggende regio, om zo te profiteren van economische kansen in Zwolle, Deventer en Twente. We onderscheiden ons met ons vakmanschap en onze open houding ten aanzien van vernieuwing. We dragen uit dat de gemeente Raalte ruimte geeft aan het slim toepassen van innovatie en technologie.
3. We kiezen voor optimale (digitale) bereikbaarheid voor onze inwoners en bedrijven, met een robuuste hoofdinfrastructuur, stationsontwikkeling en nieuwe mobiliteitsconcepten.
4. Wij kiezen voor een gemeente Raalte die zelfvoorzienend is qua energie en die waar noodzakelijk, mogelijk en wenselijk duurzame energie opwekt voor de regio.
5. Wij kiezen voor regionale samenwerking om jongeren te begeleiden en te behouden voor onze werkgevers en om inwoners, waar nodig, ook later in hun leven nieuwe vaardigheden bij te brengen.

Planspecifiek

Binnen het plangebied wordt ingezet op een energieneutrale wijk, door enerzijds de aangepaste normen voor bouw (inclusief) isolatie en anderzijds de inzet op een gasloze wijk, waarbij gecombineerd zonnepanelen en warmtepompen worden ingezet.

Voor wat betreft de woningbouw, die mogelijk wordt gemaakt binnen het plangebied, is sprake van een vooraf door de gemeente vastgestelde variatie. Bij de inrichting van het gebied is hiermee rekening gehouden. Op deze wijze wordt gezorgd voor diversiteit en doorstroming in de toekomst, waardoor Raalte als kern meer te bieden heeft.

Realisatie van de wijk heeft tot gevolg dat invulling wordt gegeven aan transformatie van een bedrijventerrein naar woningbouw, waarbij dit nauwelijks ten koste gaat van waardevol groen binnen de kern Raalte.

Op basis van het voorgaande kan worden vastgesteld dat wordt voldaan aan de ontwikkelrichting voor

toekomstige woonwijken binnen Raalte.

3.4.2 Horizon Gemeente Raalte 2040

Op 26 november 2020 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 vastgesteld. De visie is gebaseerd op drie kernopgaven, als centrale opgaven, namelijk:

1. Hoe geven we vorm en invulling aan de ontwikkelingen in het buitengebied, zodat het een prettige plek blijft om te wonen, werken en recreëren?
2. Hoe zorgen we dat bestaande wijken leefbaar en aantrekkelijk blijven?
3. Hoe creëren we de optimale randvoorwaarden voor leven, werken en ondernemen in Raalte?

Binnen de visie is het DNA van de gemeente bepaald aan de hand van vier thema's, namelijk de mensen, de omgeving, hoe wij ons organiseren en onze identiteit.

De mensen

Voor wat betreft de mensen kan worden aangegeven dat de gemeente de komende jaren nog licht zal groeien. Op de lange termijn zal de bevolkingsomvang stabiliseren. Het aantal huishoudens neemt nog wel toe. Mensen worden ouder en er worden minder kinderen geboren. In vergelijking wonen er relatief meer ouderen in Heino en Raalte dan in de overige kernen. De woningmarkt heeft te maken met prijsstijgingen en krapte, waardoor starters met name minder makkelijk een stap in de woningmarkt kunnen maken.

De omgeving

Vanuit het aspect 'de ruimte' kan worden opgemerkt dat de woonwijken en centrumgebieden van Heino en Raalte het meest 'stedelijk' van karakter zijn, waarbij Raalte met name de voorzieningen heeft voor de gehele gemeente. De dorpen kenmerken zich door de functies wonen en werken met een sterke sociale cohesie.

Kenmerk van de dorpen is dat zij relatief veel open en groene ruimten binnen de kernen hebben. Een belangrijke eigenschap die bijdraagt aan de kwaliteit van wonen en leven.

Hoe we ons organiseren

De gemeente manifesteert zich in die zin door pionieren en samen aanpakken. Met name het samen aanpakken is kenmerkend voor de gemeente. Een kenmerk voor de samenleving binnen de gemeente is het feit dat mensen elkaar echt kennen. Het kennen, mekaar groeten, aanspreken brengt met zich mee dat mensen elkaar ook helpen. De omvang van het vrijwilligerswerk is hoog.

Onze identiteit

Binnen de dorpen is sprake van een sterke sociale binding, waardoor ook een eigen identiteit is ontstaan. De visie spreekt hier over 'dorpisme', als een vertelling van het verhaal van de mensen die er leven. Naar buiten toe, buiten de gemeentegrenzen, wordt hetzelfde verhaal verteld door de inwoners. Verder kan worden opgemerkt dat de bewoners trots zijn op het eigen dorp. Vanuit Raalte en Heino worden verschillende evenementen georganiseerd. Daar staat tegenover dat de Sallander bescheiden is en zijn/haar trots niet graag toont naar buiten toe.

Ontwikkelrichtingen

Als gemeente houden wij vast aan vijf ontwikkelrichtingen, namelijk:

1. We kiezen voor toekomstbestendige dorpen en wijken: energieneutraal, klimaatadaptief, gezond, veilig en levensloopbestendig. Wij zien hierbij een belangrijke regisserende rol voor de gemeente, die de samenwerking zoekt met andere partijen, stimuleert en aansluit bij waar de energie in de samenleving zit.
2. We kiezen voor de inzet van flexibele en collectieve woonconcepten bij nieuwbouw en transformatie. Zo zorgen we voor diversiteit en doorstroming en hebben onze wijken en dorpen in de toekomst meer te bieden
3. We kiezen voor samenwerken aan voldoende ontmoetingsplekken in elk dorp en een goede bereikbaarheid van voorzieningen wanneer die op strategische plekken geclusterd zijn, zoals in het centrum van Raalte en Heino
4. We kiezen voor nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied waarbij woningbouw

- zo min mogelijk ten koste gaat van waardevol groen, binnen en buiten de kern.
5. Wij staan open voor woningbouw voor een bovenlokale behoefte. We houden onze dorpen leefbaar door in elk dorp ruimte te geven voor woningbouw en bedrijvigheid zodat minimaal de autonome groei van bevolking en bedrijvigheid kan worden opgevangen.

Toekomstbestendigewijken en dorpen

De ambitie is dat Raalte ruimte geeft aan eigenzinnig samenleven. Vanuit deze ambitie wordt de verduurzamingsopgave omarmt van wijken en dorpen en de demografische veranderingen die hier plaatsvinden. Er wordt een noodzaak gezien om samen te werken aan een verbouwing van de wijken en dorpen tot duurzame, gezonde, klimaat- en levensloopbestendige leefomgevingen. De transformatie geeft de kans om ruimte te geven aan nieuwe woonvormen. De gemeente wordt daarbij gezien als proeftuin, waarin gemeente, bewoners en bedrijven samen invulling geven aan eigentijds wonen. In de gemeente kunnen jong en 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.

Binnen de gemeente wordt ingezet op flexibele en collectieve woonconcepten bij nieuwbouw en transformatie. Zo wordt gezorgd voor diversiteit en doorstroming en hebben de wijken en dorpen meer te bieden in de toekomst. Ook wordt gekozen voor nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarbij woningbouw zo min mogelijk gaat ten koste van waardevol groen, binnen en buiten de kern.

Toetsing

De woningbouwontwikkeling past in het bijzonder binnen de ontwikkelrichtingen 2 en 4. Aan de noordzijde is nu nog wat groen aanwezig. Door de inrichting van het gebied is het niet mogelijk gebleken om dit groen te behouden, zodat in beperkte mate verlies aan groen is vast te stellen. Het betreft enkele tuinen en enkele bomen bij de te slopen woningen. Verder kan worden opgemerkt dat het overgrote deel van het bedrijventerrein op dit moment verhard is.

Uitgangspunt bij de realisering van woningbouw binnen het plangebied is 'wonen in een groene omgeving'. Er wordt zoveel mogelijk groenvoorzieningen gerealiseerd. Er is een afzonderlijk groenplan opgesteld om groenvoorzieningen blijvend te kunnen garanderen. Groenvoorzieningen die overigens ook nodig zijn vanuit de wateropgaaf en klimaatadaptatie. Uitgangspunt voor de groenvoorzieningen is het stedenbouwkundig ontwerp, zoals dat hieronder is weergegeven. Duidelijk zichtbaar zijn de groenvoorzieningen, weergegeven met verschillende groentinten en de individuele bomen en gegroepeerde boompartijen, weergegeven met groene rondjes/'wolkjes'.



Afbeelding 3.1: Stedenbouwkundig ontwerp (bron: Royal HaskoningDHV)

Conclusie

De planontwikkeling past binnen de aspecten van de gemeentelijke omgevingsvisie en vult deze aspecten ook mooi aan.

3.4.3 Programma Wonen 2021 - 2025

In het Programma Wonen worden 5 thema's onderscheiden. Per thema worden 3 vragen beantwoord:

- Welke ontwikkeling zien we op dit thema?
- Wat willen we bereiken op dit thema?
- Wat gaan we op dit thema doen om onze ambitie te verwezenlijken

Het gaat in het programma om de volgende thema's:

1. Langer Zelfstandig wonen in de gemeente Raalte;
2. Duurzaam wonen in de gemeente Raalte;

3. Huren in de gemeente Raalte;
4. Kopen in de gemeente Raalte;
5. Bouwen in de gemeente Raalte.

Bij het programma Wonen is in bijlage 2 een Afwegingkader woningbouw opgenomen. Hierin de volgorde besproken van (her)ontwikkeling en aan welke voorwaarden een (her)ontwikkeling moet voldoen. Voor nieuwe woningbouwlocaties wordt het uitgangspunt “inbreiding voor uitbreiding” gehanteerd conform de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Planspecifiek

Vanuit de thema's zijn de volgende onderwerpen van belang. We zetten in op het realiseren van geschikte nieuwbouw. Senioren die willen verhuizen faciliteren we door ontwikkeling van geschikt woningaanbod. Het gaat daarbij bij voorkeur om inbreidingslocaties in of nabij het centrum van de kernen of nabij voorzieningen. Dit kunnen appartementen zijn, maar ook nadrukkelijk ook grondgebonden levensloopbestendige woningen (klein, betaalbaar). De ambitie is 80% van de te realiseren woningen als levensloopbestendige woningen uit te voeren. Bij deze te realiseren levensloopbestendige woningvoorraad hoort ook een levensloopbestendige openbare ruimte.

Er is zowel vraag naar koop- als huurwoningen. Om de behoefte naar sociale huurwoningen op te kunnen vangen en om meer diversiteit in de huurvoorraad en diverse wijken mogelijk te maken wordt in de woningbouwprogrammering ruimte geboden om 25% sociale huurwoningen te realiseren. Deze opgave wordt over de periode 2022 – 2030 vertaald naar concrete bouwlocaties zowel van de gemeente als locaties van projectontwikkelaars.

Om de koopvoorraad meer divers te maken vormen nieuwe woonconcepten onderdeel uit van het woningbouwprogramma, eveneens op gemeentelijke locaties als op locaties van projectontwikkelaars. Om de aan de vraag van nu te kunnen voldoen worden ook eengezinswoningen gebouwd. Toevoeging wordt met name gezocht in het goedkope en betaalbare segment om zo ook meer kansen voor starters te realiseren. Ook wordt ingezet op het middeldure segment om de doorstroming te bevorderen en daardoor minder in het dure segment. Binnen het gemeentelijk beleid wordt ook ruimte gegeven aan het realiseren van particuliere verhuur. Bij realisatie van particuliere verhuur wordt realisatie overgelaten aan de markt, gelet op de toenemende vraag naar appartementen, betaalbare rijenbouw, kleine levensloopgeschikte woningen en flexibele concepten. De gemeente blijft zich inzetten voor particulier opdrachtgeverschap, door middel van het uitgeven van kavels aan particulieren.

Bij nieuwbouw is hét moment om toekomstbestendig te ontwerpen. De gemeente zet bij het ontwikkelen van nieuwe woongebieden in op zoveel mogelijk duurzaam, klimaatadaptief, waterrobuust en natuurinclusief. De duurzaamheidsdoelstellingen worden per project bepaald, waarbij naast de energieprestatie eisen, onder andere gekeken wordt naar duurzaam materiaal gebruik, circulariteit, positionering van de woning op de kavel en duurzame mobiliteit.

Algemene tendens bij wonen in de gemeente Raalte is relatief rustig en groen wonen, met een goed voorzieningenniveau binnen handbereik en een goede bereikbaarheid over de weg en het spoor, zodat alle doelgroepen een passende woning kunnen vinden. Bij nieuwbouw is het uitgangspunt een woningvoorraad die aansluit op de toekomstige vraag, maar die mogelijk op korte termijn invulling kan geven aan de druk op de hedendaagse woningmarkt. Om aan de woningvraag van dit moment te voldoen is de bouwopgave versneld en verhoogd. Deze woningen worden gerealiseerd voor de lokale behoefte én het leveren van een bijdrage aan het oplossen van de woningschaarste in de regio. Voor de planperiode van 2022 - 2030 wordt uitgegaan van het realiseren van 1.500 – 2.000 woningen. Bij het realiseren van deze opgave wordt rekening gehouden met de positie van de dorpen binnen de gemeente met betrekking tot het voorzieningenniveau en de goede ontsluiting via weg als spoor. Niet elke kern is hetzelfde, en woningbouw moet passend zijn bij de kern. Elk dorp heeft ruimte voor woningbouw, om aan minimaal de autonome bevolkingsgroei op te kunnen vangen. In de dorpen Heino en Raalte wordt meer gebouwd dan de autonome groei, gezien het voorzieningenniveau en de goede bereikbaarheid.

Conclusie

De verdeling van de nieuwbouwwoningen is in goed overleg tussen gemeente en opdrachtgever tot stand gekomen en wordt gezien als passend binnen het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.)

Wettelijk kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaand aan het ruimtelijke plan dat voorziet in ontwikkelingen met (mogelijk) belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit-m.e.r.

Een bestemmingsplan (of uitwerkingsplan) kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen);
- indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Op grond van het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage moet het bevoegd gezag, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, zich er alsnog van vergewissen of activiteiten geen significante milieugevolgen kunnen hebben. Voor bestemmingsplannen die betrekking hebben op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten

Toetsing

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Het voorliggende bestemmingsplan 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'. Hierbij wordt 'het bestemmingsplan' zowel genoemd in kolom 3 (plannen) als kolom 4 (besluiten). Voorgaande houdt in dat dit bestemmingsplan 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. De ontwikkeling 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 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht, aangezien de drempelwaarden niet worden overschreden. In vergelijking met de mogelijkheden binnen dit bestemmingsplan met de aangegeven drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau. Zo kent het plangebied een aanzienlijk kleinere oppervlakte en voorziet het plan in maximaal 84 woningen, terwijl pas bij 2000 woningen of meer sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Verder blijkt uit de volgende paragrafen in dit hoofdstuk dat dit plan geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.2 Archeologie

Wettelijk kader

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet bundelt meerdere wetten en regelingen op gebied van behoud en beheer van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1998. Het deel van de Monumentenwet dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet welke naar verwachting in 2023 in werking treedt. Tot die tijd valt dit onderdeel binnen de overgangsregeling van de Erfgoedwet. Hierin staat dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Toetsing

In opdracht van Royal HaskoningDHV heeft ADC ArcheoProjecten in maart 2021 bureauonderzoek uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden op de locatie. Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek. Hiermee kan de in het kader van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting aangevuld en getoetst worden. Het bureauonderzoek is als Bijlage 11 bij deze toelichting gevoegd.

Verkennend booronderzoek

Het verkennend booronderzoek kan, gelet op de bestaande bebouwing, nog niet plaatsvinden. Tijdens de sloop zal, naast bodemonderzoek en explosievenonderzoek, het verkennend booronderzoek worden verricht.

Conclusie

Het verkennend booronderzoek moet gezien worden in combinatie met de vervolgonderzoeken op basis van onder meer ecologie, conventionele explosieven en bodem. Deze kunnen pas worden uitgevoerd bij sloop van de gebouwen en opschoning van het terrein. Overall kan worden gesteld dat archeologie geen belemmering vormt voor de juridische en financiële uitvoerbaarheid van het plan. Het booronderzoek dient volgens protocol te worden uitgevoerd.

4.3 Bodem

Wettelijk kader/inleiding

In verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient onderzoek verricht te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe bestemming mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daar waar sprake is van consoliderend bestemmen van bestaande situaties kan een diepgaand inzicht in de bodemsituatie vooraf achterwege blijven, tenzij een redelijk vermoeden moet bestaan van een saneringssituatie.

Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem benodigd. Het bouwen is alleen toelaatbaar als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. De bodemonderzoeken voor eventuele nieuwe (vervangende) bouwactiviteiten mogen niet te oud zijn en moeten een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Toetsing

In 2019 is door Lycens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het volledige rapport is als Bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Op basis van het onderzoek kan het volgende worden aangegeven.

In het onderzoek is de algemene kwaliteit van de bodem vastgesteld, alsmede de bodemkwaliteit ter plaatse van een aantal verdachte deellocaties, waaronder voormalige brandstoftanks en spuiterij.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de verdachte locaties hooguit licht verhoogde gehalten in de grond en/of concentraties in het grondwater worden gemeten. De kwaliteit van de grond ter plaatse van de spuiterij dient na verwijdering van de verharding nog vastgesteld te worden.

Nabij een van de voormalige bedrijfspanden is een sterke verontreiniging met minerale olie en daarnaast verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetoond. Op het overige terreindeel worden plaatselijk (zeer) licht verhoogde gehalten gemeten. Plaatselijk zijn zeer licht verhoogde gehalten aan asbest gemeten in de grond.

De aanwezige verontreiniging met minerale olie, zware metalen en PAK met een omvang van circa 600 m³ dient gesaneerd te worden om de bodem ter plekke geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Hiervoor dient een saneringsplan opgesteld te worden.

Indien ter plaatse van de spuiterij eveneens sterk verhoogde gehalten in de grond worden gemeten, kan sanering van deze verontreiniging opgenomen worden in hetzelfde saneringsplan.

Nader onderzoek

Door Lycens is een nader bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Het nader bodemonderzoek is als Bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd. Aanleiding voor het onderzoek vormt de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op het terrein, de geplande omgevingsvergunning en bestemmingsplanwijziging en de eerdere beoordeling van het verkennend bodemonderzoek door de Omgevingsdienst IJsselland.

Gezien de vele aanwezige verharding en de nog in uitvoering zijnde bedrijfsactiviteiten is geadviseerd het asbestonderzoek en de benodigde eindsituatie bodemonderzoek uit te voeren als de bedrijfsactiviteiten daadwerkelijk zijn gestaakt en de vloeren en verhardingen zijn verwijderd.

Doel van het onderhavig onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit ter plaatse van twee eerder aangetoonde verontreinigingen en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande herontwikkeling van het terrein.

Op grond van de beschikbare gegevens kan het volgende worden geconcludeerd.

Resultaten grond

Chemisch-analytisch zijn ter plaatse van de eerder aangetoonde zware metalen verontreiniging over het algemeen licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Enkel ter plaatse van boring 2002 is in de bovengrond een matig verhoogd gehalte aan lood aangetoond. Tijdens onderhavig onderzoek zijn geen sterk verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Het verschil tussen de resultaten van onderhavig onderzoek en het in 2019 door Lycens B.V. uitgevoerde bodemonderzoek is op basis van de bekende gegevens niet direct te verklaren. De licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen zijn vermoedelijk te relateren aan de waargenomen bodemvreemde bijmengingen en/of het gebruik van de locatie door de jaren heen.

Wel kan gesteld worden dat de resultaten van onderhavig onderzoek in de zelfde orde van grootte vallen als de analyseresultaten van andere terreindelen (MM BG 1 & MM BG 2) uit het onderzoek van 2019.

Ter plaatse van de eerder aangetoonde minerale olie verontreiniging zijn hooguit licht verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. In geen van de monsters zijn gehalten aan vluchtige aromaten boven de achtergrondwaarde aangetoond. Aangezien het niet mogelijk was om ter plaatse van boring 1008 een boring met peilbuis op diepte te krijgen, is de actuele kwaliteit van de grond en verticale omvang van de minerale olie verontreiniging niet vastgesteld.

Uit de analyseresultaten van het onderzoek ter plaatse van de verfkuis/spuiterij blijkt dat in het verontreinigde traject met vluchtige aromaten (aangetoond in onderzoek van Hunneman uit 2006) geen verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten zijn aangetoond. Vermoedelijk is de verontreiniging door natuurlijke afbraak niet meer aanwezig in de grond.

Resultaten grondwater

Chemisch-analytisch zijn in het grondwater ter plaatse van de verfkuis/spuiterij hooguit licht verhoogde

concentraties aan minerale olie gemeten. In geen van de grondwatermonsters zijn verhoogde concentraties gemeten aan vluchtige aromaten. De sterk verhoogde concentraties aan vluchtige aromaten die tijdens eerder onderzoek zijn gemeten zijn tijdens onderhavig onderzoek niet opnieuw aangetoond. Mogelijk is sprake van natuurlijke afbraak maar mogelijk is als gevolg van de grondwaterstroming ook sprake van een verspreiding cq. verplaatsing van de verontreiniging. Tijdens het onderzoek uit 2019 zijn vergelijkbare concentraties aan minerale olie gemeten in het grondwater. Gesteld wordt dat de grondwaterkwaliteit niet significant afwijkt van de resultaten uit 2019. De verhoogde concentraties aan minerale olie zijn te relateren aan het voormalige gebruik van betreffende deellocatie.

Conclusies en aanbevelingen onderzoek

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de zware metalen verontreiniging en de verfluis/spuiterij. Ter plaatse van de minerale olie verontreiniging was het echter niet mogelijk om de bodemkwaliteit volledig te actualiseren en de omvang van de (eventuele) verontreiniging volledig in kaart te brengen. Hierbij dient wel vermeld te worden dat de sterke minerale olie verontreiniging in het traject 0,4 tot 0,8 m-mv niet opnieuw is aangetoond.

Zware metalen verontreiniging

De gestelde hypothese 'verdacht' voor de deellocatie kan worden aangenomen aangezien in grond licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen zijn aangetoond. Aangezien hooguit licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen zijn aangetoond, vormt de bodemkwaliteit ter plaatse van deze deellocatie geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging.

Minerale olie verontreiniging

De gestelde hypothese 'verdacht' voor de deellocatie kan worden aangenomen aangezien in grond licht verhoogde gehalten aan minerale olie zijn aangetoond. Tijdens het onderzoek was het niet mogelijk om de kwaliteit van het grondwater vast te stellen. Op basis van de resultaten wordt echter niet verwacht dat de verontreiniging zich tot in het grondwater heeft verplaatst. Het advies is om na verwijdering van de verharding alsnog een peilbuis te plaatsen om dit vermoeden definitief vast te stellen.

Actualisatie verfluis/spuiterij

De gestelde hypothese 'verdacht' voor de deellocatie kan worden aangenomen aangezien in het grondwater licht verhoogde concentraties minerale olie zijn gemeten. Aangezien hooguit licht verhoogde concentraties zijn gemeten, bestaat er ter plaatse van deze deellocatie geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging.

Algemeen

Gezien de vele aanwezige verharding en de nog in uitvoering zijnde bedrijfsactiviteiten is het advies om het benodigde eindsituatie bodemonderzoek uit te voeren als de bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt en de vloeren en verhardingen verwijderd zijn. Hierbij wordt geadviseerd om aandacht te besteden aan de grondwaterkwaliteit ter plaatse van de minerale olie verontreiniging. Ter plaatse van de verfluis/spuiterij en de (lichte tot matige) zware metalen verontreiniging wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Verder dient asbestonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij rekening gehouden dient te worden met het waargenomen asbestverdachte materiaal uit boring 3001d.

Conclusie:

Overall kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de juridische en financiële haalbaarheid van de bestemmingswijziging naar wonen.

De sanering van de sterke verontreiniging maakt de bodem ter plekke geschikt voor de beoogde functie. De licht verhoogde gehalten in de bodem op het overige terreindeel vormen geen belemmering voor de wijziging naar de functie wonen.

4.4 Conventionele explosieven

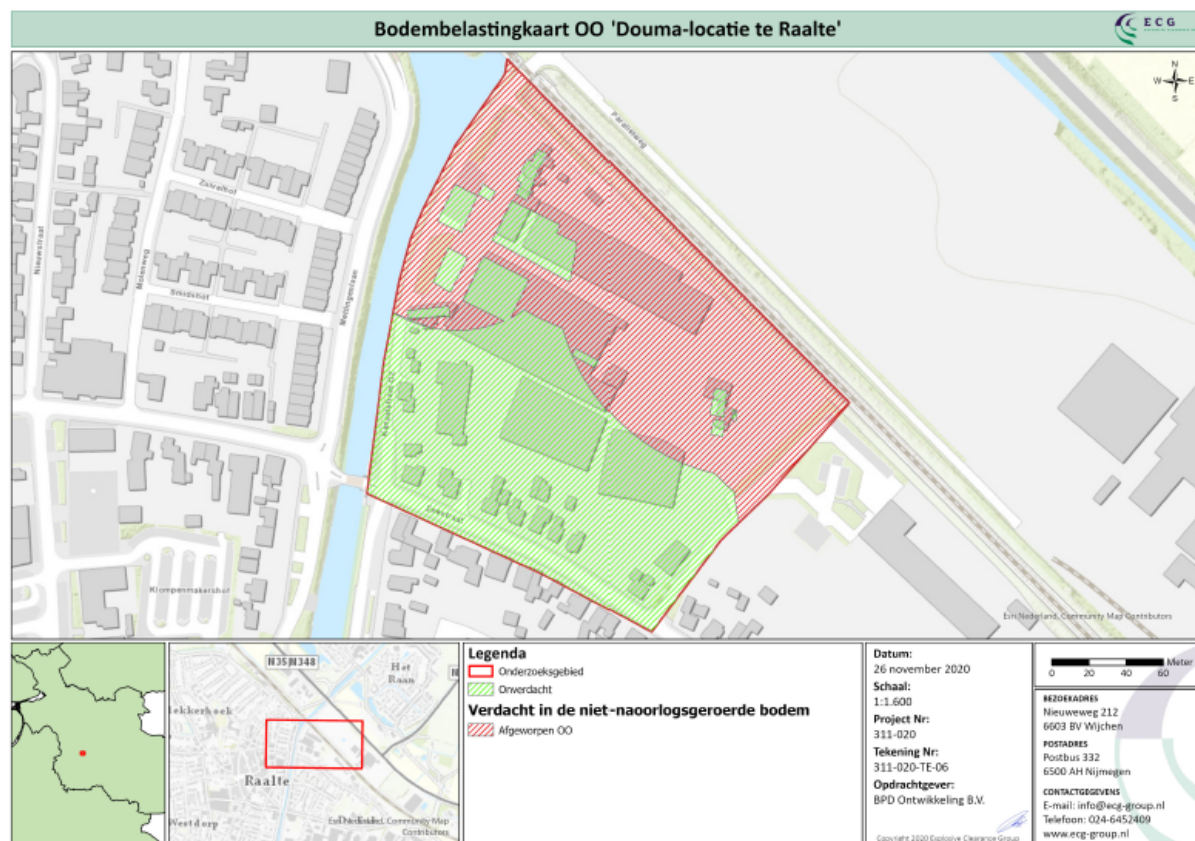
Toetsing

Voor de ontwikkeling van het terrein van Douma Deuren zal geroerd worden in de bodem. Ook zullen

algehele grondwerkzaamheden in de omliggende terreinen plaatsvinden. Om de kans op het aantreffen van niet gesprongen explosieven in te kunnen schatten is door BPD Ontwikkeling B.V. aan ECG opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een vooronderzoek naar broneisen van het vigerende WSCS-OCE en het aankomende Procescertificaat Vooronderzoek en Risicoanalyse.

Vastgesteld kan worden dat in 1944 en 1945 bombardementen op de spoorbrug en omgeving te Raalte hebben plaatsgevonden. Op basis van de beschikbare gegevens, luchtfoto's en dergelijke kan worden vastgesteld dat in het noordelijk gedeelte van het onderzoeksgebied (plangebied) een verhoogde kans is op het aantreffen van afwerpmunitie. Verder is ook vastgesteld dat op basis van een bombardement op 19 maart 1945 het onderzoeksgebied en directe omgeving is gebombardeerd. Hierdoor is ook in het oostelijke gedeelte van het onderzoeksgebied sprake van een verhoogde kans op het aantreffen van afwerpmunitie. Een gedeelte van het onderzoeksgebied is aan te merken als verdacht voor het aantreffen van Ontploffbare Oorlogsresten. Meer specifiek is een deel van het onderzoeksgebied verdacht op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de niet-naoorlogs geroerde bodem.

Als binnen de als verdacht aangemerkte gebieden grondroerende werkzaamheden gaan plaatsvinden in de niet-naoorlogs geroerde bodem, adviseert het ECG het proces van explosieven-opsporing voort te zetten. Aan de hand van de mogelijk en onmogelijkheden van het te bewerken gebied zal in overleg met een gecertificeerd opsporingsbedrijf bepaald moeten worden welke opsporingsmethode dient te worden gehanteerd en welke (mogelijk verdere) maatregelen genomen dienen te worden met betrekking tot een veilige omgang met explosieven. Een onderscheid in gebieden is weergegeven op onderstaand kaartoverzicht.



Afbeelding 4.1: Bodembelastingkaart, Bijlage 5 Vooronderzoek aantreffen Ontploffte Oorlogsresten (bron: ECG)

Voor de gebieden die als onverdacht aangemerkt zijn adviseert ECG de geplande werkzaamheden op reguliere wijze uit te voeren. Geadviseerd wordt om het uitvoerend personeel voorafgaand aan de werkzaamheden te instrueren aan de hand van protocol Toevalsvondst. Bij het aantreffen van munitieverdachte objecten moet direct contact opgenomen worden met de politie. Het volledige rapport is als Bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie:

Binnen het verdacht gebied zal bij grondroerende werkzaamheden het proces van explosievenopsporing gevolgd moeten worden. Aan de hand van de mogelijk- en onmogelijkheden van het te bewerken gebied zal in overleg met een gecertificeerd opsporingsbedrijf bepaald moeten worden welke opsporingsmethode gehanteerd moet worden en welke (mogelijke verdere) maatregelen getroffen moeten worden voor een veilige omgang met explosieven.

Bij de onverdachte gebieden moeten het uitvoerend personeel geïnstrueerd worden volgens protocol. Wordt voorgaande uitgevoerd, dan zijn er voor wat betreft het aspect conventionele explosieven geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.5 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van artikel 3.6.1, lid 1 van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover sprake is van cultuurhistorie dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Toetsing

Enige cultuurhistorische waarde op het terrein zou de bestaande schoorsteen kunnen zijn. De schoorsteen dateert uit de tijd van de timmerfabriek. De schoorsteen is gebouwd in de oorlog, wat voor die tijd uitzonderlijk was, maar is verder vergelijkbaar met andere schoorstenen in Nederland, die ook wel bij functieverandering worden gesloopt. Vastgesteld kan worden dat de schoorsteen niet is aangewezen als monument, niet als rijks en ook niet als gemeentelijke monument. Het plangebied, zo kan worden vastgesteld, bevat geen cultuurhistorische waarden, waarbij in dit plan rekening mee moet worden gehouden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Ecologie

Wettelijk kader

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Voorheen was de soortenbescherming in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet, Flora- en faunawet en de Boswet opgegaan in één nieuwe wet: de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild voorkomende planten- en diersoorten in stand te houden en te beschermen. De wet kent daardoor zowel verbodsbepalingen, gebiedsbescherming als een algemene zorgplicht. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kan worden afgeweken van de verbodsbepalingen middels ontheffingen. Door middel van gebiedsbescherming wordt een beschermingskader geboden voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige EHS), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten.

Toetsing

Door Ecogroen is ecologisch onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de mogelijke effecten van dit bestemmingsplan op aanwezige beschermde natuurwaarden. Ecogroen heeft een rapport uitgebracht,

dat als Bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd. De samenvatting is integraal overgenomen uit de rapportage.

Gebiedsbescherming

- Het plangebied ligt 2,8 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Boetelerveld. Directe negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Indirecte (uitstralende) effecten door bijvoorbeeld licht of geluid worden gezien de afstand tot habitattypen en leefgebieden eveneens uitgesloten. Alleen effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie kunnen niet worden uitgesloten.
- Een AERIUS-berekening is uitgevoerd om de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart te brengen. De berekening toont aan dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op hiervoor gevoelige habitats en leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden voor de gebruiksfase (0,00 mol/ha/jaar). Voor de aanlegfase is er wel sprake van toename van stikstofdepositie. Hierom is het instrument intern salderen onderzocht.
- Uit een verschilberekening blijkt dat er na verdiscontering met de referentiesituatie (bestaand gebruik) geen toename van stikstofdepositie optreedt als gevolg van de aanlegfase op Natura 2000-gebieden. Er zijn daarom geen vervolgstappen aan de orde.
- De provinciale regels van Overijssel over het Natuurnetwerk Nederland (NNN) gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Er is hier sprake van een bestemmingplanwijziging, maar negatieve effecten zijn uitgesloten door de grote afstand (1,7 kilometer) tot het NNN. Vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Soortbescherming

- In alle gebouwen in het plangebied doen zich potentieel geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen voor. Daarom is aanvullend nachtelijk onderzoek uitgevoerd. Tijdens het aanvullend onderzoek is één zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis vastgesteld. Er is ook een baltsterritorium van gewone dwergvleermuis vastgesteld, die vermoedelijk samenvalt met het zomerverblijf. Het betreft zodoende een paar- en zomerverblijfplaats. Deze gaat verloren als gevolg van de sloop en herontwikkeling.
- Tijdens het aanvullend onderzoek zijn vier waarnemingen van egel gedaan, waaronder een waarneming van een egel slepend met nestmateriaal. Dit duidt op een vaste verblijfplaats. De verblijfplaats en een deel van het leef- en foerageergebied gaan verloren als gevolg van de herontwikkeling.
- Tijdens het aanvullend onderzoek is een verblijfplaats van een steenmarter vastgesteld in de meest noordelijke fabrieksloods. De verblijfplaats gaat verloren als gevolg van de herontwikkeling.
- Andere grondgebonden zoogdieren waarvoor geen vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming geldt, zoals waterspitsmuis, das, bunzing en hermelijn, worden uitgesloten. Vervolgstappen ten aanzien van deze soorten zijn niet aan de orde.
- In de quickscan natuurtoets zijn potenties voor jaarrond beschermde nestplekken aangetroffen, maar tijdens het aanvullend onderzoek zijn geen nesten van huismus of gierzwaluw gevonden. Vervolgstappen ten aanzien van huismus en gierzwaluw zijn hierdoor niet aan de orde.
- Zowel tijdens het quickscanonderzoek als tijdens het aanvullend onderzoek is een nest van zwarte roodstaart binnen het plangebied aangetroffen. Deze nestplaats en bijbehorend foerageergebied gaat verloren als gevolg van de herontwikkeling.
- Binnen het plangebied en de invloedssfeer van de werkzaamheden zijn gedurende de broedtijd enkele algemene vogelsoorten broedend te verwachten.
- Bij de geplande werkzaamheden kunnen enkele exemplaren en verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren en amfibieën met een provinciale vrijstelling verloren gaan. Vervolgstappen ten aanzien van deze soorten zijn niet aan de orde.
- Het plan heeft geen negatieve effecten op beschermde flora, reptielen, vissen en ongewervelden. Vervolgstappen ten aanzien van deze soorten zijn niet aan de orde.

Advies en vervolgstappen

- Een AERIUS-berekening is uitgevoerd om de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart te brengen. De berekening toont aan dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op hiervoor gevoelige habitats en leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden voor de gebruiksfase (0,00 mol/ha/jaar). Voor de aanlegfase is er wel sprake van toename van

stikstofdepositie. Hierom is het instrument intern salderen onderzocht.

- Uit een verschilberekening blijkt dat er na verdiscontering met de referentiesituatie (bestaand gebruik) geen toename van stikstofdepositie optreedt als gevolg van de aanlegfase op Natura 2000-gebieden. Er zijn daarom geen vervolgstappen aan de orde.
- De provinciale regels van Overijssel over het Natuurnetwerk Nederland (NNN) gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Er is hier sprake van een bestemmingplanwijziging, maar negatieve effecten zijn uitgesloten door de grote afstand (1,7 kilometer) tot het NNN. Vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Ecologisch werkprotocol

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden op binnen het plangebied worden de werkzaamheden conform het opgestelde werkprotocol uitgevoerd. Het protocol is op locatie aanwezig en bekend bij alle betrokken partijen. De werkzaamheden worden begeleid door een ter zake kundige ecologisch toezichthouder met kennis op het gebied van broedvogels, vleermuizen, egel en steenmarter. Afwijken van het ecologisch werkprotocol is alleen mogelijk na overleg met de ecologisch toezichthouder. Zeven werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden vindt een startmelding plaats bij de provincie Overijssel. Voorgaande zijn de algemene uitgangspunten voor het werkprotocol. Er zijn nog meer punten, waar men zich aan moet houden. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 2 Ecologisch werkprotocol.

In het werkprotocol zijn verder voorzorgsmaatregelen opgenomen over alternatieve verblijfplaatsen en leefgebied, over het verwijderen van struweel en kap bomen, ongeschikt maken en sloop van gebouwen, de periode tussen sloop en nieuwbouw, permanente alternatieve verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis en een aantal overige voorzieningen. Voor de duidelijkheid zijn alle maatregelen opgenomen in deze toelichting. Het gaat om de volgende maatregelen:

1. In het voorjaar van 2022 zijn op een gebouw ten zuidwesten van het plangebied vier, tijdelijke vleermuiskasten (type VKWS01) opgehangen die geschikt zijn als zomer- en paarverblijfplaats voor gewone dwergvleermuis (afbeelding 4.2);



Afbeelding 4.2: Locatie tijdelijke vleermuiskasten (blauwe rondjes) in omgeving plangebied (bron achtergrond: PDOK)

2. De tijdelijke kasten blijven tenminste hangen totdat er permanente vervangende verblijfplaatsen in de nieuwbouw zijn gerealiseerd en deze minimaal zes maanden beschikbaar zijn, waarbij alleen de actieve maanden april tot en met oktober meetellen. Op deze manier is er een overlap tussen aanwezigheid van tijdelijke voorzieningen en het beschikbaar komen van permanente verblijfplaatsen in het projectgebied na de bouw van de woningen;
3. In juni 2022 zijn er rond het plangebied, twee permanente alternatieve verblijfplaatsen geschikt voor egel en vier takkenrillen geplaatst, voor locatie en foto's: zie Bijlage 2;

4. Op enkele plaatsen rond de verblijfplaatsen van egel wordt foerageergebied voor egel verbeterd door aanleg van bladhopen en aangepast maaibeheer;
5. In juni 2022 zijn er rond het plangebied, twee permanente alternatieve verblijfplaatsen geschikt voor steenmarter geplaatst, voor locatie en foto's: zie Bijlage 2 ;
6. Bij de ingang van de nieuwe marterverblijfplaats worden lokstoffen (vis- of valerianolie) aangebracht, zodat steenmarters de aangebrachte verblijfplaats sneller ontdekken;
7. De delen van het plangebied rond de alternatieve verblijfplaatsen van egel en steenmarter worden afgeschermd met (bouw)hekken die voor egel en steenmarter passeerbaar zijn. Deze terreindelen blijven tijdens de inrichtingswerkzaamheden intact voor egels en steenmarters als uitwijkgebied;
8. Het verwijderen van struweel en kappen van bomen wordt buiten de kwetsbare periode van de egel en broedvogels uitgevoerd: in de maanden september en/of oktober;
9. Om te voorkomen dat egels bij het rooien van het groen worden geschaad, wordt het plangebied circa twee weken voorafgaand aan deze werkzaamheden ongeschikt gemaakt voor egel door opgaande begroeiing bovengronds te snoeien. Vervolgens wordt de vegetatie kort gehouden (maximaal 10 cm);
10. Eén tot twee dagen voor aanvang van de kap- en rooiwerkzaamheden controleer de ecologisch toezichthouder de begroeiing op de aanwezigheid van egel en eventuele broedvogels. Mochten er nog egels of broedende vogels aanwezig zijn dan worden de werkzaamheden ter plekke uitgesteld tot op een in overleg met de ecologisch toezichthouder te bepalen moment. In geval van een verblijfplaats van egel dienen de werkzaamheden in een zone van circa 2 meter rond het nest te worden uitgesteld tot de aanwezige egel uit eigen beweging een ander heenkomen heeft gezocht;
11. De snoei en kap van de beplanting wordt gefaseerd en zoveel mogelijk in één richting uitgevoerd om eventueel aanwezige egels de kans te geven om te ontkomen;
12. De uitvoering van werkzaamheden op plaatsen waar beschermde soorten zijn aangetroffen vindt plaats:
 - a. Na het ongeschikt maken van het betreffende gebouw voor vleermuizen (zie punt 14);
 - b. Buiten de kwetsbare voortplantingsperiode van steenmarter (april t/m juni);
13. Maximaal één week voor aanvang van de sloopwerkzaamheden worden de gebouwen in het plangebied gecontroleerd op de aanwezigheid van broedvogels. Mochten broedende vogels aanwezig zijn dan worden de werkzaamheden ter plekke uitgesteld tot de jongen zijn uitgevlogen. In de periode december-half februari is een broedvogelcheck niet nodig;
14. De dienstwoningen in de noordwesthoek van het plangebied worden in de periode oktober t/m medio november ongeschikt gemaakt als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis. Dit gebeurt door het aanbrengen van exclusion flaps afgewisseld met rugvulling of spouwborstels op alle mogelijke invliegopeningen. Hiermee wordt voorkomen dat vleermuizen zich tijdens de werkzaamheden in de gebouwen bevinden. Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd door een hiervoor gespecialiseerd bedrijf in een periode waarbij de avondtemperatuur 10 graden Celsius is of hoger. Er wordt daarna minimaal een week gewacht met sloopwerkzaamheden zodat mogelijk aanwezige vleermuizen de bebouwing kunnen verlaten;
15. Het ongeschikt maken vindt plaats aan het einde van de actieve periode van gewone dwergvleermuis, buiten de kwetsbare winterrustperiode. Afhankelijk van de weersomstandigheden kunnen de kwetsbare periodes eerder of later beginnen en eindigen dan weergegeven. De ecologisch toezichthouder beoordeelt wanneer de kwetsbare periodes in het jaar van uitvoering op die specifieke locatie beginnen en eindigen. Als dit oordeel afwijkt van de weergegeven periodes, wordt dit oordeel onderbouwd beschreven in het logboek;
16. Vanaf vijf dagen na het ongeschikt maken van de woningen wordt door middel van een ochtend of avondschemerbezoek een uitvliegcheck gedaan in verband met mogelijk nog aanwezige vleermuizen. Het bezoek wordt uitgevoerd door een vleermuisdeskundige met behulp van een batdetector, onder bij nacht geschikte vliegomstandigheden voor vleermuizen (>10 graden Celsius, wind max 4 Beaufort en maximaal motregen);
17. Indien er alsnog vleermuizen uitvliegen, dan dienen aanvullende maatregelen getroffen te worden om te voorkomen dat vleermuizen in de bebouwing verblijven. Vervolgens dient weer een uitvliegcheck te worden gedaan;
18. De sloop van de gebouwen kan pas starten na vrijgave door de ecologisch deskundige;
19. De sloop van de hoofdloods met verblijfplaats van steenmarter en overige gebouwen wordt gefaseerd en zoveel mogelijk in één richting uitgevoerd om eventueel aanwezige steenmarters de kans te geven om te ontkomen. Gestart wordt met het verwijderen van de buitenkant van het dak, daarna kan het systeemplafond worden verwijderd;

20. In de periode tussen de sloop van de gebouwen worden maatregelen getroffen om te voorkomen dat zich op het terrein waar nog gewerkt moet worden broedvogels of grondgebonden zoogdieren gaan vestigen. Hiervoor worden de volgende maatregelen uitgevoerd:
 - a. Het in het groeiseizoen (april-oktober) maandelijks maaien van het terrein om te voorkomen dat er broedbiotoop voor vogels ontstaan of foerageergebied voor egel;
 - b. Het afvoeren van sloopmateriaal en voorkomen dat hopen met sloopaafval of puin lang blijven liggen. Deugdelijk afdekken van dergelijke hopen zodat zich hier geen grondgebonden zoogdieren zoals de steenmarter in vestigen is ook een mogelijkheid;
 - c. Het voorkomen van plasvorming in het terrein. Plassen kunnen voortplantingshabitat voor amfibieën vormen;
21. Tijdens de bouw van de nieuwe woningen worden in gevels van de nieuwbouw in het noordelijk deel van het plangebied minimaal vier permanente inmetselfkasten voor vleermuizen aangebracht, locatie: zie afbeelding 4.3 ;



Afbeelding 4.3: Locatie permanente alternatieve verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis (rode stippen) in nieuwbouw. (bron: I'M Architecten)

22. De inmetselfkasten zijn van het type IB VL 05 Inbouwsteen Vleermuizen (Vivara Pro) of gelijkwaardig. Dit type inmetselfkasten is onder meer geschikt als zomer- en paarverblijfplaats voor gewone dwergvleermuis;
23. De inmetselfkasten worden aangebracht volgens de uitgangspunten voor realisatie van permanente alternatieve verblijfplaatsen uit het Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017a). Dit houdt in dat:
 - a. Er in overmaat alternatieve permanente verblijfplaatsen worden aangeboden. Er wordt in dit geval een compensatiefactor van vier maatwerkvoorzieningen per verloren verblijfplaats gehanteerd;
 - b. De inmetselfkasten binnen een straal van 100 meter van de aangetroffen verblijfplaatsen aangebracht;
 - c. De inmetselfkasten zo hoog mogelijk geplaatst worden, maar op zijn minst drie meter hoog;
 - d. De inmetselfkasten buiten bereik van predatoren en kunstlicht worden geplaatst, een vrije aanvliegroute hebben en in verschillende windrichtingen aangebracht worden;
24. Bij de herinrichting van het terrein worden in de plantsoenen rond de egel- en steenmarterverblijfplaatsen bij voorkeur streekeigen en inheemse struiken aangeplant die aanvullende dekking bieden zoals een haag of struweel;
25. Bij de aanleg van de woonwijk wordt vleermuisvriendelijke verlichting toegepast.
26. Minimaal zes maanden (in de actieve periode van vleermuizen: april tot en met oktober) nadat de permanente alternatieve verblijfplaatsen voor vleermuizen in de woonwijk zijn gerealiseerd worden de tijdelijke vleermuiskasten verwijderd;
27. Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten mag alleen buiten de kwetsbare perioden van de

gewone dwergvleermuis plaatsvinden in een periode dat de nachttemperatuur 10 graden Celsius is of hoger;

28. Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten vindt alléén plaats nadat er bij een visuele inspectie is vastgesteld dat er zich geen vleermuizen meer in de kasten bevinden. Als er wel vleermuizen aanwezig zijn, kunnen er binnen de looptijd van de ontheffing nadere maatregelen nemen om de vleermuizen te laten vertrekken. Na het verlopen van de ontheffing geldt een vleermuizenkast waar vleermuizen gebruik van maken als beschermde verblijfplaats. Dan is een ontheffing nodig om de kast te verwijderen.

Groene leefomgeving

BPD Ontwikkeling BV heeft Ecogroen gevraagd om een lijst op te stellen van maatregelen die kunnen worden genomen om de biodiversiteit in het plangebied te vergroten. Dit plangebied heeft door de ligging naast een vaart, bodemgesteldheid en (in potentie) aanwezige soorten ruime kansen om van meerwaarde te zijn voor de groene leefomgeving. Er wordt in dit rapport toegelicht hoe de volgende hier aan kunnen bijdragen: vleermuiskasten, huisvesting voor vogels, huisvesting voor marterachtigen en egels, het creëren van open water, het aanleggen van een geluidswal, het gebruik van groene daken en maatregelen ter verbetering van de waterberging.

Conclusie:

Het vervolgonderzoek ecologie wordt gezien in combinatie met de vervolgonderzoeken op basis van onder meer archeologie, conventionele explosieven en bodem. Deze kunnen pas worden uitgevoerd bij sloop van de gebouwen en opschoning van het terrein.

Voor wat betreft de vastgestelde soorten binnen het plangebied is een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd. Op basis van de mitigerende maatregelen op basis van het ecologisch werkprotocol wordt er vanuit gegaan dat de ontheffing zal worden verleend. Een aantal maatregelen is in de tussentijd al getroffen. Ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor de omgeving, ten gevolge van het transport, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen. Het doel is om mensen te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het Rijk probeert de risico's voor de externe veiligheid zoveel mogelijk te beperken. Wettelijk is de basis van dit beleid vastgelegd in verschillende regelingen en besluiten. Lokale overheden kunnen daarnaast nog kiezen voor een aanvullend beleidskader.

Landelijk beleidskader

De landelijke wetgeving betreft de volgende wetgeving per type inrichting/ transportroute:

- Risicovolle inrichtingen: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Transport gevaarlijke stoffen (spoorwegen, wegen en waterwegen): Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).
- Transport door buisleidingen (hoge druk transport van aardgas): Besluit externe veiligheid buisleidingen.
- Activiteitenbesluit Milieubeheer: Inrichtingen met gevaarlijke stoffen niet zijnde Bevi.
- Lokaal beleidskader

Toetsingskader

In het geval van een nieuw bestemmingsplan of een bestemmingsplan wijziging is toetsing aan het milieuaspect externe veiligheid verplicht. Er kunnen nieuwe beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten toegevoegd worden in de omgeving van een risicobron. Daarnaast kunnen veranderingen van een risicobron leiden tot nieuwe risico's. Dit moet inzichtelijk gemaakt worden door toetsing aan de risicomaten plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico:

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen bij een inrichting of een transportmodaliteit. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een kans van $1 \cdot 10^{-6}$ per jaar als grenswaarde voor kwetsbare bestemmingen en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare bestemmingen.

Groepsrisico:

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen bij een inrichting of een transportmodaliteit. Hierbij wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde is een ijkpunt voor de omvang van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het bevoegd gezag heeft de wettelijke verplichting om het groepsrisico conform de wettelijke kaders te verantwoorden. Hiervoor dient het bevoegd gezag een advies te vragen aan de veiligheidsregio. Hiermee wordt een afweging gemaakt welke ongevalsscenario's met bijbehorende risico's zich kunnen voordoen en welke maatregelen er genomen worden. De mate van verantwoording hangt af van het type risicobron en de hoogte van het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Daarnaast speelt de procentuele stijging ten gevolge van de planontwikkeling een rol.

Toetsing

Het bestemmingsplan maakt nieuwe woningen mogelijk en worden binnen het Bevi gezien als kwetsbare objecten. Door Royal HaskoningDHV is het aspect externe veiligheid onderzocht. De memo is als Bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd. Op basis van de memo wordt geadviseerd om de veiligheidsregio IJsselland in de gelegenheid advies uit te brengen in het kader van verantwoording groepsrisico.

De memo is voorgelegd aan de veiligheidsregio. De veiligheidsregio heeft ingestemd met de memo voor wat betreft de verantwoording groepsrisico. De veiligheidsregio adviseert verder in het kader van zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid de volgende zaken te regelen:

- a. alle woningen te laten voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie;
- b. te zorgen voor een goede bereikbaarheid van de woningen;
- c. te zorgen voor vluchtroutes die van de N35 af gericht zijn;
- d. bij de inrichting van de woningbouwlocatie rekening te houden met de maatvoering van de waterwagens van de brandweer;
- e. de toekomstige bewoners voor te lichten over de mogelijke risico's en wat zij zelf bij een incident op de N35 kunnen doen.

Bij de ontwikkeling van het plan is rekening gehouden met de onderdelen b. tot en met d. Het onderdeel voor wat betreft de mechanische ventilatie wordt meegenomen bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. Bij verkoop/verhuur van de kavels worden de bewoners ingelicht overeenkomstig punt e.

Conclusie:

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.8 Geluid

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare

geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd.

Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 74 hebben alle wegen een geluidzone. Uitzondering hierop zijn woonerven en straten met een maximumsnelheid van 30 km/u. De zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of een weg binnen of buitenstedelijk is gelegen.

Voor de bepaling van de maximale vast te stellen geluidbelasting houdt de Wet geluidhinder rekening met de ligging van de geluidgevoelige bestemmingen en wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Binnen stedelijk gebied gelden over het algemeen minder strenge normen. In het kort komt het er op neer dat het gebied binnen de bebouwde kom behoort tot het stedelijke gebied, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, dat gelegen is binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. In het laatste geval en voor de situatie buiten de bebouwde kom gelden de normen die van toepassing zijn op het buitenstedelijke gebied. Een hoofdweg is, conform deze definitiebepaling van de Wet geluidhinder, altijd gelegen in buitenstedelijk gebied.

Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en maatregelen gericht op reductie van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn of als deze overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten, zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de geluidbelasting.

De gevels van geluidgevoelige bestemmingen kunnen ook worden uitgevoerd als een blinde of dove gevel (conform artikel 1b lid 5 van de Wgh). Hiermee vervalt de verplichting om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, waarbij een kanttekening wordt geplaatst dat de geluidwering van deze gevels ten minste gelijk dient te zijn aan de hoogte van de geluidbelasting minus de maximale binnenwaarde.

Ter anticipatie op het steeds stiller worden van motorvoertuigen mag alvorens te toetsen aan de geldende grenswaarden een aftrek worden toegepast op de berekende geluidbelasting. Deze aftrek bedraagt:

- 2 dB voor wegen waar de maximumsnelheid gelijk is aan of hoger is dan 70 km/uur;
- 5 dB voor overige wegen.

Industrielawaai

Een industrieterrein is volgens de Wet geluidhinder een terrein waar zich bedrijven kunnen vestigen die genoemd worden in artikel 40 van de Wet geluidhinder en onderdeel D van Bijlage I behorende bij het Besluit omgevingsrecht (de zogenaamde grote lawaaimakers). Op grond van hoofdstuk V van de Wet geluidhinder is rondom deze terreinen een zone vastgesteld, waarbuiten de etmaalwaarde van het gemiddelde geluidsniveau ten gevolge van alle bedrijven op dat terrein niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). De zone is een planologisch aandachtsgebied, waarbinnen regels van kracht zijn, die aan zowel industriële activiteiten als aan woningbouw beperkingen opleggen. De ligging en omvang van de zone wordt met een bestemmingsplan vastgelegd. In het kader van het bestemmingsplan dient gekeken te worden naar de geluidsbelasting van geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving van het industrieterrein. Indien de geluidsbelasting meer dan 50 dB(A) bedraagt, kan de gemeente een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A).

Planspecifiek

Hierna wordt op de verschillende geluidaspecten nader ingegaan.

Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein de Zegge. Nu de planlocatie binnen de zone van industrieterrein ligt is het aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. Door Alcedo is nader onderzoek uitgevoerd naar het geluid van het

industrieterrein. Ook is onderzoek gedaan naar het geluid van een tweetal bedrijven buiten het industrieterrein die voor wat betreft het aspect geluid van belang kunnen zijn. Dit betreffen Autorestauroatie Raalte en de Gemeentewerf.

Spoorweglawaaai

De planlocatie ligt nabij de spoorlijn Zwolle – Almelo. De GPP's langs de spoorlijn zijn vastgesteld op 52 dB. Als gevolg daarvan bedraagt de zonebreedte van deze spoorlijn ter hoogte van de planlocatie 100 meter. De planlocatie ligt dus binnen de geluidzone van de spoorlijn. Door Alcedo is nader onderzoek uitgevoerd naar het geluid van de spoorweg.

Wegverkeerslawaaai

De planlocatie ligt gedeeltelijk binnen de zone van de rijksweg N35 en enkele andere lokale wegen. Door Alcedo is nader onderzoek uitgevoerd naar het geluid van het wegverkeer.

In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op industriebinder, zowel geluid als geurbinder. Hieronder worden de onderzoeksresultaten van wegverkeer en railverkeer nader beschouwd.

Onderzoek

Door Alcedo is nader onderzoek gedaan naar weg- en railverkeerslawaaai. Het rapport is als Bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd.

Onderzoek wegverkeerslawaaai

De uitkomsten van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de N35 bedraagt ten hoogste 52 dB inclusief 2 dB correctie volgens artikel 110g Wet geluidhinder. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB niet.
- De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de Ganzenboomlaan bedraagt ten hoogste 44 dB inclusief 5 dB correctie op grond van de artikel 110g Wet geluidhinder Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de Ommerweg bedraagt ten hoogste 39 dB inclusief 2 dB correctie op grond van de artikel 110g Wet geluidhinder Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De geluidsbelasting ten gevolge van de Mettingenlaan bedraagt ten hoogste 52 dB inclusief 5 dB correctie op grond van artikel 110g Wet geluidhinder. Het gaat hier om een 30 km/uur weg, waardoor de beoordeling in het kader van de Wet geluidhinder niet aan de orde is. Hetzelfde geldt voor de Kanaalstraat Oostzijde en de Enkstraat, hier bedraagt de geluidbelasting respectievelijk ten hoogste 50 dB inclusief 5 dB correctie en ten hoogste 49 dB inclusief 5 dB correctie. Voor de overige 30 km/uur wegen geldt dat overal aan de voorkeursgrenswaarde voor geluidsgezoneerde wegen wordt voldaan.

Onderzoek railverkeerslawaaai

Het onderzoek resulteert in het gegeven dat de optredende geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn maximaal 57 dB bedraagt op de noordgevel van het te bouwen appartementengebouw (7.5 meter beoordelingshoogte). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. De maximaal toelaatbare waarde van 68 dB wordt overschreden.

Conclusie:

De conclusies uit het onderzoek van Alcedo zijn integraal overgenomen en luiden als volgt:

Uit het onderzoek blijkt dat vanwege wegverkeer op de N35 de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Vanwege de spoorlijn wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. Er wordt voldaan aan de maximaal vast te stellen grenswaarden.

De woningen vullen een open plek in tussen bestaande bebouwing. Aan de eisen uit het Rijks geluidsbeleid voor weg- en railverkeerslawaaai met betrekking tot de situering van de woningen wordt daarmee voldaan. Daarom kan de gemeente Raalte hogere waarden voor de geluidsbelasting vaststellen.

Voor de woningen waarvoor hogere waarden worden vastgesteld dient te worden aangetoond dat de gevelisolatie van de woningen voldoet aan de eisen conform afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit. Hiervoor dient aanvullend onderzoek naar de geluidswering van de gevel uitgevoerd te worden. Zo nodig dienen geluidsisolerende maatregelen getroffen te worden om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en om een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen. Geadviseerd wordt om hierbij de gecumuleerde geluidsbelasting te hanteren.

Hogere waarden

Separaat aan dit bestemmingsplan wordt een hogere waardenprocedure doorlopen om de benodigde hogere waarden te verlenen. Hiertoe is op 26 januari 2023 een ontwerpbeschikking genomen.

Op basis van de conclusies uit het rapport kan worden vastgesteld dat als wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden, het onderdeel geluid geen belemmering voor de uitvoering van dit plan vormt.

Onderzoek cumulatieve geluidsbelasting

Door Alcedo is nader onderzoek gedaan naar de cumulatieve geluidsbelasting. Het rapport is als Bijlage 17 bij deze toelichting gevoegd.

De Wet geluidhinder kent geen beoordelingscriterium voor de cumulatieve geluidsbelasting. Het Rijksbeleid over geluid verwijst naar de "Methode Miedema" voor de beoordeling van de gecumuleerde geluidsbelasting.

In de volgende tabel is het beoordelingssysteem volgens Miedema opgenomen.

Gecumuleerde geluidsbelasting L_{cum}	Kwalificatie
< 45 dB	Zeer goed
46 – 50 dB	Goed
51 – 55 dB	Redelijk
56 – 60 dB	Matig
61 – 65 dB	Slecht
> 65 dB	Zeer slecht

Uit het onderzoek blijkt dat de wettelijk gecumuleerde geluidsbelasting varieert van 43 tot ten hoogste 59 dB. Daarmee wordt de situatie gekwalificeerd als zeer goed tot matig. De cumulatie waarbij ook niet gezoneerde bronnen worden betrokken, leidt tot een geluidsbelasting van 48 tot 49 dB. Deze situatie wordt gekwalificeerd als goed tot matig.

Daarbij wordt opgemerkt dat de kwalificatie sterk afhankelijk is van de zijde van de woning. Zo is veelal één zijde van de woning beter gekwalificeerd dan de andere zijde.

De hoogste gecumuleerde geluidsbelasting treedt op bij de meest oostelijk gelegen woningen. Deze woningen worden belast door zowel de spoorlijn als het geluidsgezoneerde industrieterrein.

In de berekeningen is geen rekening gehouden met de bijdrage van warmtepompen, omdat nog niet bekend is waar deze exact worden geplaatst. Uitgaande van een bijdrage van gemiddeld circa 42 dB(A), kan dit ertoe leiden dat de uiteindelijke situatie wordt gekwalificeerd als goed/redelijk tot matig.

Gelet op de karakterisering van het plangebied als 'gemengd gebied' grenzend aan zowel bedrijvigheid als een spoorlijn en binnenstedelijke wegen, is de geluidssituatie in het plangebied passend bij de verwachting. Er resteert een goed woon- en leefklimaat.

4.9 Geur

4.9.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige

veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

1. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
2. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat de geurbelasting, binnen een concentratiegebied, op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Vaste afstanden veehouderijen zonder vastgestelde geuremissiefactor

Op grond van de Wgv geldt voor veehouderijen met dieren zonder vastgestelde geuremissiefactor een vaste afstand tussen de geuremissiepunten van de betreffende dierstallen en de woningen van het plangebied. Vanwege de ligging van de nieuwe woningen binnen de bebouwde kom Wgv, bedraagt de aan te houden afstand 100 meter. Het meest nabijgelegen bedrijf waar bedrijfsmatige landbouwhuisdieren worden gehouden, betreft een melkveebedrijf met 126 runderen en tevens 20 schapen aan de Steege 6 Raalte op een afstand van circa 1.200 meter tot het plangebied. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste vaste afstand.

Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

Toetsing geurnormen

Binnen een straal van 1 kilometer van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Hiermee is ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Ook kan worden vastgesteld dat ten gevolge van het plan geen agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt (gezien de omvang van voorliggend planvoornemen) benoemd dat binnen een afstand van circa 2 km meerdere veehouderijen zijn gelegen, waaronder een bedrijven met dieren met een geurfactor.

Voor vleeskalveren, vleesstieren, varkens en pluimvee zijn op basis van de wet geurhinder en veehouderij geuremissiefactoren vastgesteld en zijn geurnormen van toepassing. In principe volstaat een beoordeling van veehouderijen binnen 1 km en voor zover het een IPPC bedrijf binnen 2 km.

De geuremissie van de meest nabijgelegen veehouderij met dieren met geuremissiefactoren (Steege 6) is beperkt tot slechts 1.295 ouE/s. Het dichtstbij gelegen en enige veebedrijf binnen 2 km met een aanmerkelijke geuremissie betreft een pluimvee- en vleeskalverenbedrijf aan de Steege 12 op circa 1.500 meter van het plan met een geuremissie van 29.000 ouE. Gelet op het geringe geurbelastingpotentieel door nabijgelegen veehouderijen en de afstand tussen het plangebied en deze veehouderijen, kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat aan de (individuele) geurnorm van 3 ouE/m3 wordt voldaan. Daarnaast zal naar verwachting ook door cumulatieve geurbelasting door veehouderijen sprake zijn van een geschikt goed woon- en leefklimaat voor het plangebied. Verder zijn

ook meerdere bestaande woningen binnen de bebouwde kom Wgv van Raalte gelegen op kortere afstand van de nabijgelegen veehouderijen dan de woningen in het plangebied.

Conclusie:

De betreffende veebedrijven worden door het planvoornemen niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Eveneens kan in dit kader worden opgemerkt dat dichterbij gelegen, bestaande woningen van derden al voor genoemde veebedrijven bepalend zijn. Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9.2 Geurhinder en niet-agrarische bedrijven

In de directe nabijheid van het plangebied is een autoreparatie gelegen, waar ook verf wordt gespoten. Het betreft het bedrijf aan de Enkstraat 3, waarbij de bedrijfshal op circa 5 meter tot het plangebied is gelegen (en het bedrijfsperceel op 0 meter). Met een dergelijke activiteit op geringe afstand van de woningen van het plangebied, kan geurhinder niet worden uitgesloten. Onderzoek heeft plaatsgevonden naar de geurbelasting. Deze is terug te vinden in de geurnotitie 'Geurbelasting op voorziene woningbouwlocatie terrein Douma Deuren', kenmerk BH8615-101-102. Dit onderzoek richt zich op de mogelijke invloed van geuremissies vanaf de autospuiterij. Het onderzoek maakt voldoende aannemelijk, dat bij de nieuwe geurgevoelige objecten van het plangebied wordt voldaan aan een aanvaardbaar geurhinderniveau. Voorwaarde daarvoor is dat in de regels van het bestemmingplan wordt geborgd, dat de afstand tussen het emissiepunt van de autospuiterij en de woningen van het plangebied, in overeenstemming met de overgelegde notitie 'Milieuplanologie - bedrijven en milieuzonering', minimaal 25 meter. Binnen de regels is een zone van 25 meter opgenomen, waarbinnen een woonfunctie wordt uitgesloten.

Op afstand van het plangebied is een betonfabriek aan de Almelsestraat 83 en een petfootbedrijf aan de Oude Lindersteweg 9 gevestigd. In het kader van de geurhinder voor niet-agrarische bedrijven worden deze hier nader beschouwd. Beide bedrijven zijn op meer dan 100 m afstand van het plangebied gesitueerd. Gelet op de relatieve grote afstanden tussen de bedrijven en de aard van deze bedrijven, is de verwachting dat kan worden voldaan aan de streefwaarde voor categorie A objecten overeenkomstig de Beleidsregel geur bedrijven Overijssel 2018 en er geen onaanvaardbare geurhinder zal optreden. Verder kan worden opgemerkt dat het plangebied qua windrichting eveneens gunstig is gelegen. De meeste wind waait uit het zuidwesten. Eventuele geuren van de genoemde bedrijven waait daardoor niet richting het plangebied, maar juist in tegenovergestelde richting.

Conclusie:

Door het zeker stellen van de zone van 25 meter, vanaf het emissiepunt van het autoreparatiebedrijf, waarbij een woonfunctie binnen de zone is uitgesloten en het feit dat de andere bedrijven gezien hun afstand tot het plangebied en de aard van de bedrijven naar verwachting aan de streefwaarde voor categorie A objecten zal voldoen, vormt geurhinder voor niet agrarische bedrijven geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling.

4.10 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit wordt bij de besluitvorming van ruimtelijke plannen betrokken. In dat kader wordt een plan of ontwikkeling getoetst aan de voorschriften van Titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Centraal daarbij staat artikel 5.16, eerste lid, van de wet.

Daarnaast moet het plan voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, op grond van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is altijd van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen, ook wanneer besluiten op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm niet beoordeeld hoeven te worden.

Tot slot heeft het bevoegd gezag volgens Algemene wet bestuursrecht (Awb) als taak om belangen op een evenwichtige wijze af te wegen (art. 3.4) en besluiten deugdelijk te onderbouwen (art. 3.46).

Luchtkwaliteitseisen

Op basis van artikel 5.16 Wm kan een bestemmingsplan worden vastgesteld indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Ruimtelijk-economische besluiten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO² en PM₁₀. 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Toetsing

Het onderhavige plan omvat de realisatie van maximaal 84 woningen. Volgens de Regeling NIBM draagt een project van woningbouw niet in betekende mate bij als het bouwplan een omvang heeft van ten hoogste 1.500 woningen. Voorgaande neemt niet weg dat in het kader van het bestemmingsplan wel aandacht moet worden besteed aan de luchtkwaliteit. Door Alcedo is onderzoek gedaan naar de wegw kwaliteit. Het onderzoek is als Bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd. Op basis van het onderzoek is vast komen te staan dat de grenswaarden voor de luchtkwaliteit vanwege NO², PM₁₀ en PM_{2.5} voor wegverkeer niet worden overschreden. Volledigheidshalve is ook (niet wettelijk verplicht) een toetsing uitgevoerd aan de strenge richtlijnen van de WHO. Het blijkt dat deze richtwaarden worden benaderd. De gestelde eisen voor de luchtkwaliteit vormen daarom geen belemmering voor realisatie van dit bestemmingsplan.

Omdat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden en zelfs de WHO richtwaarden worden benaderd is sprake van een geschikt woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.11 Milieuhinder

4.11.1 Beleidsmatig kader

Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder voor de (woon-)omgeving veroorzaken door lawaai, onaangename geuren, stof, trillingen, verkeers- en parkeeroverlast. Daarom is het nodig om bedrijfsactiviteiten (of andere functies die het leefmilieu belasten) op een aanvaardbare afstand van woningen of andere hindergevoelige functies te situeren, al dan niet gecombineerd met het treffen van speciale maatregelen. Voor de milieuzonering in dit plan is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009).

4.11.2 Methodiek

In de publicatie worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in zes categorieën, variërend van lichte tot zeer zware milieuhinder. Per milieucategorie zijn richtafstanden tot hindergevoelige functies opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstypen: een rustige woonwijk en een gebied met een menging van functies. In tabel 1 zijn deze richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur.

Milieu-categorie	Richtafstanden in 'rustige woonwijk'	Richtafstanden in 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50-100 meter	30-50 meter
4	200-300 meter	100-200 meter
5	500-1.000 meter	300-700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Tabel 1: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie is geen wet, maar wel een algemeen aanvaarde richtlijn voor de toepassing van milieuzonering in een ruimtelijk plan. Niettemin gaat de publicatie uit van richtafstanden, die in algemene zin bepaald zijn op basis van gemiddelde productieprocessen. Voorgaande houdt in dat bij de toepassing van de publicatie altijd ook de feitelijke situatie ter plaatse in ogenschouw moet worden genomen.

4.11.3 Toetsing

In Bijlage 18 is een onderzoek naar de milieuplanologische aspecten vanwege omliggende bedrijven opgenomen.

Gebiedstype

Allereerst moet worden bepaald of het plangebied het gebiedstype 'rustige woonwijk' of 'gemengd gebied' betreft. Rondom het plangebied is sprake van verschillende aanwezige functies. Woningen worden afgewisseld met andere functies, zoals een garagebedrijf en de gemeentewerf. Het plangebied en de directe omgeving valt te classificeren als 'gemengd gebied'.

Aspectgeur Enkstraat3

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, in dit geval woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de directe omgeving van het plangebied is aan Enkstraat 3 een bedrijf gevestigd, namelijk Auto restauratie Raalte. Als onderdeel van de restauraties wordt ook in het bedrijf spuitwerk verricht.

Op basis van onderzoek, Bijlage 13, is vastgesteld dat de activiteiten van de spuitery vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer (Abm). Voor wat betreft de geur kan worden verwezen naar paragraaf 4.5.5 "Reinigen, lijmen of coaten van metalen" van de Activiteitenregeling milieubeheer (Arm).

In het onderzoek is vastgesteld dat gezien het feit dat het restauratiebedrijf voor inwerkingtreding van het Abm een vergunning had en dat er naderhand geen wijzigingen zijn doorgevoerd, de specifieke regels ten aanzien van voorkoming van geurhinder niet van toepassing zijn. De gemeente kan maatwerkvoorschriften ten aanzien van voorkoming van geurhinder stellen als blijkt dat een aanvaardbaar geurhinderniveau wordt overschreden.

Alvorens maatwerkvoorschriften te stellen is gekeken in hoeverre aan de specifieke regels ten aanzien van voorkoming van geurhinder kan worden voldaan. Hierbij is het afvoerkanaal (afgaskanaal) bepalend voor de omgeving. Op basis van het onderzoek is vast komen te staan dat in eerste instantie het bedrijf voldoet aan het Abm en de Arm. Het onderzoek heeft zich beperkt tot geur. Het onderzoek is als bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat een afstand van 25 meter tot het emissiepunt gehanteerd dient te worden. De dichtstbijzijnde woningen worden buiten deze afstand gerealiseerd.

Aspectgeluid

In de directe omgeving gaat het om de volgende bedrijven:

	Bedrijf	Adres	Type
1	Autorestauratie Raalte	Enkstraat 3	Autorestauratie en -reparatie
2	Gemeentewerf gemeente Raalte	Enkstraat 27	Gemeentewerf
3	Voedselbank Raalte	Parallelweg 5	Detailhandel
4	Carnavalsvereniging Stöppelkaters	Parallelweg 7	Opslag
5	Voormalig MBI	Kanaalstraat Oostzijde 1	Braakliggend
6	Zonnepark gemeente Raalte	Kanaalstraat Oostzijde 1a	Zonnepark
7	Hoogboom Raalte	Almelosestraat 79	Opslag
8	Durisol Raalte Betonwaren	Almelosestraat 83	Betonwarenproductie

Autorestauratie Raalte

Voor het restauratiebedrijf is naast geur ook geluid bepalend en relevant. De nieuwe woningen worden op relatief korte afstand van het bedrijf gesitueerd, waardoor ook op het onderdeel geluid aanvullend onderzoek is uitgevoerd door Alcedo. Het onderzoek is als Bijlage 14 bij deze toelichting gevoegd. Op basis van onderzoek is vast komen te staan dat, na het treffen van geluidsbeperkende maatregelen, bij de nieuwe woningen voldaan kan worden aan de grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit en daarmee ook aan de richtwaarden geluid voor gemengd gebied. De te nemen maatregelen zijn besproken met de eigenaar van het bedrijf en worden aangebracht voor rekening van de initiatiefnemer.

De hogere geluidbelasting betekent dat voor de betreffende woningen rekening moet worden gehouden met een hogere waarden procedure en dat voorafgaand aan de realisering rekening moet worden gehouden met maatregelen om de geluidhinder van het restauratiebedrijf zoveel mogelijk te beperken. Deze maatregelen bestaan uit:

- De geluidsisolatie van de wanden en het dak van de machinekamer wordt minimaal 7 dB(A) verbeterd;
- Tegen de erfgrans en aansluitend aan de machinekamer wordt een 2,5 meter hoog en 5 meter lang scherm gerealiseerd ter afscherming van de buitendeur;
- De bronsterkte van de lasdampafzuiging in de oostgevel wordt gereduceerd met 10 dB(A) door een demper.

Voor de te realiseren woningen zijn hogere waarden vastgesteld. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee geborgd wordt dat de oprichting en de ingebruikname van de woningen alleen is toegestaan als wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, of de verleende hogere waarde.

Gemeentewerf gemeente Raalte

Voor de gemeentewerf geldt in feite hetzelfde als voor het restauratiebedrijf. De woningen worden op relatief korte afstand van de gemeentewerf gerealiseerd. Er is door Alcedo aanvullend onderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor Bijlage 15. Op basis van het onderzoek blijkt dat tijdens de reguliere bedrijfssituatie wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden en de richtwaarden voor gemengd gebied. Tijdens een beperkt aantal dagen, in geval van uitvoering van gladheidsbestrijding, worden de richtwaarde voor gemengd gebied overschreden. De gemeente kan hiervoor een maatwerkvoorschrift hanteren. Ook kan worden voorzien in een betere geluidswering van de gevels van de nieuwe woningen, waarmee wordt voorzien in een goed woon- en leefklimaat en de werf niet wordt beperkt in de uitvoering van haar activiteiten.

De hogere geluidbelasting betekent dat voor de betreffende woningen rekening moet worden gehouden met een hogere waarden procedure en dat voorafgaand aan de realisering rekening moet worden gehouden met maatregelen om de geluidhinder van de gemeentewerf zoveel mogelijk te beperken.

Voor de te realiseren woningen zijn hogere waarden vastgesteld. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee geborgd wordt dat de oprichting en de ingebruikname van de woningen alleen is toegestaan als wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, of de verleende hogere waarde.

Voedselbank Raalte

Vastgesteld is dat de nieuwe woningen ruim buiten de richtafstand van 0 m worden gerealiseerd. Gelet op de activiteiten van de voedselbank wordt geen wezenlijke invloed op het plangebied verwacht. De bedrijfskavel van de vereniging maakt deel uit van het geluidsgezoneerd industrieterrein 'De Zegge'. In dat kader is de gehele geluidssituatie van het industrieterrein ter plaatse onderzocht. Het rapport is als Bijlage 16 bij deze toelichting gevoegd. Het onderzoek wijst uit dat de geluidsbelasting van alle bedrijven gezamenlijk niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarde van 55 dB(A) uit de Wet geluidhinder. Een grenswaarde die kan worden gehanteerd, nadat daarvoor door het bevoegd gezag een hogere waarde is vastgesteld. Hiermee worden de rechten van de individuele bedrijven gerespecteerd. De voedselbank wordt niet beperkt in de uitvoering van haar activiteiten.

Carnavalsvereniging Stöppelkaters

Vastgesteld is dat de nieuwe woningen ruim buiten de richtafstand van 10 m worden gerealiseerd. Gelet op de activiteiten van de vereniging wordt geen wezenlijke invloed op het plangebied verwacht. De bedrijfskavel van de vereniging maakt deel uit van het geluidsgezoneerd industrieterrein 'De Zegge'. In dat kader is de gehele geluidssituatie van het industrieterrein ter plaatse onderzocht. Het rapport is als Bijlage 16 bij deze toelichting gevoegd. Het onderzoek wijst uit dat de geluidsbelasting van alle bedrijven gezamenlijk niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarde van 55 dB(A) uit de Wet geluidhinder. Een grenswaarde die kan worden gehanteerd, nadat daarvoor door het bevoegd gezag een hogere waarde is vastgesteld. Hiermee worden de rechten van de individuele bedrijven gerespecteerd. De vereniging wordt niet beperkt in de uitvoering van haar activiteiten.

Voormalig MBI

Het terrein van de voormalige betonwarenproducent ligt grotendeels braak. Het terrein is gedeeltelijk ingericht als zonnenveld en er vindt beperkt opslag van bulkzand plaats. Voor de opslag kent de VNG een eenduidige categorie aanduiding. Gezien de activiteiten wordt geen wezenlijk invloed op het plangebied verwacht.

Het terrein maakt ook deel uit van het gezoneerde industrieterrein, zoals hiervoor is vermeld. Het onderzoek wijst uit dat de geluidsbelasting van alle bedrijven gezamenlijk niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarde van 55 dB(A) uit de Wet geluidhinder. Een grenswaarde die kan worden gehanteerd, nadat daarvoor door het bevoegd gezag een hogere waarde is vastgesteld. Hiermee worden de rechten van de individuele bedrijven gerespecteerd. De uitvoering van de activiteiten op het terrein worden niet beperkt.

Zonnepark Raalte

Een zonnepark kent geen eenduidige richtafstand. Een zonnepark is statisch, zonder een wezenlijke

milieu-impact op de omgeving. Geconstateerd wordt dat het zonnepark niet worden geschaad in de uitvoering van haar activiteiten.

Hoogeboom

Op basis van onderzoek is vast komen te staan dat de nieuwe woningen ruim buiten de richtafstand van 30 meter worden gerealiseerd. Het aspect geluid is de bepalende factor. Ook deze bedrijfskavel maakt onderdeel uit van het geluidsgezoneerd industrieterrein 'De Zegge'. Verwezen kan worden naar het geluidsonderzoek dat als Bijlage 16 bij deze toelichting is gevoegd.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting van alle bedrijven gezamenlijk niet leidt tot overschrijding van de grenswaarde van 55 dB(A) uit de Wet geluidhinder. Een grenswaarde die kan worden gehanteerd, nadat daarvoor door het bevoegd gezag een hogere waarde is vastgesteld. Hiermee worden de rechten van de individuele bedrijven gerespecteerd. Het bedrijf Hoogeboom wordt niet beperkt in de uitvoering van haar activiteiten.

Durisol Raalte Betonwaren

Vastgesteld kan worden dat de nieuwe woningen binnen het plangebied binnen de richtafstand van 500 meter worden gerealiseerd. Het aspect geluid is de bepalende factor. Gezien de ligging is daarom een nadere beschouwing noodzakelijk.

Ook deze bedrijfskavel maakt onderdeel uit van het geluidsgezoneerde industrieterrein 'De Zegge'. In dat kader is de totale geluidssituatie onderzocht. Onderzoek is terug te vinden in Bijlage 16 bij deze toelichting.

Op basis van onderzoek is vast komen te staan dat de geluidsbelasting van alle bedrijven gezamenlijk niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarde van 55 dB(A) uit de Wet geluidhinder. Een grenswaarde die kan worden gehanteerd, nadat daarvoor door het bevoegd gezag een hogere waarde is vastgesteld. Hiermee worden de rechten van de individuele bedrijven gerespecteerd. Het bedrijf Durisol Raalte Betonwaren wordt niet beperkt in de uitvoering van haar activiteiten.

4.11.4 Conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat de woningen op korte afstand van bedrijvigheid worden gerealiseerd. Bij de meest relevante bedrijven, Auto restauratie Raalte en de Gemeentewerf is een nader onderzoek uitgevoerd naar het aspect geluid (beide bedrijven) en geur (Auto restauratie Raalte). Daaruit blijkt dat kan worden voldaan aan de grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit. Voor de gemeentewerf dient wel een maatwerkvoorschrift te worden gehanteerd.

Van de overige bedrijven is ook het aspect geluid het meest relevant. Deze bedrijven liggen op het geluidsgezoneerde industrieterrein 'De Zegge'. Uit het geluidsonderzoek naar de invloed van het industrieterrein blijkt dat de bijdrage van het hele industrieterrein, waaronder de individuele bedrijven, past binnen de maximaal vast te stellen hogere waarden volgens de Wet geluidhinder.

Geconcludeerd wordt dat bij de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de bedrijven niet in hun activiteiten worden beperkt.

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

In Bijlage 17 is een onderzoek uitgevoerd naar de cumulatieve geluidseffecten van de bedrijven. Uit dit onderzoek blijkt dat, vanwege het meest relevante aspect geluid, ook cumulatief sprake is van een passend woon- en leefklimaat.

4.12 Trillingen

Algemeen

Het plangebied ligt nabij de spoorlijn Zwolle-Enschede, waardoor trillingshinder als gevolg van de spoorlijn mogelijk gevolgen kan hebben.

De Meet- en beoordelingsrichtlijn B, "Hinder voor personen in gebouwen" (SBR-B) bevat richtlijnen voor het meten en beoordelen van trillingshinder voor personen. De richtlijn maakt onderscheid in de functie van het gebouw en de aard van de trillingsbron en onderscheid in bestaande, gewijzigde en nieuwe situaties. In de Richtlijn vindt de beoordeling plaats door middel van A1, A2 en A3:

- A1 is de onderste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max} ;
- A2 is de bovenste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max} ;
- A3 is de streefwaarde voor de trillingssterkte V_{per} .

Voor de hoogte van de streefwaarden geldt in algemene zin dat $A3 < A1 < A2$. Er wordt voldaan aan de streefwaarden indien:

- De waarde van de maximale trillingssterkte in een ruimte (V_{max}) kleiner is dan A1, of;
- De waarde van de maximale trillingssterkte van een ruimte (V_{max}) kleiner is dan A2 waarbij de trillingssterkte over de beoordelingsperiode voor de ruimte (V_{per}) kleiner is dan A3

Voor de beoordeling van de trillingen door railverkeer in nieuwe situaties (o.a. nieuwbouw langs spoor) dienen volgens de SBR richtlijn deel B de streefwaarden uit onderstaande tabel aangehouden te worden.

Situatie	Dag en avond			Nacht		
	A1	A2	A3	A1	A2	A3
Nieuwe situatie	0.1	0.4	0.05	0.1	0.2	0.05
Bestaande situatie	0.2	0.8	0.10	0.2	0.4	0.10

Afbeelding 4. 3: Streefwaarden in de SBR-richtlijn deel B voor gebouwen met bestemming wonen

Planspecifiek

Ten behoeve van het realiseren van woningbouw binnen het plangebied is een trillingsonderzoek uitgevoerd door WeBoost DATA, met referentiecode WBD2021-032. Het onderzoek is als Bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

In het onderzoek zijn verschillende verkavelingsopties meegenomen. Er is gebruik gemaakt van een drietal meetpunten in de directe omgeving van de spoorlijn tussen de spoorlijn en de geplande nieuwbouw.

De belangrijkste bevinding van het onderzoek is dat er geen overschrijdingen van het beoordelingskader voor trillingshinder worden verwacht in de geplande bebouwing. De resultaten zijn verantwoord in onderstaand schema.

Bouwconcept	V_{max}	V_{per}	Beoordeling
Grondgebonden woningen			
Kalkzandsteen, metselwerk en kanaalplaatvloeren	0.0 – 0.1	< 0.01	Voldoet
Prefab beton met breedplaatvloeren	0.0 – 0.1	< 0.01	Voldoet
Houtskeletbouw	0.1 – 0.2	0.01 – 0.02	Voldoet
Appartementen			
Kalkzandsteen, metselwerk en kanaalplaatvloeren	0.1	< 0.01	Voldoet
Prefab beton met breedplaatvloeren	0.1	< 0.01	Voldoet
In het werk gestort beton met breedplaatvloeren	0.1	< 0.01	Voldoet
Houtskeletbouw	0.1 – 0.2	0.01 – 0.02	Voldoet

Afbeelding 4.5: Trillingen per type bouwconcept en beoordeling op SBR B-richtlijn

Uitzondering op het onderzoek vormen zeer lichte houtskelet- of staalbouw. Deze vormen van bouw moeten dan ook uitgezonderd worden binnen het plangebied. Om bij zeer lichte houtskeletbouw te kunnen voldoen aan het beoordelingskader, zijn bouwkundige optimalisaties nodig. Hierbij moet gedacht worden aan het verzwaren van de vloeren (kortere balkafstand, hogere balken of een kokervloer, d.w.z. een vloer die zowel aan de onderzijde als aan de bovenzijde is afgewerkt met constructief dragend plaatmateriaal).

Conclusie:

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.13 Verkeer en parkeren

Inleiding

In het belang van een goede ruimtelijke ordening moet sprake zijn van een aanvaardbare afwikkeling van alle soorten verkeer. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Toetsing

Verkeersintensiteiten

Door RoyalHaskoningDHV is onderzoek gedaan naar de verkeersintensiteiten. In eerste aanleg is de verkeersgeneratie bepaald aan de hand van CROW publicatie 381. Daarbij zijn de woningen verder uitgesplitst naar type. De uitkomst is dat met een verkeersgeneratie rekening gehouden moet worden van 622 ritten, waarvan de helft vertrekkend is en de andere helft aankomend.

Verdeling over de ontsluitingsroutes.

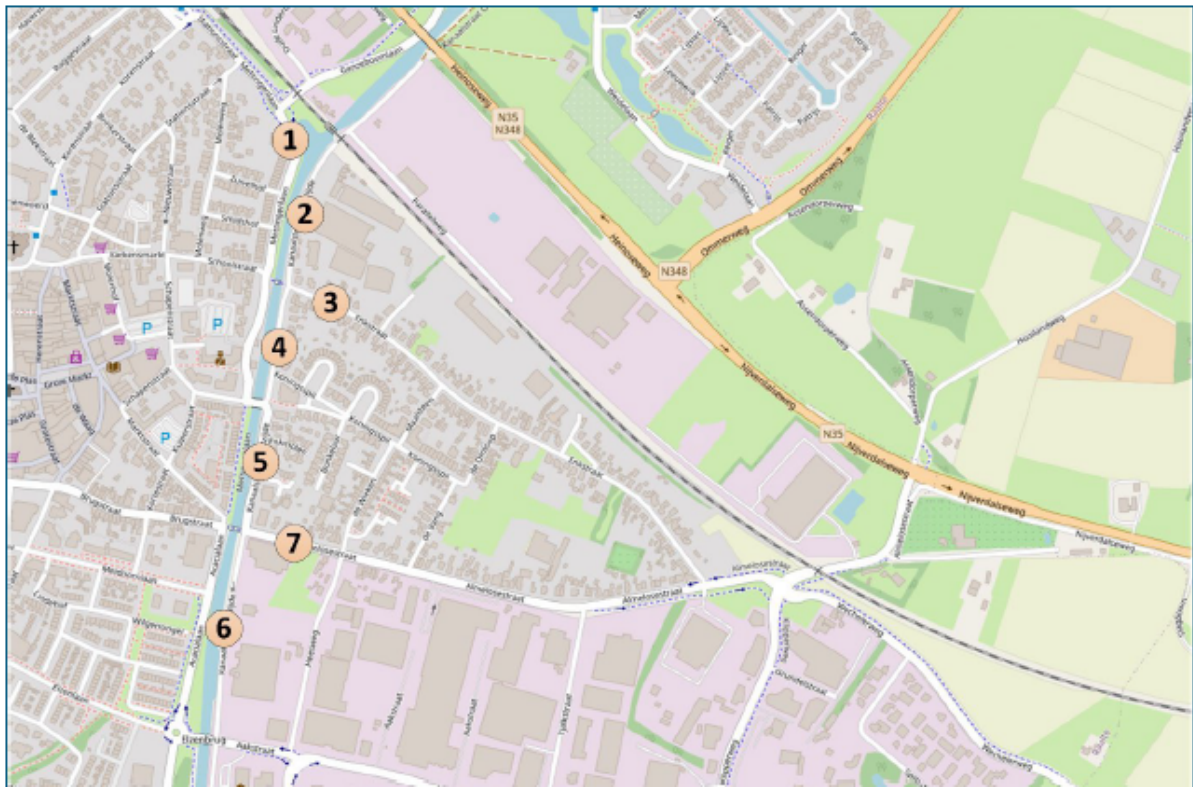
In 2019 is door Goudappel Coffeng onderzoek gedaan naar de verkeerskundige effecten van de herontwikkeling van het Doumaterrein en het MBI-terrein. In het onderzoek is een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie en is met behulp van het verkeersmodel Raalte 2013 een inschatting gemaakt van de verdeling van het bestemmingsverkeer over de verschillende routes.

In de studie van Goudappel Coffeng is voor het Doumaterrein een verkeersgeneratie van 531 verkeersbewegingen per werkdag aangehouden. Er dient echter rekening te worden gehouden met een toename vanwege een hoger aantal te ontwikkelen woningen. In de rapportage is dat nader uitgewerkt. Ook zijn ter verificatie van het onderzoek van Goudappel Coffeng 2022 verkeerstellingen uitgevoerd. Hieruit volgde dat de intensiteiten niet zijn toegenomen. Voorgaande resulteert in de volgende verkeersintensiteiten, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Nr	Tellocatie	Huidige verkeersintensiteit	Toekomstige verkeersintensiteit (Goudappel, 2019)	Toekomstige verkeersintensiteit inclusief actuele verkeersgeneratie	Wegencategorisering maximumintensiteit (Raalte, 2010)
1	Mettingenlaan	2.620	2.820	2.840 (+220)	ETW A (5.000)
2	Kanaalstraat oostzijde	130	1.190	1.240 (+1.210)	ETW B (1.500)
3	Enkstraat	600	860	900 (+300)	ETW B (1.500)
4	Kanaalstraat oostzijde	730	1.390	1.440 (+710)	ETW B (1.500)
5	Kanaalstraat oostzijde	4.180	4.080	4.110 (-70)	ETW A (5.000)
6	Kanaaldijk oostzijde	1.440	840	855 (-585)	ETW B (1.500)
7	Almelosestraat	3.390	3.840	3.855 (+465)	ETW A (5.000)

Afbeelding 4.6: Verkeersintensiteiten (werkdag) huidige situatie en toekomstige situatie inclusief maximumintensiteit conform wegcategoriseringsplan gemeente Raalte.

De tellocaties kunnen als volgt worden aangegeven. De nummering komt overeen met de hierboven genoemde nummering.



Afbeelding 4.7: Overzicht tellocaties verkeersintensiteiten (bron: Royal HaskoningDHV)

De verkeersintensiteiten op alle wegen blijven onder de maximum verkeersintensiteiten, zoals gesteld in het wegcategoriseringsplan van de gemeente Raalte. De weergegeven toenames zijn voor de helft toe te wijzen aan de ontwikkeling op het Doumaterrein en de helft bij een toekomstige ontwikkeling op het MBI-terrein.

Parkeren

Het plan biedt de mogelijkheid om 84 woningen te realiseren, waarvan 30 appartementen. Om te toetsen of het plan in voldoende parkeergelegenheid voorziet wordt getoetst aan de Parkeernormennota van de gemeente Raalte. De parkeereis ligt op 158,4 parkeerplaatsen, waarvan minimaal 26 openbaar toegankelijk moeten zijn voor bezoekers. Het gehele plan voorziet in de realisatie van 114 openbare parkeerplaatsen en 44 parkeerplaatsen op particulier terrein, uitgaande van de afwijkende berekeningsaantallen voor parkeerplaatsen op particulier terrein. Indien het woonprogramma wijzigt, zal de parkeerbehoefte opnieuw worden getoetst aan de Parkeernormen van de gemeente Raalte.

De berekening komt uit het verkeerskundig onderzoek dat als Bijlage 19 bij deze toelichting is gevoegd

Conclusie:

In het ontwerp voor de inrichting is rekening gehouden met het gevraagde aantal parkeerplaatsen. Voor wat betreft de Enkstraat is de verwachting dat de verkeersintensiteit toeneemt van 600 naar 900 verkeersbewegingen per werkdag. Op basis van deze verkeersintensiteit en inrichting als woonstraat (30 km/uur, parkeren op straat, verbod voor vrachtverkeer) is geen significante verslechtering van de verkeersintensiteit te verwachten.

Het onderdeel parkeren en verkeer vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.14 Windhinder

Toetsing van windhinder en -gevaar vindt overeenkomstig plaats volgens de NEN8100 norm "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving". Bij hoogbouw, kan het windklimaat bepalend zijn voor de omgeving en daarbij directe invloed hebben.

Nu de maximale bouwhoogte in het onderhavige plan beneden de 30 m hoogte blijft is een kwalitatieve beschouwing op de verwachte hinder in de vorm van een expert opinion voldoende om de mogelijke risico's voor het windklimaat en mogelijke knelpunten en aandachtspunten te bepalen.

Bij de kwalitatieve beschouwing is het schetsontwerp van het plangebied met het appartementengebouw in de noordhoek als uitgangspunt gekozen. Het rapport hierbij is als Bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd. Geconcludeerd is dat de activiteiten op de locaties in de omgeving van het bestemmingsplan als doorlopen beschouwd kunnen worden. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat slechts aan twee hoeken van het appartementengebouw (noordwest en zuidoost) een verslechtering van het windklimaat is te verwachten. Verwacht wordt dat de verslechtering van windhinder maar zeer beperkt zal zijn. Verwacht wordt dat het windklimaat goed is volgens de toetsingscriteria, zoals opgenomen in de norm NEN8100 voor een doorloopgebied.

Conclusie:

Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden met betrekking tot windhinder en windgevaar, zodat dit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

4.15 Water

4.15.1 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.

4.15.2 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).

4.15.3 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.

4.15.4 Waterschapsbeleid

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, 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.

Het Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP 2016-2021). Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond. Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan. Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap probeert niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen, het wil ook van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

4.15.5 Gemeentelijk beleid

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 zo 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.

4.15.6 Waterparagraaf

Algemeen

In de voorgaande paragrafen is uiteengezet, dat in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd wordt 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).

Waterhuishoudkundig plan

De waterspecten zijn beoordeeld in een door Royal HaskoningDHV opgesteld waterhuishoudkundig plan. De rapportage is als Bijlage 20 bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van de in deze rapportage gepresenteerde waterhuishoudingsplan, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Door het plangebied in te richten met een centrale groenstrook met wadi's en het maaiveld vanaf de randen van het plangebied langzaam naar het midden te laten aflopen ontstaat een robuuste inrichting. Hierbij kan hemelwater volledig oppervlakkig worden afgevoerd richting de wadi's;
- De grondwaterstand bevindt zich meer dan 2 meter beneden het maaiveld. Aan de beleidsuitgangspunten t.a.v. ontwatering wordt ruim voldaan;
- Conform de eisen van gemeente Raalte wordt bij herontwikkeling 20 mm waterberging gerealiseerd op particulier terrein. In dit plan wordt ervan uitgegaan dat deze voorzieningen gerealiseerd en in stand gehouden worden. De centrale wadi kan tenminste 40 mm water afstromend van openbare verhardingen bergen;
- Tijdens een extreme bui van 90 mm in 1 uur stijgt het waterpeil in de centrale groenzone tot circa 16 cm boven straatpeil. Na 4,5 uur is het water zover weggezakt in de bodem dat de straten weer droog staan;
- Het is noodzakelijk om 2/3 van de centrale groenzone in te richten als wadi met een diepte van tenminste 60 cm ten opzichte van straatpeil, dit om voldoende berging in het plangebied te realiseren. Hierbij moet worden afgeweken van het PvE IOR (maximale diepte wadi 40 cm) alhoewel de waterdiepte in de wadi's alleen bij hoge uitzondering groter dan 40 cm wordt (alleen bij zeer extreme buien);
- De hoeveelheid water die zich tijdens extreme neerslag verzamelt in de lage achtertuinen van de bestaande woningen langs de Enkstraat zal naar verwachting in de plansituatie afnemen ten opzichte van de huidige situatie;
- Het afvalwater zal met enkele rioolleidingen onder vrij verval aangesloten worden op omliggend rioolstelsel.

Conclusie:

Het waterhuishoudkundig plan is in overleg met de gemeente Raalte en het Waterschap Drents Overijsselse Delta opgesteld. Hiermee is een weloverwogen plan opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de eisen die beide organisaties hier aan stellen. Aan de gestelde voorwaarden uit het waterhuishoudkundig plan zal voldaan moeten worden. Uitgaande van het voorgaande staat het

onderdeel water de ontwikkeling van deze woonwijk niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels

5.1 Inleiding

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. Deze plicht 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, namelijk:

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

5.2 Bestemmingsregels

De inleidende regels van hoofdstuk 1 geven de begrippen en de wijze van meten weer. Beide zaken zijn opgenomen, om hiermee een eenduidige interpretatie mogelijk te maken.

In hoofdstuk 2 van de regels zijn de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De meeste bestemmingen vinden hun oorsprong in het bestemmingplan voor de kern van Raalte en die van de Franciscushof. De bestemmingen hebben over het algemeen de volgende opbouw:

- bestemmingsomschrijving: een omschrijving van welke activiteiten zijn toegestaan;
- bouwregels: deze regels geven aan waar de bebouwing aan moet voldoen;
- nadere eisen: aan de bebouwing kunnen nadere eisen worden gesteld voor wat betreft plaats en afmetingen;
- afwijken van de bouwregels: onder voorwaarden kan worden afgeweken van de aangegeven bouwmogelijkheden;
- specifieke gebruiksregels: geeft regels van gronden en opstallen voor wat betreft strijdig gebruik en toegestaan gebruik.

De algemene regels in hoofdstuk 3 zijn als volgt opgebouwd

Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)

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 een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene gebruiksregels (Artikel 10)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. In het artikel is uiteengezet welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met de bestemming worden aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 11)

In dit artikel worden de regels ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' beschreven. Deze regels beschermen het woon- en leefklimaat van omwonenden voor de geluidszone industrie.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)

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. Het gaat om regels omtrent mantelzorg, herbouw woningen buiten bestaande funderingen en kleinschalige windmolens.

Overige regels (Artikel 13)

In dit artikel wordt aangegeven dat wettelijke regelingen waarnaar in dit bestemmingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels. De overgangsregels geven aan wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties, die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De naam van het bestemmingsplan is in de slotregel opgenomen.

5.3 Verantwoording 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 mogelijk worden gemaakt en er is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet beeld geeft van 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 voor zover nodig nader onderbouwd.

Groen (Artikel 3)

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

Tuin (Artikel 4)

Aan de voorzijde van 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 openbare wegen zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn tevens pleinen en paden, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groen- en watervoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Wonen - 1 (Artikel 6)

De gronden ter plaatse van de bij recht toegestane woningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen - 1'. De voor 'Wonen - 1' 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 aangegeven welk type woningen er zijn toegestaan (vrijstaand, twee-aaneen, en aaneengesloten).

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is door

middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven hoeveel woningen er maximaal zijn toegestaan. Verder is binnen de regels de maximale goot- en bouwhoogte bepaald. De dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 25° bedragen en niet meer dan 60° bedragen. Voor alle overige bouwregels is aangesloten op de omliggende woonbestemming 'Wonen - 1' van het bestemmingsplan voor de kern van Raalte.

Op de verbeelding zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' de betreffende gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Deze aanduiding is opgenomen om te voorkomen dat (vergunningvrije) bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de functie wonen. Op deze manier wordt de afstand tussen het naastgelegen bedrijf en de (eventuele) bouwwerken bij de woning geborgd. Verder wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd en wordt voorkomen dat de bedrijfsvoering wordt beperkt op het naastgelegen perceel.

Om de woningen in het zuidwestelijk deel van het plangebied te kunnen realiseren zullen milieumaatregelen getroffen moeten worden in het bedrijf Autorestauroatie Raalte aan de Enkstraat 3. Een regeling hiervoor ontbreekt in dit bestemmingsplan, aangezien dit via het milieuspoor moet worden opgelost en los staat van het traject van het bestemmingsplan. Duidelijk moet zijn dat er geen onevenredige geluidhinder mag bestaan op de te bouwen woningen, echter dient de handhaving, de afdwingbaarheid en de maatregelen die getroffen moeten worden, geregeld te worden via het milieuspoor, in een vergunning.

Wonen - 2 (Artikel 7)

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen - 2' zijn gronden bestemd voor gestapelde bouw. De appartementen kunnen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep en/of bedrijf aan huis worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.

De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het risico op planschade is meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan op grond achterwege kan blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Bewonersparticipatie

In november 2021 zijn de bouwplannen voor het plangebied aan de omgeving gepresenteerd. Omwonenden in een wijde straal rondom het plangebied zijn hiervoor uitgenodigd. Deze bijeenkomst kon gelukkig fysiek plaatsvinden, waardoor ruim 100 belangstellenden de avond hebben bijgewoond. Er zijn die avond twee modellen gepresenteerd die beide 79 - 80 woningen bevatten. Naar aanleiding van deze avond zijn er naast een aantal kleine aandachtspunten een tweetal zeer belangrijke aandachtspunten naar voren gekomen. De bewoners aan de Enkstraat hebben nadrukkelijk de voorkeur uitgesproken voor het laten vervallen van de ontsluiting aan de Enkstraat. Terwijl de bewoners aan de Kanaalstraat juist de voorkeur geven aan geen ontsluiting aan de Kanaalstraat.

Meerdere oplossingen zijn de revue gepasseerd. Echter blijken de gekozen oplossingen financieel of verkeerskundig niet haalbaar. Vastgesteld kan worden dat het creëren van twee ontsluitingen van het plangebied leidt tot spreiding van het verkeer, zodat het kruispunt Kanaalstraat Oostzijde - Enkstraat minder wordt belast, bij keuze van enkel een ontsluiting aan de Kanaalstraat. Verder kan worden opgemerkt dat zowel de Kanaalstraat als de Enkstraat de extra verkeersbelasting aan kunnen qua verkeerscapaciteit. Het gekozen model is ook de meest sociale variant. Om het aantal aansluitingen op de Enkstraat beperkt te houden is ervoor gekozen gebruik te maken van de bestaande aansluiting naar de gemeentewerf.

Het tweede aandachtspunt betreft de hoogteverschillen tussen de tuinen van de bestaande woningen aan de Enkstraat en het plangebied. De tuinen aan de Enkstraat liggen hoger, waardoor deze bewoners straks in de achtertuinen van de nieuwe bewoners kunnen kijken. Een oplossing is gevonden in het opstellen van een hoogteplan. De knelpunten zijn vastgesteld en er wordt een oplossing geboden, vaak in de vorm van een kleine keerwand. De inkijk wordt weggenomen, door het plaatsen van hoge erfafscheidingen, die in overleg met de bewoners en architect wordt gekozen.

De overige kleine, veelal persoonlijke, zaken zijn eveneens verwerkt in voorliggend plan.

In begin juli 2022 is het bestemmingsplan als concept gepresenteerd, via een informatiebijeenkomst. Over het algemeen is de omgeving positief over de nieuwbouw van woningen. De direct omwonenden aan de Enkstraat en Kanaalstraat Oostzijde hebben echter bezwaar tegen de verkeersontsluiting van het plan. Tijdens de bijeenkomst is naar mening van een aantal omwonenden onvoldoende ingegaan op de verkeersaspecten. Naar aanleiding daarvan is op 14 september 2022 een derde informatiebijeenkomst georganiseerd, waar verkeer het belangrijkste item was.

De omgeving is op basis van het voorgaande voldoende op de hoogte gebracht van het bestemmingsplan.

6.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van 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.

6.2.3 Zienswijzen