buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

Bestemmingsplan

Raalte Kern, gronden tussen de Hartkamp en Zonnehof

Gemeente Raalte

Projectnummer: 3185.01
Datum: 7 februari 2023
Versie: ontwerp
IMRO-idn: NL.IMRO.0177.BP20200001-OW01

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 6

1.1 Algemeen 6
1.2 De bij het plan behorende stukken 6
1.3 Situering van het plangebied 6
1.4 Geldende bestemmingsplan 8
1.5 Opbouw toelichting 10

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en gewenst plan 11

2.1 Ligging en historie 11
2.2 Bestaande situatie 11
2.3 Toekomstige situatie 13

Hoofdstuk 3 Beleidskader 16

3.1 Algemeen 16
3.2 Rijksbeleid 16
3.3 Provinciaal beleid 17
3.4 Gemeentelijk beleid 22

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 25

4.1 Algemeen 25
4.2 Bodem 25
4.3 Geluid 26
4.4 Luchtkwaliteit 27
4.5 Externe veiligheid 29
4.6 Bedrijven en milieuzonering 30
4.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 32
4.8 Water 32
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 35
4.10 Ecologie 36
4.11 Verkeer en parkeren 38

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels 41

5.1 Algemeen 41
5.2 Nadere toelichting op de regels 42

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 44

6.1 Economische uitvoerbaarheid 44
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 44

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Woningstichting SallandWonen (hierna SallandWonen) is voornemens vierentwintig zorgeenheden in de vorm van boven- en benedenwoningen te realiseren aan de straat De Ware in Raalte. De woningen worden zo ontworpen dat deze in de toekomst eventueel (deels) samengevoegd kunnen worden tot maximaal twaalf compacte grondgebonden reguliere woningen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het initiatief echter niet mogelijk.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

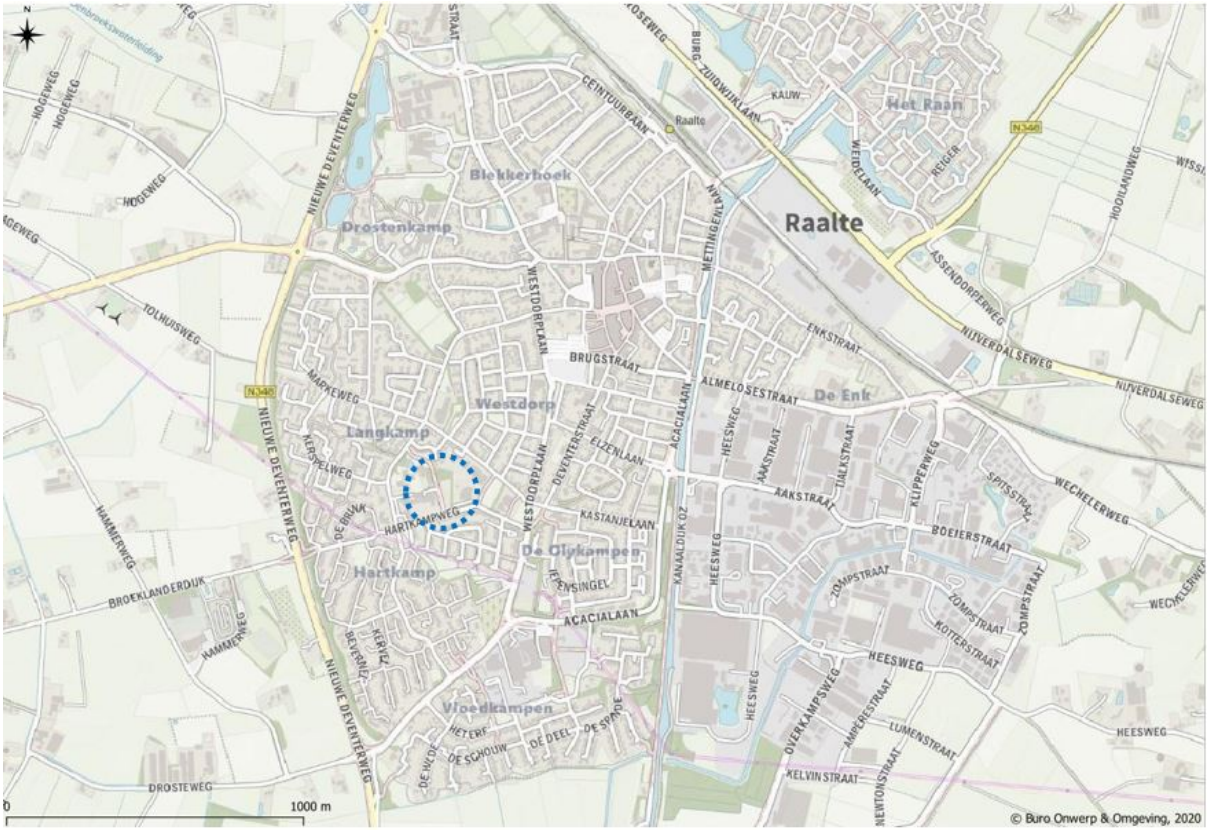
- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20200001-OW01;
- regels;
- bijlagen.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In deze toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende beleid, gedachten, de uitkomsten van de onderzoeken en de beschrijving van de planopzet vermeld.

1.3 Situering van het plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de bebouwde kom van Raalte in de wijk Hartkamp, aan de wegen Hartkampweg en De Ware. De locatie bestaat in de huidige situatie uit grasland.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende tot dit bestemmingsplan.



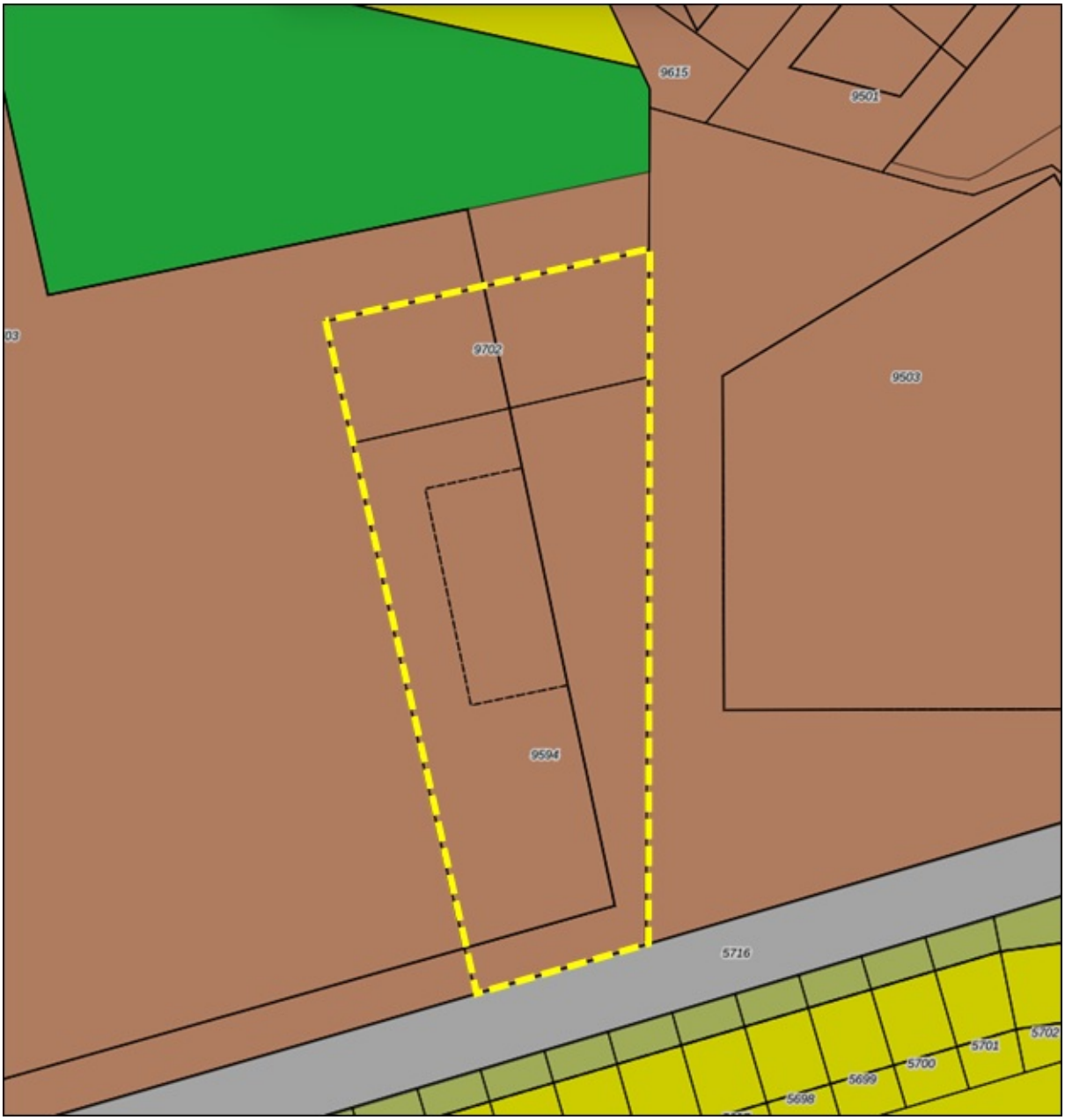
Globale ligging plangebied



Globale begrenzing plangebied

1.4 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Raalte Kern'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Raalte op 28 januari 2010. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. De begrenzing van het plangebied is daarop met een gele contour weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Raalte Kern' ter plaatse van het plangebied

Op grond van het vigerend bestemmingsplan geldt ter plaatse van de locatie de bestemming 'Maatschappelijk'. De gronden binnen het plangebied met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, tuinen, erven en terreinen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en enkele daaraan ondergeschikte zaken zoals wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn een aantal bouwvlakken opgenomen. Voor de bouwvlakken zijn een aantal maatvoeringseisen opgenomen ten aanzien van de maximum bouwhoogte.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van vierentwintig gestapelde zorgwoningen, deels buiten het bouwvlak. De woningen zijn op basis van het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan. Daarnaast bestaat de wens om de mogelijkheid op te nemen om de zorgwoningen in een later stadium om te zetten naar reguliere woningen. De ontwikkeling is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan

voor het plangebied worden vastgesteld.

Voor het plangebied geldt ook het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' dat op 27 september 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit betreft een planologische verankering van het parkeerbeleid van de gemeente Raalte.

1.5 Opbouw toelichting

De toelichting bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader en hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten van het plan. In hoofdstuk 5 volgen de juridische planaspecten. Het zesde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijvingen gewenst plan

2.1 Ligging en historie

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de wijk De Hartkamp en is begin jaren '70 van de vorige eeuw bebouwd met het Raalter verpleeghuis 'De Hartkamp'. In 'De Hartkamp' werden chronisch zieken en mensen met een lichamelijke aandoening en later psychogeriatrische patiënten (mensen met dementie en Alzheimer) behandeld en verpleegd. Het gebouwencomplex is in de loop van de jaren richting het noorden uitgebreid en verbouwd. Tot voor kort was binnen het plangebied een zusterflat aanwezig. Deze en een deel van het ten westen aanwezige zorgcomplex zijn echter in het kader van herontwikkeling gesloopt. Op navolgende afbeelding is, binnen het gele kader, de zusterflat weergegeven op een luchtfoto uit 2016.



Situatie voorafgaande aan de sloopwerkzaamheden rondom en in het plangebied

Navolgend wordt de bestaande situatie in het plangebied omschreven. Daarna wordt de beoogde ontwikkeling nader toegelicht.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is momenteel braakliggend (grasveld). Aan de zuidzijde bevindt zich de openbare weg Hartkampweg. Het plangebied maakt deel uit van woonzorgcomplex 'De Hartkamp'. Aan de westzijde bevindt zich de toegangsweg naar het perceel De Ware. Rondom het plangebied zijn diverse functies aanwezig zoals horeca, detailhandel, aan huis gebonden beroepen, maatschappelijke functies (religie, onderwijs en zorg) en woningen.

De navolgende afbeeldingen geven een beeld van de huidige situatie binnen het plangebied.



Impressie huidige situatie plangebied gezien vanaf de Hartkampweg



Impressie huidige situatie plangebied gezien vanaf De Ware

2.3 Toekomstige situatie

Het bieden van huisvesting aan zorgvragers is een belangrijk deel van de kernactiviteit van SallandWonen. Met dit project huisvest SallandWonen een (groeiende) groep kwetsbare mensen en zorgvragers. In de prestatieafspraken tussen SallandWonen en gemeente Raalte is dit als een belangrijke, gezamenlijke opgave, benoemd. In de prestatieafspraken is ook vermeld dat de gemeente zich inspant om voldoende planologisch-juridische plancapaciteit hiervoor te realiseren.

SallandWonen is voornemens binnen het plangebied vierentwintig zorgeenheden in de vorm van boven- en benedenwoningen te realiseren en beheren. De zorgaanbieders RIBW Groep Overijssel en De Parabool willen de woningen vervolgens (aan andere doelgroepen) verhuren als reguliere zorgwoningen. De woningen worden zo ontworpen dat deze in de toekomst eventueel (deels) samengevoegd kunnen worden tot maximaal twaalf compacte grondgebonden reguliere woningen. Deze flexibiliteit wordt mogelijk gemaakt door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid in onderhavig bestemmingsplan.

Door de situering van de nieuwe woningen in de nabijheid van woonzorgcomplex 'De Hartkamp' kunnen de zorgaanbieders hun cliënten geclusterd huisvesten, vanuit de gedachte elkaar op die manier te versterken ten behoeve van een betere zorgverlening en kostenbesparing.

Ten behoeve van de ontwikkeling is onderstaand schetsplan opgesteld waarin de vierentwintig zorgwoningen een plek krijgen aan de rand van het woonzorgcomplex.



Schetsplan toekomstige situatie

Binnen het plangebied zijn drie woonblokken van ieder vier beneden- en vier bovenwoningen geprojecteerd. De woningen worden vormgegeven in twee bouwlagen, eventueel met een kap, om aan te sluiten op de overige bebouwing in de omgeving.

Om in de toekomstige parkeerbehoefte te voorzien wordt op eigen terrein voorzien in 29 parkeerplaatsen. De ontsluiting vindt plaats op de Hartkampweg door de reeds aanwezige toegangsweg De Ware, ten westen van de geprojecteerde woningen.

Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde omzoomd door een reeds aanwezige groenstrook. Ten noorden van de de reeds aanwezige parkeerplaatsen wordt het plangebied ook omzoomd door bestaand groen. Ten westen van het plangebied vindt de verkeersafwikkeling plaats en is zicht op het

woonzorggebouw het 'Centrale Hart'.

Het schetsplan geeft in grote lijnen de opzet van het plan weer. Op basis van voorliggende bestemmingsplan kunnen echter, beperkt aanpassingen, aan de opzet worden gedaan. Hierbij zal wel moeten worden voldaan aan de juridisch-planologische kaders die in de regels en op de verbeelding zijn opgenomen (zie hiervoor tevens paragraaf 5.2.1). De exacte positionering van de woonblokken op de kavel zijn niet vastgelegd. Dit geeft flexibiliteit om, bijvoorbeeld door specifieke woonwensen, kleine aanpassingen te doen aan de stedenbouwkundig opzet.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend bestemmingsplan, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek is opgenomen. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening. Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De term woningbouwlocatie is echter niet gedefinieerd in het Bro.

3.2.3 Toetsing aan rijksbeleid

Onderhavig initiatief voorziet in het mogelijk maken van 24 zorgeenheden in de vorm van boven- en benedenwoningen. De woningen worden zo ontworpen dat deze in de toekomst eventueel (deels) samengevoegd kunnen worden tot maximaal twaalf compacte grondgebonden reguliere woningen. Op de locatie was in het verleden reeds bebouwing aanwezig (de zogenaamde zusterflat). Ten aanzien van de ontwikkeling wordt rechtstreeks voorzien in de behoefte naar zorgwoningen. Uit een uitspraak van de afdeling van 28 oktober 2015 (ABRvS201409239/1/R2) blijkt dat de behoefte uitgelegd mag worden als een behoefte aan de voorziene stedelijke ontwikkeling als daarnaar een duidelijke vraag bestaat binnen de doelgroep van die ontwikkeling en daarbij niet de behoefte van de regio zelf centraal moet staan. Met voorliggend plan is sprake van het mogelijk maken van vierentwintig zorgeenheden aan de rand van een bestaand woonzorgcomplex waar behoefte is aan geclusterde huisvesting. Hiermee is er een directe behoefte binnen de doelgroep.

Het plangebied is gelegen aan de rand van een bestaand woonzorgcomplex, in de kern van Raalte. Er is daarmee sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

3.3 Provinciaalbeleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De provinciale Omgevingsvisie wordt elk jaar bijgewerkt. Dat gebeurt met de jaarlijkse Actualisatie. Het gaat om alle eerder vastgestelde beleidswijzigingen die nog moeten worden doorvertaald in de Omgevingsvisie..

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode

draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieu's betreffen ruimtelijke kwaliteitsambities.

De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijvoorbeeld herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hier bij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

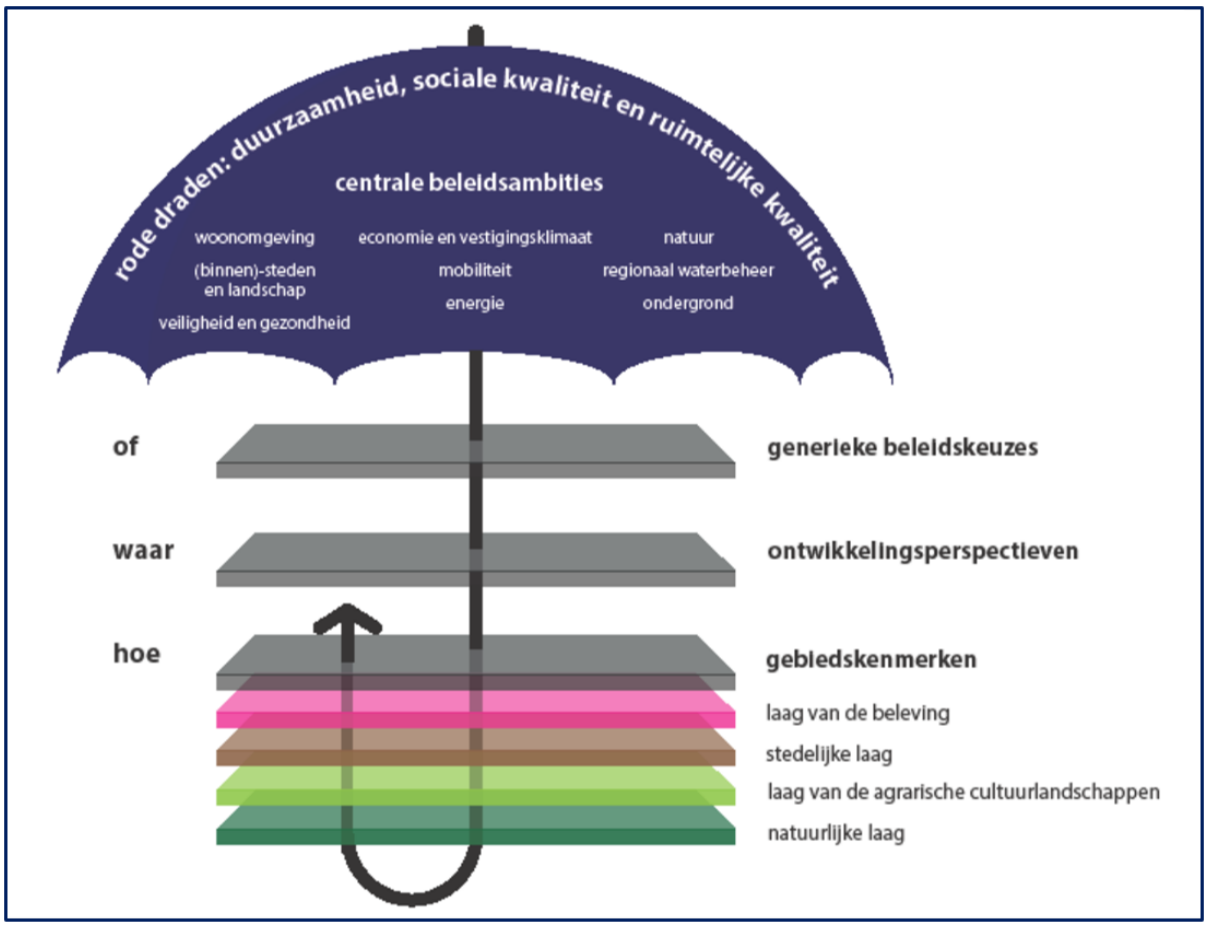
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2017. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.3.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017

Of - Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een nationaal landschap. Daarnaast maakt het geen deel uit van een gebied dat wordt beschermd in verband de drinkwatervoorziening.

Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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

ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

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

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

Hoe - Gebiedskenmerken

Nieuwe ruimtelijke opgaven wil de provincie verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken wordt verstaan: de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Er worden vier lagen onderscheiden:

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. In de natuurlijke laag onderscheiden we gebiedstypen. Voor het plangebied geldt gebiedstype: Zandgebieden (Dekzandvlakte en ruggen).

Laag van het agrarische cultuurlandschap

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingsvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. In de laag van het agrarisch cultuurlandschap worden een aantal gebiedstypen onderscheiden. Voor het plangebied geldt gebiedstype: Essenlandschap.

Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele

verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. In de stedelijke laag onderscheiden we gebiedstypen. Voor het plangebied geldt gebiedstype: Woonwijken 1955- nu. De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Soms zijn herkenbare relicten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen, (zand)wegen of beplantingsstructuren) opgenomen in de wijken. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouwwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte. Herstructurering van de wijk borduurt voort op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en het stedenbouwkundig ontwerp en verwijst naar de voormalige natuurlijke laag en die van het agrarisch cultuurlandschap door bijvoorbeeld nog resterende sloten- en beplantingspatronen te benutten dan wel te herintroduceren.

Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving In de laag van de beleving onderscheiden we gebiedstypen. Het plangebied is aangeduid als ''IJssellinie inundatieveld'. De IJssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

3.3.3 Toetsing provinciaal beleid

Onderhavig initiatief voorziet in het mogelijk maken van 24 zorgeenheden in de vorm van boven- en benedenwoningen. De woningen worden zo ontworpen dat deze in de toekomst eventueel (deels) samengevoegd kunnen worden tot maximaal twaalf compacte grondgebonden reguliere woningen. Hiermee wordt voorzien in een actuele behoefte naar een clustering van werken en wonen nabij een bestaand woonzorgcomplex. De woningen worden duurzaam gebouwd en kunnen in de toekomst een alternatieve invulling krijgen door deze deels te transformeren naar (maximaal) twaalf reguliere grondgebonden woningen. Met de herontwikkeling worden geen cultuurhistorisch relevante objecten aangetast en wordt een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling mogelijk gemaakt, in een gebied met overwegend een werk-/woonfunctie. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving (zie Hoofdstuk 4). Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven.

Het plan past binnen de uitgangspunten van de stedelijke laag. Door sloop van de zusterflat en de realisatie van de (zorg)woningen wordt een passende invulling gegeven aan de locatie en verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 2020-2040

De omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 is na een intensief traject op 24 november 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. De omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie Raalte 2025+. De omgevingsvisie is een strategisch document dat richting geeft aan de ontwikkelingen en indeling van de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie is kaderstellend voor beleidsontwikkeling op o.a. natuur, bodem, lucht, water, infrastructuur en gebouwen.

In de omgevingsvisie heeft de gemeente Raalte drie kernopgaven beschreven, welke samen de gewenste toekomst van de gemeente bepalen. De kernopgaven zijn:

1. Het buitengebied - 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. Toekomstbestendige wijken en dorpen - Hoe zorgen we dat bestaande wijken en dorpen leefbaar en aantrekkelijk blijven?
3. Identiteit en regio - Hoe creëren we de optimale randvoorwaarden voor wonen, werken, ondernemen en recreëren in Raalte?

Voor voorliggend initiatief is kernopgave 2 'Toekomstbestendige wijken en dorpen' van belang. Raalte omarmt de verduurzamingsopgave van de wijken en dorpen en de demografische veranderingen die hier plaatsvinden. De gemeente ziet de noodzaak en kans om samen te werken aan een verbouwing van wijken en dorpen tot duurzame, gezonde, klimaat- en levensloopbestendige leefomgevingen. Transformatie is de kans om ruimte te geven aan nieuwe woonvormen. Gemeente Raalte als proeftuin waarin gemeente, bewoners en bedrijven samen invulling geven aan eigentijds wonen. In de gemeente kunnen jong én oud, arm en rijk, een passende woning vinden doordat vol wordt ingezet op diversiteit; er is ruimte voor flexibel ontwikkelen en renoveren en nieuwe manieren van collectief wonen. Er is voor ieder wat wils. Nieuwbouw in de dorpen heeft een voorbeeldfunctie, daar laat de gemeente zien dat het anders kan en dat inwoners de ruimte krijgen om anders, flexibel en samen invulling te geven aan de opgaven. Daarbij worden de kansen gepakt die het lokale bedrijfsleven biedt, in de bouw en innovatieve maakindustrie.

3.4.2 Programma Wonen 2021-2025

In de nota Programma Wonen 2021-2025 geeft gemeente Raalte aan hoe ze de komende jaren willen werken aan het wonen in de gemeente. De ambitie van de gemeente Raalte op wonen is dat "jong en oud, arm en rijk, een passende woningen kunnen vinden in een toekomstbestendige woonomgeving, waarbij de ruimte wordt gegeven aan eigenzinnig wonen voor huidige en nieuwe inwoners".

Om het woningtekort het hoofd te bieden en de ambitie van de gemeente waar te maken, heeft de gemeente haar bouwopgave verhoogd en versnelt. Voor de planningperiode van 2020-2030 gaat de gemeente uit van het realiseren van 1.500-2.000 woningen. Raalte benut deze groei om gericht woningtypen toe te voegen welke nu nog missen in zowel de koop als de huur om zodoende de diversiteit en aantrekkelijkheid van de woningvoorraad te vergroten. Gezien de toenemende vraag naar appartementen, betaalbare rijenbouw, kleine levensloopgeschikte woningen en nieuwe en flexibele concepten, zal de gemeente meer dan in het verleden de markt uitdagen om invulling te geven aan deze vraag (i.p.v. vooral kavels uit te geven). Nieuwe woongebieden worden toekomstbestendig ingericht.

Maar ook de bestaande bouw is en blijft belangrijk, immers 90-95 % van de woningvoorraad van de toekomst staat er al. Raalte blijft inzetten op de verduurzaming van de bestaande voorraad en zet een

tandje bij voor het levensloopbestendig maken van deze woningvoorraad en de woonomgeving. Met een grotere inzet op bewustwording en het organiseren van onafhankelijk advies wordt bewerkstelligd dat een groter deel van de bestaande voorraad ook daadwerkelijk levensloopbestendig wordt.

Het eerder genoemde thema is uitgewerkt in de volgende vijf thema's:

1. Langer zelfstandig wonen in Raalte
2. Duurzaam wonen in Raalte
3. Kopen in Raalte
4. Huren in Raalte
5. Bouwen in Raalte

Voor voorliggende plan is met name thema 1 'Langer zelfstandig wonen in Raalte' van belang. Om dit te bereiken is het onder mee van belang om voldoende aanbod voor onzelfstandig wonen met zorg te hebben. Raalte wil voorzien in voldoende plekken voor beschut of intramuraal wonen voor zorgdoelgroepen (onzelfstandig wonen). Zorginitiatieven, worden getoetst op het voorzien in de lokale kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar wonen met zorg en mogen geen aanzuigende werking hebben.

De gemeente heeft een Afwegingskader woningbouw opgesteld. Voor nieuwe woningbouwlocaties wordt het uitgangspunt "inbreiding voor uitbreiding" gehanteerd conform de Ladder voor duurzame verstedelijking. Indien er voldoende vraag is, worden uitbreidingsplannen niet uitgesloten. Er zijn randvoorwaarden opgesteld voor (her)ontwikkelingen om de identiteit en bestaande kwaliteiten van de gemeente Raalte te waarborgen. Op basis van prioritering kunnen bepaalde ontwikkelingen voorrang krijgen.

De specifieke uitgangspunten voor (woon)zorg initiatieven zijn als volgt.

- Het initiatief draagt bij aan de doelen van het gemeentelijke sociaal beleid, in het bijzonder het Wmo- en jeugdbeleid. De vraag hierbij is of (en wat) het initiatief bijdraagt aan versterking van de plaatselijke sociale en zorginfrastructuur ten dienste van onze inwoners.
- Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, gericht op voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg voor een brede doelgroep.
- Aanvrager toont de economische haalbaarheid van het initiatief aan.
- Het initiatief is gericht op de lokale vraag.
- Het initiatief legt geen onevenredige druk op gemeentelijk geldt in het algemeen en geld voor de uitvoering van de Wmo en de Jeugdwet in het bijzonder. Het gaat om extra uitgaven die er zonder dit initiatief niet zouden zijn geweest. Het kan bijvoorbeeld gaan om een aanzuigende werking van doelgroepen uit andere gemeenten of een toenemend beroep op aangepast vervoer doordat zorgbehoevenden op afstand van voorzieningen - die (mede) voor hen zijn bedoeld - gaan wonen. Stapeling van zorg door komst van een nieuwe voorziening is niet gewenst.
- De beoogde locatie ligt bij voorkeur op korte afstand van winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsfuncties. Zo moet het voor deze mensen mogelijk zijn om in de eigen omgeving te wonen, binnen het eigen sociale netwerk.
- Bij nieuwe aanbieders: de aanbieder motiveert de toegevoegde waarde ten opzichte van de plaatselijk en regionaal gevestigde aanbieders en waarin de aanbieder zich onderscheidt qua zorgconcept.
- Voor de Jeugdwet geldt dat het initiatief bij voorkeur kleinschalig en gezinsgericht is.

3.4.3 Toetsing gemeentelijk beleid

Onderhavig initiatief voorziet in het mogelijk maken van 24 zorgeenheden in de vorm van boven- en benedenwoningen. De woningen worden zo ontworpen dat deze in de toekomst eventueel (deels) samengevoegd kunnen worden tot maximaal twaalf compacte grondgebonden reguliere woningen en zijn daarmee toekomstbestendig. Met het initiatief is oude in onbruik geraakte bebouwing verwijderd er wordt er kwalitatief hoogwaardige en duurzame bebouwing toegevoegd en wordt daarmee een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de kern van Raalte geleverd.

Met het initiatief wordt voldaan aan een belangrijke voorwaarde voor langer zelfstandig wonen. Het wordt namelijk voor mensen met een beperking mogelijk een geschikte woning in een toegankelijke en geschikte woonomgeving te betrekken. Door de mogelijkheid om de zorgwoningen in de toekomst te transformeren naar relatief kleine sociale huurwoningen wordt ingespeeld op de woonbehoefte van kleinere huishoudens.

De woningen zullen door lokale zorgaanbieders RIBW Groep Overijssel en De Parabool worden verhuurd als reguliere zorgwoningen. Door de situering van de nieuwe woningen in de nabijheid van woonzorgcomplex 'De Hartkamp' kunnen de zorgaanbieders hun cliënten geclusterd huisvesten, vanuit de gedachte elkaar op die manier te versterken ten behoeve van een betere zorgverlening en kostenbesparing.

Voorgenomen initiatief is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van de gemeentelijke Omgevingsvisie en het Programma Wonen.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten waar rekening mee moet worden gehouden. Om de haalbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen, is voor een deel van deze aspecten onderzoek verricht. In de betreffende paragrafen worden de bevindingen uit de onderzoeken nader toegelicht.

4.2 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in november 2019 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd[1]. Het onderzoek is als Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Zowel aan de noordkant van de locatie als aan de zuidkant van de locatie is sprake van een puinverharding. Onder de zuidelijke puinverharding bevat de grond tot circa 0,5 m-mv sporen puin en sporen baksteen. Verder zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan welke kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Verkennend onderzoek asbest in bodem en puin

Voorafgaand aan het veldwerk is het maaiveld geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Hierbij zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Ook is in het opgeboorde materiaal (puin en bodem) zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.

De hypothese 'verdachte locatie' wordt op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek asbest in grond en puin niet bevestigd.

Verkennend bodemonderzoek

Uit de analyseresultaten blijkt dat het zintuiglijk schone zand onder de puinverharding aan de noordkant van het terrein een licht verhoogd gehalte PCB's bevat. De zintuiglijk schone zandige bovengrond bevat een licht verhoogd gehalte kwik. Voor het overige zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond.

Ten aanzien van de onderzoekslocatie wordt de hypothese 'onverdachte locatie' op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek niet geheel bevestigd. De resultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit valt alle onderzochte grond in de bodemkwaliteitsklasse Achtergrondwaarde.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten barium en molybdeen gemeten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.3 Geluid

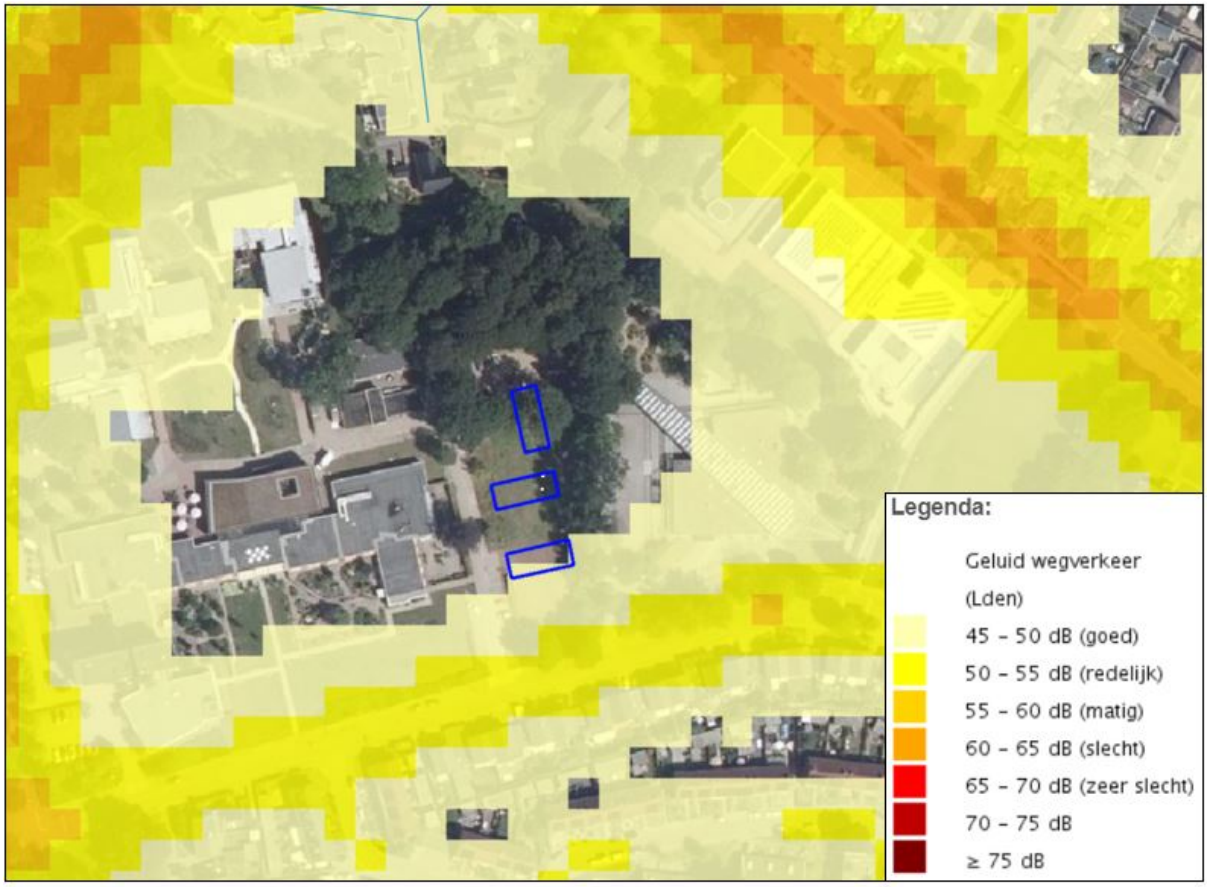
Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Onderhavig initiatief voorziet in het mogelijk maken van 24 zorgeenheden in de vorm van boven- en benedenwoningen. De woningen worden zo ontworpen dat deze in de toekomst eventueel (deels) samengevoegd kunnen worden tot maximaal twaalf compacte grondgebonden reguliere woningen. Zorgwoningen en reguliere woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen. Het plangebied ligt aan de Hartkampweg en De Ware. Voor deze wegen en alle in de omgeving van het plangebied aanwezige wegen geldt een 30 km/u regime. Voor wegen met een 30 km/u regime is geen onderzoekszone van toepassing, waardoor een onderzoek achterwege kan blijven. De meest nabij gelegen 50 km/u weg betreft de Westdorplaan op een afstand van circa 275 meter ten westen van het plangebied. Het plangebied valt daarmee buiten de onderzoekszone van 250 meter die geldt voor de Westdorplaan. Voor de provinciale weg N348, ten westen van het plangebied, geldt eveneens een onderzoekszone van 250 m. Deze weg ligt op ruim 500 m, waardoor onderzoek naar deze weg eveneens niet noodzakelijk is. Het plangebied valt ook niet binnen de geluidszone van een spoorweg of gezoneerd bedrijventerrein.

Gezien de maximum snelheid op en de verkeersintensiteit van de Hartkampweg, De Ware en de overige omliggende wegen is er geen geluidhinder te verwachten op de toekomstige (zorg)woningen. Ter indicatie is de geluidsbelasting van de omliggende wegen op het plangebied beoordeeld op basis van de atlasleefomgeving[2]. Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de geluidskaart weergegeven. De toekomstige (zorg)woningen zijn hierop aangeduid met een blauw kader.



Uitsnede geluidskaart wegverkeer met toekomstige (zorg)woningen (binnen blauwe kaders)

Ook hieruit blijkt dat er geen geluidshinder valt te verwachten op de toekomstige (zorg)woningen als gevolg van wegverkeerslawaai. Een akoestisch onderzoek ten gevolge van wegverkeerslawaai is daarom niet benodigd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5.}$ Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de

luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderhavig initiatief voorziet in het mogelijk maken van 24 zorgeenheden in de vorm van boven- en benedenwoningen. De woningen worden zo ontworpen dat deze in de toekomst eventueel (deels) samengevoegd kunnen worden tot maximaal twaalf compacte grondgebonden reguliere woningen. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 nieuwe woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het plangebied worden gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. De zorgwoningen worden echter niet binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg gerealiseerd. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool[3] uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in het plangebied tussen 2020 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het plangebied onder de

grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Binnen het plangebied wordt voorzien in nieuwe kwetsbare objecten in de vorm van (zorg)woningen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen stationaire en/of mobiele risicobronnen.

Een nadere beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk. Volledigheidshalve is navolgend een fragment van de risicokaart Nederland opgenomen. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauwe stippel kader.



Uitsnede risicokaart Nederland

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het plangebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs

hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

Toetsing

Vanwege de nabijheid van diverse functies in de directe nabijheid van het plangebied is in februari van 2020 door Buro Ontwerp & Omgeving een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd[4]. Het onderzoek is als Bijlage 2 opgenomen. Volgens het onderzoek maakt het plangebied, gezien de omliggende functies, deel uit van een 'gemengd gebied'. Navolgend worden de belangrijkste conclusies uit het onderzoek besproken.

Zorgwoningen worden zowel als een milieuhinderveroorzakende als milieuhindergevoelige functie aangemerkt. De eventuele toekomstige reguliere woningen worden gezien als een milieuhindergevoelige functie.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich de navolgende milieuhinderveroorzakende functies:

- Sport: Tabanon kickboks en MMA, Raalte. Oude Molenweg 7;
- Religie: HDV Medine Moskee. Oude Molenweg 5;
- Onderwijs: Brede School Kwintijn. Oude Molenweg 5;
- Religie: H. Paulus kerk. Westdorplaan 122;
- Onderwijs: Speciaal Basisonderwijs De Zonnehof;
- Wijkcentrum: Centraal Hart. Jan van Arkelstraat 15;
- Zorg: Thuiszorg Carinova. Jan van Arkelstraat 15a-15d;
- Zorg: nieuwbouw Centrale hart Jan van Arkelstraat 15.

Uit de quickscan blijkt dat, aangezien er sprake is van gemengd gebied, de bij de omliggende functies behorende afstanden uit de VNG-publicatie met één stap kunnen worden verkleind. De maatgevende hindercontour voor geluid betreft daarmee 10 meter. Uit het onderzoek blijkt dat de afstand tussen de milieuhinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied en de (zorg-)woningen voldoende groot is.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich de navolgende milieuhindergevoelige functies:

- Wonen: woningen de Ware (hoek Jan van Arkelstraat – Oude Molenweg);
- Wonen: woningen overzijde Hartkampweg.

Ook hiervoor geldt dat, aangezien er sprake is van gemengd gebied, de bij de in het plangebied milieuhinder veroorzakende functie (zorgwoningen) behorende afstand uit de VNG-publicatie met één stap kunnen worden verkleind. De maatgevende hindercontour voor geluid betreft daarmee 10 meter. Uit het onderzoek blijkt dat de afstand tussen de milieuhinderveroorzakende functies in het plangebied

en de omliggende woningen voldoende groot is.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (M.E.R.) moet worden opgesteld, is het van belang om na te gaan of de ontwikkeling een activiteit betreft die is opgenomen in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Soms is een lichtere variant mogelijk in de vorm van een m.e.r.-beoordeling. M.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht kan ontstaan doordat:

1. de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage;
2. voor de Wet natuurbescherming een passende beoordeling nodig is en sprake is van een plan;
3. de activiteiten zijn opgenomen in de provinciale omgevingsverordening (hiervan geen sprake).

Toetsing

Onderhavig initiatief voorziet in het mogelijk maken van 24 zorgeenheden in de vorm van boven- en benedenwoningen. De woningen worden zo ontworpen dat deze in de toekomst eventueel (deels) samengevoegd kunnen worden tot maximaal twaalf compacte grondgebonden reguliere woningen. Het plangebied was in het verleden reeds bebouwd en voorziet in aard en schaal niet in een grootschalige stedelijke ontwikkeling. Mede op basis van het gestelde in paragraaf 4.10 wordt geconcludeerd dat mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het initiatief binnen het plangebied kunnen worden uitgesloten. Het bestemmingsplan kan zonder m.e.r.(-beoordeling) worden vastgesteld.

4.8 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

4.8.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). In het Nationaal Water Programma (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren.

4.8.2 Waterschapsbeleid

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta bevat de

uitwerking van de ambities in de Watervisie “Meer dan water” en geeft voor de periode 2022 tot en met 2027 aan wat de maatregelen zijn om het watersysteem, de waterketen en de waterkeringen op orde te brengen. Ook zijn de maatschappelijke doelen voor duurzaamheid, circulaire bedrijfsvoering, klimaatadaptatie, educatie en voorlichting uitgewerkt.

4.8.3 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2030

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 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) geeft weer hoe de gemeente invulling geeft aan haar drie zorgplichten. In het GRP wordt de dagelijkse inspanning voor een goed functionerend rioolsysteem gehandhaafd. Aanvullend moet Raalte in 30 jaar klimaatbestendig en waterrobuust zijn, waarbij thema’s als droogte, hittestress, duurzaamheid als goede meekoppelkansen worden gezien. De aanpak is gericht op samenwerken. De komende 10 jaar wordt gewerkt aan vijf thema’s:

1. Waterrobuust
2. Omgevingsbewust
3. Participatief
4. Datagedreven
5. Doelmatig

Om inzicht te krijgen in de gevolgen van klimaatverandering op de gemeente zijn stresstesten uitgevoerd. Uit deze testen blijkt dat Raalte te maken krijgt met wateroverlast door hevigere buien, verlaagde grondwaterstanden door perioden van droogte en minder productiviteit door hittestress. Deze vooruitzichten vragen om een nieuwe koers. In het vorige GRP is Raalte al gestart met het ontvlechten van hemel en afvalwater. In dit GRP wordt hier een schepje bovenop gedaan. Nieuwbouwwijken worden waterrobuust aangelegd, zodat ze bestand zijn tegen een bui van 90 mm in 1 uur. In bestaande wijken wordt hier ook mee aan de slag gegaan en wordt zoveel mogelijk ingezet op het ontharden en afkoppelen van verhard oppervlak, maar ook op bovengrondse afvoer en verwerking van hemelwater in bijvoorbeeld wadi’s. Samen met o.a. de afdeling groenbeheer, wegen en sociaal is een buurtanalyse opgesteld en 120 integrale projecten geformuleerd om de wateroverlastlocaties aan te pakken. Aanvullend wil Raalte met een stimuleringsregeling initiatieven van derden waar veel voordeel te halen is, niet onbenut laten. Ook worden burgers en bedrijven gestimuleerd hiermee actief het eigen verhard oppervlak te gaan ontharden en afkoppelen.

4.8.4 Situatie plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in het mogelijk maken van 24 zorgeenheden in de vorm van boven- en benedenwoningen. De woningen worden zo ontworpen dat deze in de toekomst eventueel (deels) samengevoegd kunnen worden tot maximaal twaalf compacte grondgebonden reguliere woningen.

Het maaiveld is volgens de actuele hoogtekaart Nederland gelegen op circa 3,5 meter +NAP. Het grondwater bevindt zich op circa 4 meter +NAP en stroomt richting het noordwesten. Voordat de 'zusterflat' werd gesloopt en de bijbehorende verhardingen waren verwijderd was er sprake van circa 2.200 m² aan verhard oppervlak. In de toekomstige situatie zal er sprake zijn van circa 1.355 m² aan verhard oppervlak. Het totale verhard oppervlak binnen het plangebied zal daarmee per saldo afnemen met ongeveer 845 m².

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan is de toename van het verharde oppervlak niet meer dan 1.500 m^2. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap en de gemeente heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Uitgangspunt is om het regenwater waar mogelijk binnen het plangebied te infiltreren waarbij overtollig hemelwater wordt afgevoerd naar het gemengde rioleringsstelsel ter plaatse van de Hartkampweg. Bij een verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal rekening worden met de minimaal benodigde bergingscapaciteit van 20 mm.

Het gebruik van uitlogende materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen niet gebruikt.

4.8.5 Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Op basis van de ingevulde digitale watertoets wordt door het waterschap geconcludeerd dat de korte procedure kan worden doorlopen. Dit betekent dat geen belangen van het waterschap worden geraakt. Het bestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt aan het waterschap toegezonden om het waterschap in de gelegenheid te stellen hierop te reageren. Een samenvatting van de watertoets is als Bijlage 3 opgenomen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet in een toelichting van een bestemmingsplan bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

Toetsing

Archeologie

De gemeente Raalte heeft het archeologiebeleid vastgelegd in een beleidsnota archeologie. Deze beleidsnota, in combinatie met de archeologische verwachtings- en beleidskaart vormen de handvatten voor het archeologiebeleid binnen de gemeente Raalte. In de beleidsnota zijn de volgende verwachtingskenmerken opgenomen:

Buitengebied:

- Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een hoge verwachting bij plangebieden groter dan 2.500 m² én bij een verstoring dieper dan 50 cm.
- Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een middelhoge verwachting bij plangebieden groter dan 5.000 m² én bij een verstoring dieper dan 50 cm.
- Lage verwachting: onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 10 ha én bij een verstoring dieper dan 50 cm.

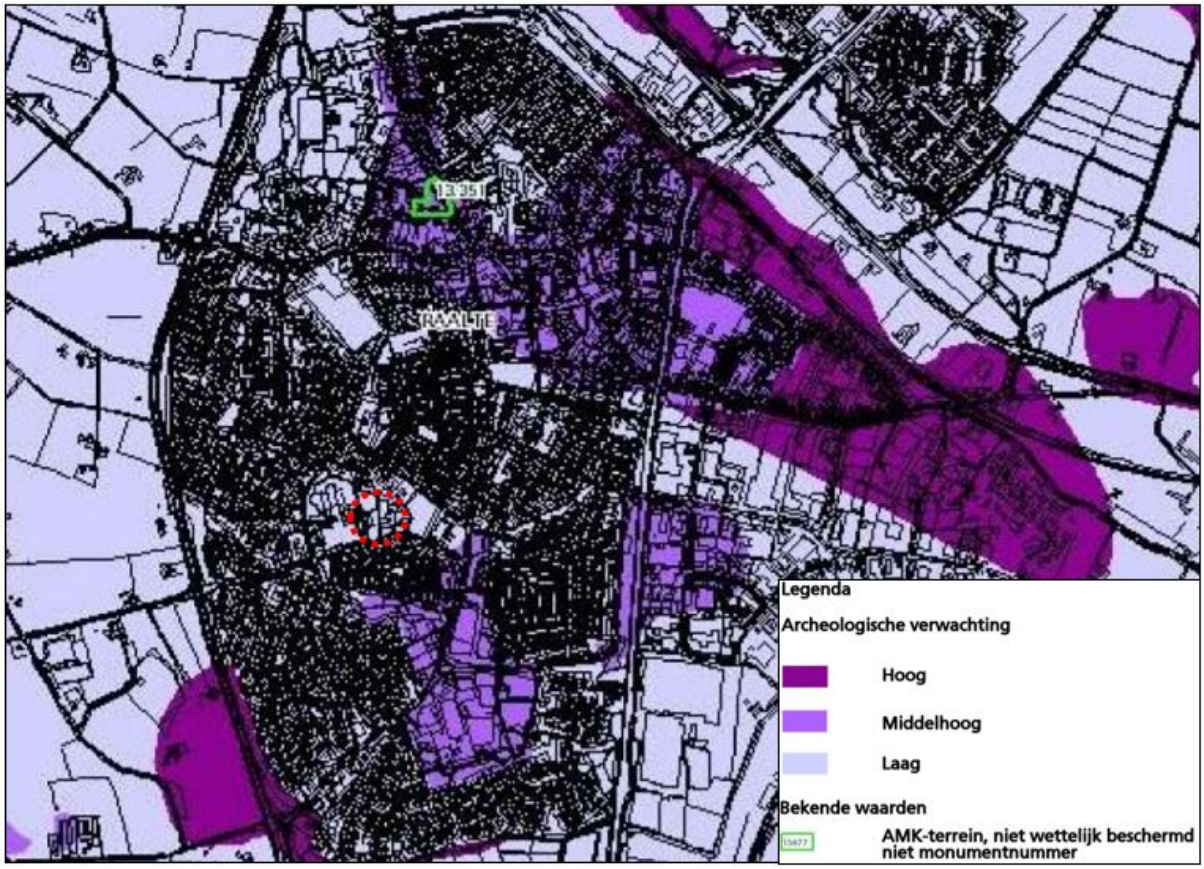
Bebouwde kom:

- Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een hoge archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 100 m² én bij een verstoring dieper dan 50 cm.
- Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 250 m² én bij een verstoring dieper dan 50 cm.
- Lage verwachting: onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 5 ha én bij een verstoring dieper dan 50 cm.
- Bovenstaande is alleen geldig wanneer binnen een straal van 50 meter geen archeologische waarnemingen/vondstmeldingen bekend zijn.

Archeologische waarde (AMK-terreinen):

Bij terreinen waarvan de archeologische waarde bekend is, is het beleid behoud in situ. Is dit niet mogelijk dan geldt altijd een onderzoeksplicht. Vooraf wordt advies gevraagd aan de regio-archeoloog.

Zoals op navolgende afbeelding is te zien is het plangebied op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart gelegen binnen de bebouwde kom in een gebied met een lage verwachting.



Kaartfragment archeologische verwachtingskaart (plangebied binnen rode contour)

Aangezien het plangebied kleiner is dan 5 ha en op een grotere afstand dan 50 meter van een AMK-terrein is gelegen, geldt geen archeologische onderzoeksplicht.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten. Met de ontwikkeling vindt ook geen aantasting van historische lijnen of elementen plaats. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.10 Ecologie

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming, in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

Toetsing

Door EcoTierra is in januari 2020 een quickscan flora en fauna uitgevoerd[5]. De conclusies uit dit onderzoek worden hierna behandeld. Het rapport van het onderzoek is als Bijlage 4 bijgevoegd.

Gebiedsbescherming

In het kader van gebiedsbescherming is gekeken of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of gebieden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat is aangewezen in het kader van Natura 2000. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 3,3 km het Natura 2000-gebied Boetelerveld. Gezien de relatief korte afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied kan niet op voorhand worden uitgesloten dat er sprake is van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van habitatsoorten. Derhalve is in januari 2020 door Buro Ontwerp & Omgeving een AERIUS-berekening[6] uitgevoerd. Het rapport van het onderzoek is als Bijlage 5 bijgevoegd. Hieruit blijkt dat het voorgenomen initiatief, zowel in de tijdelijke fase (de bouw van de woningen) als in de permanente fase (bewoning) niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen van de omliggende Natura 2000-gebieden. Significante negatieve effecten op deze gebieden, als gevolg van het initiatief, kunnen daarmee worden uitgesloten.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden als gevolg van externe werking op de wezenlijke kenmerken en waarden van het zijn NNN uitgesloten.

Soortenbescherming

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde soorten aangetroffen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig. Het plangebied betreft geen significant foerageergebied. Er dient wel rekening te worden gehouden met broedende vogels binnen het plangebied. Bij de start van de werkzaamheden in het broedseizoen kunnen broedende vogels worden verstoord of gedood en/of nesten worden aangetast. Hiervoor kan geen ontheffing worden aangevraagd. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of op te starten en continu door te laten lopen, worden negatieve effecten op broedvogels voorkomen. Er is dan geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming. Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart, moet een ecoloog voorafgaand aan de start het terrein nalopen op aanwezigheid van broedgevallen.

Grondgebonden zoogdieren

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Binnen het plangebied kunnen een aantal algemeen voorkomende soorten voorkomen. Voor deze soorten heeft de provincie Overijssel een vrijstelling afgegeven voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat voor de werkzaamheden geen ontheffing voor deze soorten nodig is.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen vastgesteld binnen het plangebied. Er zullen door de ingreep ook geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes verloren gaan.

Amfibieen, reptielen en vissen

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Ongewervelden/overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Samengevat is er geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming indien de verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming is in dat geval niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.11 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

Toetsing

Verkeer

Om de verkeersgeneratie te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van CROW[7]. De zorgwoningen kunnen hierbinnen worden gecategoriseerd als 'Serviceflat' gelegen binnen de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Op basis van de kengetallen geldt hiervoor een aantal verkeersbewegingen van gemiddeld 2,6 per woning per dag. Dit betekent dat met de realisatie van voorliggend project (24 x 2,6 =) 62,4 verkeersbewegingen per dag extra tot stand komen. Uitgaande van twaalf reguliere woningen in de categorie 'Huur, huis, sociale huur', is de verkeersaantrekkende werking 67,2 (12 x 5,6).

De ontsluiting vindt plaats via de toegangsweg De Ware op de Hartkampweg. De capaciteit van beide wegen is voldoende om het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de geplande ontwikkeling op te vangen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de 'Parkeernormen Raalte 2015' zoals is vastgesteld op 3 november 2015. Hieruit volgt een parkeerbehoefte van 1,2 parkeerplaatsen per woning voor de categorie 'Aanleunwoning en serviceflat' (zone 'rest bebouwde kom'). De totale parkeerbehoefte op basis van de parkeernormen komt daarmee op (24 x 1,2 =) 28,8

parkeerplaatsen. Omdat de doelgroep voor de zorgwoningen naar verwachting niet over een auto zal beschikken, zal de daadwerkelijke parkeerbehoefte lager liggen. Naar verwachting zal de behoefte voor de voorgenoemde functie minder dan 20 parkeerplaatsen bedragen.

Uitgaande van twaalf toekomstige reguliere woningen in de categorie 'huur, sociale huur', is de parkeerbehoefte 19,2 (12 x 1,6).

Gelet op het voorgaande worden in het plangebied 29 parkeerplaatsen gerealiseerd. In beide woonsituaties bedraagt de parkeerbehoefte voor het plangebied maximaal 20 parkeerplaatsen. Hiermee is naar verwachting voor zowel de situatie van 24 zorgwoningen als twaalf reguliere woningen sprake van voldoende parkeerplaatsen voor deze functies.

In de huidige situatie wordt er in het plangebied geparkeerd. Dit parkeren vindt voornamelijk plaats door medewerkers van de naastgelegen zorgorganisatie Carinova. Omdat in de omgeving sprake is van een hoge parkeerdruk, worden de 9 extra gerealiseerde parkeerplaatsen in bruikleen gegeven aan Carinova. De 9 parkeerplaatsen zijn gelegen aan de noordzijde van het plangebied. Op de navolgende afbeelding zijn deze parkeerplaatsen geel omlijnd.

Daarnaast worden er ten zuidwesten van het plangebied, op het terrein van Carinova nog eens 4 extra parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn op navolgende afbeelding eveneens geel omlijnd. Hiermee worden in totaal 13 parkeerplaatsen toegevoegd voor Carinova ter compensatie van het parkeren in het huidige plangebied.

Het plangebied wordt tijdelijk (tot aan realisatie van de woningen) afgesloten, waardoor parkeren in het plangebied niet langer mogelijk is. Dit biedt de mogelijkheid om te kijken wat het effect van het buiten gebruik stellen van deze parkeerruimte op de omgeving van het plangebied is. Indien dit leidt tot negatieve effecten op de parkeersituatie in de omgeving van het plangebied, dan zullen SallandWonen en Carinova er gezamenlijk voor zorgen dat er voldoende (extra) parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig in het plangebied en op het terrein van Carinova.



Overzicht parkeerplaatsen in en aansluitend aan het plangebied

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 Bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- **Via een dubbelbestemming**
  Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- **Via een aanduiding**
  Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. **Inleidende regels**
   In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. **Bestemmingsregels**
   In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

   Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

   Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. **Algemene regels**
   In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
4. **Overgangs- en slotregels**
   In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Nadere toelichting op de regels

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is de bestemming **'Maatschappelijk**' opgenomen. Hieronder volgt een korte toelichting op de genoemde bestemming.

Maatschappelijk

De voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en enkele ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen, water en (infiltratie)groenvoorzieningen. Verder is het toegestaan om zorgwoningen binnen het bouwvlak te bouwen met een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Bij de woningen zijn ook aanbouwen en bijgebouwen bij het hoofdgebouw toegestaan. De maatvoeringseisen hiervoor zijn opgenomen in de bouwregels. Daarnaast zijn er bouwregels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde en overkappingen.

Binnen dit bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt voor Burgemeester en wethouders om met een omgevingsvergunning maximaal twaalf reguliere woningen toe te staan. Voor de afwijking gelden aanvullende voorwaarden voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Algemeen

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In verband daarmee is eerst onderzocht of voor het onderhavige bestemmingsplan op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro de verplichting bestaat om één of meer exploitatieplannen vast te stellen.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit zijn de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer gebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m^2 bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m^2.

Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan van deze verplichting worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, en;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

Toetsing

Tussen de gemeente SallandWonen is een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is in dat geval niet noodzakelijk. De financiële haalbaarheid van het plan wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet.

Waterschap

Het plan is via de watertoets afgestemd met het waterschap.

Provincie

Het plan is afgestemd met de provincie. De provincie is akkoord met het initiatief.

Directe omgeving

In het voortraject heeft afstemming plaats gevonden met de directe omwonenden. Zij zijn op de hoogte van de geplande ontwikkelingen.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzageligging in dit bestemmingsplan weergegeven.

Eindnoten

1. Buro Ontwerp & Omgeving, 14 april 2020, Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem en puin, De Ware te Raalte. projectnummer 3185.01

2. atlasleefomgeving.nl

3. https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/

4. Buro Ontwerp & Omgeving, 25 februari 2020, Quickscan bedrijven en milieuzonering, projectnummer 3185.01

5. EcoTierra, 20 januari 2020, Braakliggend terrein aan de Hartkampweg te Raalte, Rapportkenmerk: Q2019.019

6. Buro Ontwerp & Omgeving, 28 januari 2020, Memo effectenbeoordeling stikstofdepositie, projectnummer 3185.01

7. CROW, december 2018, Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381