



Omgeving voormalige Welkooplocatie (Kanaalstraat OZ 47)

NL.IMRO. 0177BP20140004



Bestemmingsplan

“Omgeving voormalige Welkooplocatie (Kanaalstraat OZ 47)”

Plannaam: Omgeving voormalige Welkooplocatie (Kanaalstraat OZ 47)
IMRO-nummer: NL.MRO.0177.BP20140004-0002
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: April 2015



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

*t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu*

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING RAALTE	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEMKWALITEIT	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	33
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	ECOLOGIE	39
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	42
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	45
6.1	INLEIDING	45
6.2	VIGEREND BELEID	45
6.3	WATERPARAGRAAF	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	50
7.1	INLEIDING	50
7.2	OPZET VAN DE REGELS	50
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	51
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	55
9.1	VOOROVERLEG	55
9.2	INSPRAAK	55
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	56	
BIJLAGE 1	AKOESTISCHE MEMO INDUSTRIELAWAAI	56
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	56
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEKEN MET SANERINGSPLAN	56

BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	56
BIJLAGE 5	NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN	56
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN KARTEREND BOORONDERZOEK	56
BIJLAGE 7	TOETSING REGIOARCHEOLOOG	56
BIJLAGE 8	WATERTOETSRESULTAAT	56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

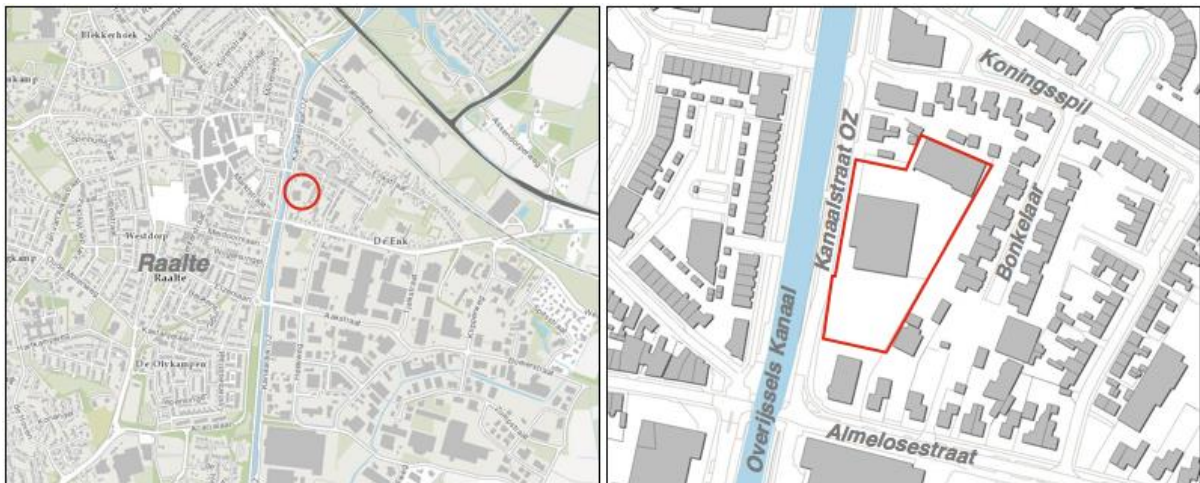
Initiatiefnemer is eigenaar van een perceel gelegen aan de Kanaalstraat Oostzijde binnen de bebouwde kom van Raalte. De locatie aan het Overijssels Kanaal betreft een bedrijfslocatie waar voorheen de Welkoop gevestigd was. De locatie ligt globaal tussen de Kanaalstraat Oostzijde, Koningsspil, Bonkelaar en de Almelsestraat. In de huidige situatie is verouderde, leegstaande bedrijfsbebouwing aanwezig. De buitenruimte bestaat grotendeels uit verharding en voor het overige uit braakliggende gronden.

Het concrete voornemen betreft de herontwikkeling van het gehele gebied, waarbij de bestaande bebouwing en verharding gesloopt/verwijderd wordt. Hiervoor in de plaats worden in totaal 27 woningen gerealiseerd in de vorm van 12 twee-onder-één-kap woningen, 3 rijwoningen, 1 vrijstaande woning en 11 appartementen. Tevens zal de buitenruimte opnieuw worden ingericht met onder meer parkeervoorzieningen, woonstraten, tuinen en groenvoorzieningen.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Raalte Kern”. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een voormalige bedrijfslocatie en is globaal gelegen tussen de Kanaalstraat Oostzijde, Koningsspil, Bonkelaar en de Almelsestraat. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie E, nummer 4210. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Raalte en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Omgeving voormalige Welkooplocatie (Kanaalstraat OZ 47)” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.MRO.0177.BP2014004-0002) en een renvoi;
- regels;
- toelichting.

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

1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Raalte Kern”. Dit bestemmingsplan is op 28 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van het bestemmingsplan “Raalte Kern” zijn de gronden in het plangebied bestemd als ‘Detailhandel’ met de functieaanduiding ‘detailhandel volumineus’, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ en de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Raalte Kern” (Bron: gemeente Raalte)

In het geldende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als ‘Detailhandel’ met de functieaanduiding ‘detailhandel volumineus’. De gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor detailhandel, uitsluitend voor volumineuze detailhandel (keukens, badkamers en sanitair en in woninginrichting, waaronder meubelen) en een bouwmarkt evenwel met uitzondering van detailhandel in bouwmaterialen voor de ruwbouw van gebouwen.

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ is, naast de basisbestemming, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Voor bouwprojecten met een oppervlakte groter dan 100 m² en voor een aantal werken of werkzaamheden in de bodem is, met inachtneming van een aantal uitzonderingen, een archeologische onderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’ mogen alleen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd, wanneer is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of er een hogere grenswaarde is verkregen.

Herontwikkeling van de locatie met woningbouw is niet mogelijk binnen de geldende bestemmingen. Een herziening van het bestemmingsplan op de locatie is derhalve noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de historische ontwikkeling van Raalte en de huidige situatie van het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling Raalte

Het van oorsprong kern-esdorp Raalte wordt in 1123 voor het eerst vermeld. Onder een kern-esdorp wordt verstaan een esdorp dat bestaat uit enkele gemeenschappelijke aangelegde en beheerde essen met de boerderijen geclusterd op een centraal punt. De dorpsamenleving is niet begonnen in het huidig dorp maar in de nabij gelegen buurtschap Tijenraan. In de loop der tijd ontwikkelt de nederzetting zich tot een plattelandscentrum. Waarschijnlijk heeft de nabijgelegen havezate De Hofstede (in 1188 al voor het eerst vermeld) een grote invloed gehad op de verdere ontwikkeling van deze nederzetting.

Omstreeks 1850 is Raalte niet meer dan een kleine concentratie van bebouwing met een kerk en een korenmolen langs de Stationsstraat en de tegenwoordige Grotestraat ten westen van de Raalter enk. Het dorp toont een gesloten karakter met eenvoudige panden. Door de aanleg van het Overijssels Kanaal (1858), de spoorlijnen Zwolle-Almelo (1881) en Ommen-Raalte-Deventer (1910-1935) profiteert Raalte van de relatief gunstige ligging. Hierdoor neemt de bebouwing en de bedrijvigheid toe. Rond de eeuwwisseling treedt een verdichting op van de bebouwing in de dorpskern en ten oosten hiervan langs het kanaal. Na de Tweede Wereldoorlog ondergaat het uiterlijk van Raalte een grote verandering. Van de oude bebouwing is weinig meer over gebleven door de aanleg van moderne winkelstraten in de oude dorpskern. Daarnaast is de Raalter enk vrijwel geheel bebouwd en aan de oostzijde van het Overijssels Kanaal is een industrieterrein tot ontwikkeling gekomen. In het begin van de zestiger jaren ontstaat de wijk Blekkerhoek, in het noorden van Raalte. De wijken de Olykampen, Westdorp en Langkamp, respectievelijk ten zuiden, zuidwesten en ten westen van het oude Raalte zijn eind jaren zestig, begin jaren zeventig gebouwd. Daarna volgen opnieuw uitbreidingen: Drostenkamp in het noordwesten, Hartkamp in het zuidwesten en Vloedgraven in het zuiden. In de jaren '80 is besloten de barrière die het spoor in combinatie met de N35 vormt, over te steken en de nieuwbouwwijk Het Raan te ontwikkelen. In figuur 2.1 zijn historische kaarten van 1900 en 1950 weergegeven. Hierop is duidelijk weergegeven dat het Overijssels Kanaal de afgelopen eeuw een belangrijke structuurdrager is geweest voor Raalte.



Figuur 2.1 Historische topografie 1900 en 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van het Overijssels Kanaal en ten noorden van de Almlosestraat. Het centrumgebied aan de overzijde van het Overijssels Kanaal is op relatief korte afstand gelegen en te bereiken via de Daggertsbrug en de Botermakersbrug. Ten zuiden van de Almlosestraat is bedrijventerrein De Zegge gelegen. De Almlosestraat vormt onder meer de verbinding tussen het centrum (vanaf het Overijssels Kanaal), het bedrijventerrein De Zegge en de Nijverdalseweg (N35).

Zoals hiervoor is beschreven is het plangebied globaal gelegen tussen de Kanaalstraat Oostzijde, Almelsestraat, Koningsspil en de Bonkelaar. De bebouwing aan de noord- en oostzijde van het plangebied bestaat overwegend uit woonbebouwing. Aan de zuidzijde van het plangebied, op de hoek Kanaalstraat Oostzijde-Almelsestraat is een kantoorpand aanwezig. Tevens zijn aan de zuidoostzijde van het plangebied enkele voormalige bedrijfslocaties aanwezig. In figuur 2.2 is het plangebied met indicatieve planbegrenzing weergegeven. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.2 Huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel)

Het terrein bestaat uit de voormalige bedrijfslocatie van de Welkoop. Op deze bedrijfslocatie zijn twee leegstaande loodsen aanwezig die enigszins verouderd zijn. Het overige terrein is verhard/braakliggend. In figuur 2.3 zijn enkele foto's van de huidige situatie opgenomen.



Figuur 2.3

Foto's van de huidige situatie (Bron: Natuurbank Overijssel / Gemeente Raalte)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de omgeving. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

Van belang is dat het stedenbouwkundig ontwerp passend is in de omgeving en aansluit bij omliggende bebouwingsstructuren en bebouwingsmassa's. Hierdoor gaat de nieuwe bebouwing goed op in het bestaande straatbeeld en wordt het op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast. Met de herontwikkeling wordt de bestaande bebouwing en de verharding gesaneerd en worden 27 nieuwe woningen gerealiseerd. In figuur 3.1 is een indicatieve schets van de gewenste situatie opgenomen. De daadwerkelijke invulling kan op ondergeschikte punten afwijken.



Figuur 3.1 Indicatieve invulling van het plangebied (Bron: EVE architecten)

Langs de Kanaalstraat Oostzijde wordt de rooilijn van de omliggende bebouwing aangehouden, zodat een wand ontstaat langs het kanaal. Tevens wordt de langgerekte structuur van het kanaal versterkt door de bomenrij ter hoogte van het plangebied door te trekken. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt een appartementencomplex gerealiseerd met totaal 11 appartementen. Op de begane grond, 1^e en 2^e verdieping wordt drie appartementen per bouwlaag gerealiseerd. Op de 3^e verdieping worden twee appartementen gesitueerd. De oppervlakten van de appartementen variëren van circa 86 m² tot circa 118 m². In de kelder van het appartementencomplex zijn parkeerplaatsen aanwezig, die via de achterzijde van het gebouw bereikbaar zijn.

Het noordelijke en middelste deel van het plangebied wordt ingericht met grondgebonden woningen. Er worden verschillende woningtypen gerealiseerd in de vorm van 12 twee-onder-één-kap woningen, 3 rijwoningen en 1 vrijstaande woning en 11 appartementen. De woonpercelen en het appartementencomplex worden door middel van twee woonstraten ontsloten op de Kanaalstraat Oostzijde. Aan de woonstraten zijn tevens de openbare parkeerplaatsen aanwezig. In figuur 3.2 zijn impressies van de invulling van het plangebied in vogelvlucht opgenomen. Benadrukt wordt dat het hier impressies betreffen. Deze impressies geven een beeld van de kwaliteit die met de herontwikkeling wordt nagestreefd. De daadwerkelijke uitwerking van het ontwerp voor de woningen kan op onderdelen hiervan afwijken.



Figuur 3.2 Impressies invulling van het plangebied in vogelvlucht (Bron: EVE architecten)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)’ van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor

verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2 Uitgangspunten

Qua verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, hoofdgroep en type worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk - gemeente Raalte (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Hoofdgroep: wonen

Type	Aantal woningen	gem. aantal parkeerplaatsen per woning	gem. aantal verkeersbewegingen per woning per weekdagemaal
Koop, vrijstaand	1	2,3	8,2
Koop, 2 [^] 1 kap	12	2,2	7,8
Koop, tussen/hoek	3	2,0	7,4
Koop, etage, midden	11	1,9	6,0

3.2.3 Situatie parkeren

Uitgaande van de gemiddelde parkeerbehoefte, bij nieuwe ontwikkelingen wordt veelal uitgegaan van de gemiddelde parkeerbehoefte, betreft het totaal te realiseren aantal parkeerplaatsen ($2,3 + 26,4 + 6 + 20,9 =$) 56 parkeerplaatsen. In dit geval wordt het benodigde aantal van 56 parkeerplaatsen gerealiseerd in het plangebied.

De grondgebonden woningen (vrijstaande, 2[^]1 kap en hoekwoningen) zijn voorzien van een parkeerplaats op eigen terrein. De tussenwoning van de 3[^]1 kapwoningen heeft geen parkeerplaats op eigen terrein. Er zijn daarmee 15 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. In de openbare ruimte worden 32 parkeerplaatsen gerealiseerd. Tevens zijn er in het souterrain van het appartementencomplex 9 parkeerplaatsen gesitueerd. In figuur 3.1 zijn de parkeerplaatsen in de openbare ruimte en op het eigen terrein weergegeven.

3.2.4 Situatie verkeer

Uitgaande van de gemiddelde verkeersgeneratie betreft het totaal ($8,2 + 93,6 + 22,2 + 66 =$) 190 verkeersbewegingen per weekdagemaal. In dit geval wordt het plangebied middels twee ontsluitingswegen aangesloten op de Kanaalstraat Oostzijde. De Kanaalstraat Oostzijde vindt aansluiting op de Enkstraat en de Almelosestraat. De genoemde wegen zijn voldoende van omvang voor de toename van bestemmingsverkeer.

Daarnaast wordt opgemerkt dat, in de voormalige situatie, (zware) verkeersbewegingen ten behoeve van de bedrijfslocatie (volumieuze detailhandel) aanwezig waren. Uitgaande van een gemiddelde verkeersgeneratie van de volumieuze detailhandel, 31,9 verkeersbewegingen per 100 m² bvo (vergelijkbaar met een bouwmarkt), bedraagt het aantal verkeersbewegingen 638. De bestemming voor de bedrijfsactiviteiten (waar inherent verkeersbewegingen aan gekoppeld zijn) vervalt met dit plan. Hierdoor zal er een afname plaatsvinden van het aantal verkeersbewegingen.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in

stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke binnenstedelijke ontwikkelingen. De herontwikkeling van de locatie raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Trede 1: in dit geval is sprake van herontwikkeling van de locatie naar woningbouw. In paragraaf 4.3.2 wordt nader ingegaan op de vraag naar woningen binnen Raalte aan de hand van de gemeentelijke woonvisie. Hierin wordt de (regionale) vraag naar betaalbare woningen voldoende aangetoond. De invulling van het plangebied met de woningtypes voor de doelgroepen sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Trede 2: In de Bro is een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘*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*’.

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Dit wordt nog eens bevestigd door de figuren 1.1, 4.3 en 4.4 en het feit dat het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Raalte Kern’, een bestemmingsplan dat is opgesteld voor een groot deel van de kern Raalte.

Trede 3: Niet van toepassing.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

4.2.3.1 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 het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

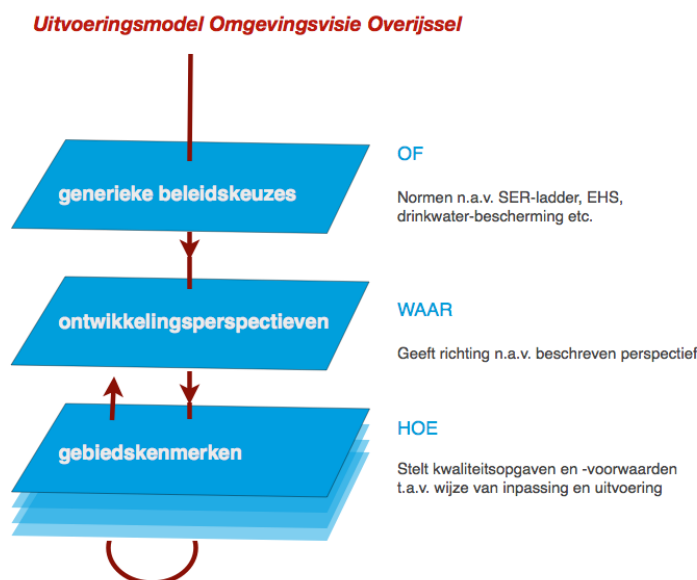
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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

Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De in dit plan besloten herontwikkeling betreft een binnenstedelijke herontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende ‘Ontwikkelingsperspectief’ en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Dit wordt nogmaals bevestigd door het feit dat het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Raalte Kern’, een bestemmingsplan dat is opgesteld voor een groot deel van de bebouwde kern van Raalte. Extra ruimtebeslag op de groene omgeving is niet aan de orde. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

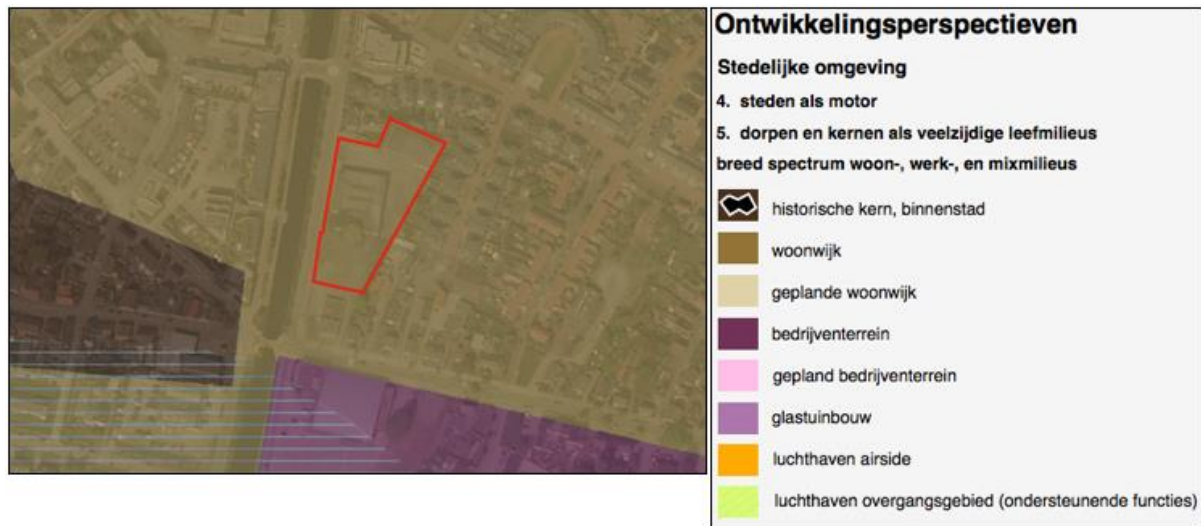
1. *Bestemmingsplannen voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Naar aanleiding van de prestatieafspraken 2010-2015 tussen de Provincie Overijssel en de gemeente Raalte is een actualisatie van de Woonvisie Raalte 2011-2015 uitgewerkt. Hierin zijn ook actuele ontwikkelingen in de woningmarkt meegenomen. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. De herontwikkeling van de locatie waarbij 16 grondgebonden woningen en 11 appartementen worden gerealiseerd past binnen de gemeentelijke woonvisie en de actualisatie van de woonvisie. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Voor een nadere toetsing aan de gemeentelijke woonvisie wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied is gelegen in de ontwikkelingsperspectief “Woonwijk”, dit is weergegeven in figuur 4.3.



Figuur 4.3 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijk”

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als “Woonwijk” is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

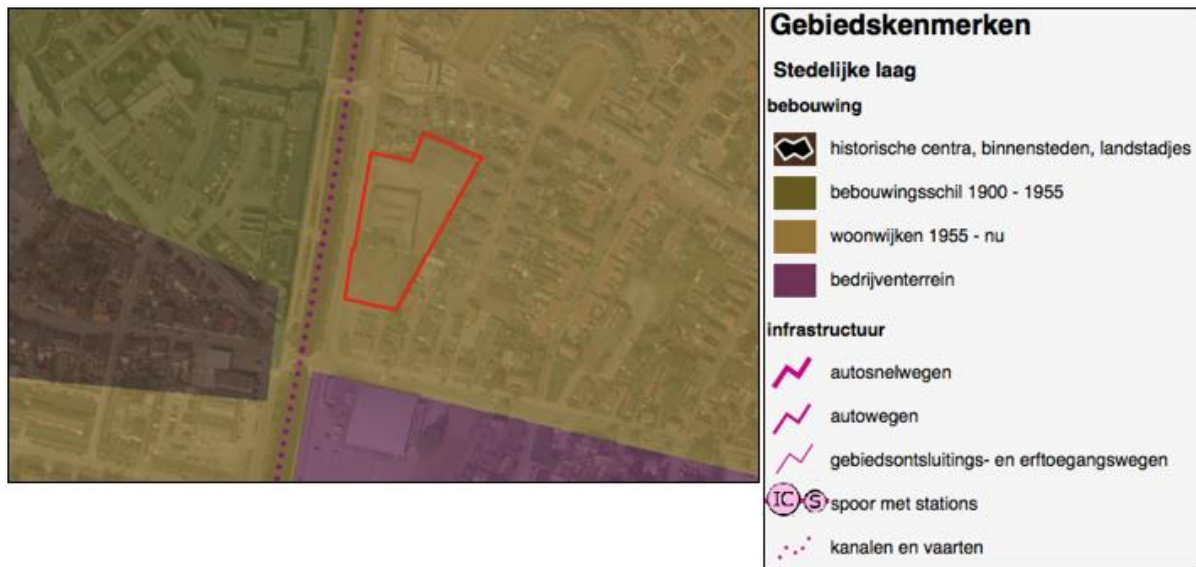
Het plan, waarbij de locatie met de herontwikkeling/transformatie een woonfunctie krijgt, past binnen dit ontwikkelingsperspectief. De herontwikkeling draagt bij aan het aantrekkelijk houden van het woonmilieu, doordat een verouderde (milieuhinderlijke) bedrijfslocatie wordt geamoveerd. Met de nieuwe woningen wordt aangesloten bij de bebouwingsstructuur in de omgeving. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast wordt de “Lust- en leisurelaag” buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied of de directe omgeving van toepassing zijn.

1. De “Stedelijke laag”

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in de gebiedstypen “Woonwijken 1955 – nu”, dit is in figuur 4.4 weergegeven.



Figuur 4.4 Uitsnede van de ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijken 1955 – nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

In dit geval wordt een verouderde bedrijfslocatie (detailhandel) herontwikkeld. De omgeving aan de noord- en oostzijde betreft een woonwijk met een homogeen bebouwingskarakter. Met de herontwikkeling van de locatie worden 27 woningen gerealiseerd. Zowel de grondgebonden woningen als het appartementencomplex sluiten qua bebouwingskarakter aan op de omgeving. De herontwikkeling levert een grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie, doordat een verouderde (milieuhinderlijke) bedrijfslocatie wordt geamoveerd. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de “Stedelijke laag”.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

4.3.1.1 Algemeen

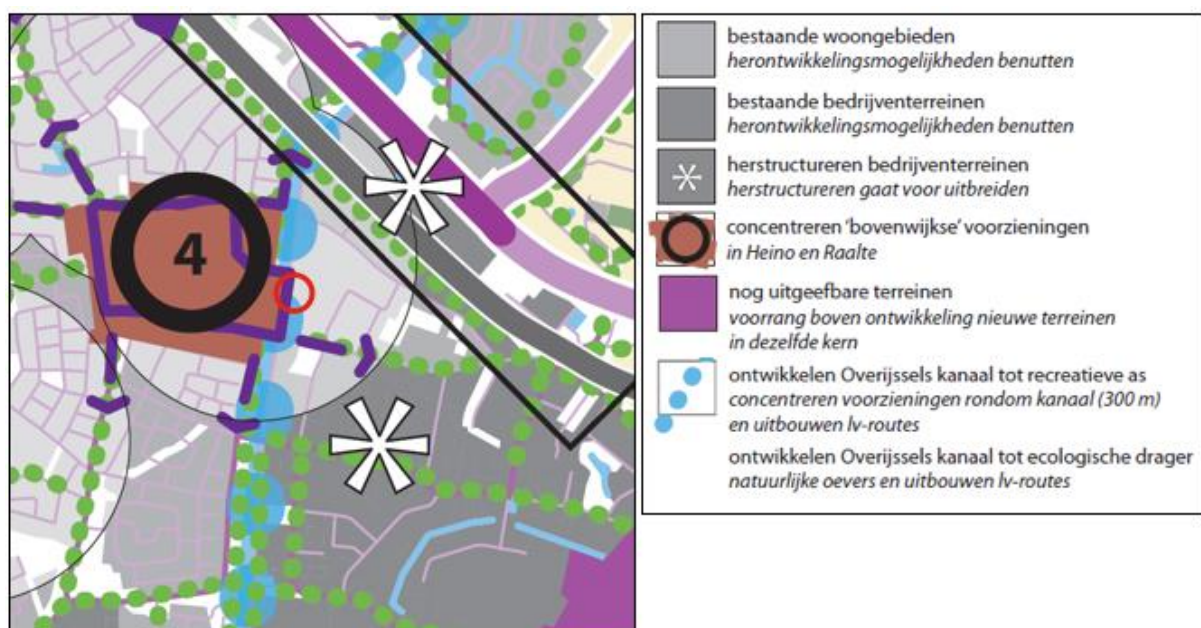
De Structuurvisie Raalte 2025+ is op 27 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. In de structuurvisie wordt voortgebouwd op de “Strategische Visie Samen Vooruit Raalte 2020” waarin de gemeente inzet op een bruisende en vitale lokale economie.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de hele gemeente tot het jaar 2025. Daarnaast geeft de structuurvisie aan hoe opgaven en ambities gerealiseerd kunnen worden. Veel thema's zijn in de afgelopen jaren al vastgelegd in gemeentelijk beleid. De Structuurvisie Raalte zal een ruimtelijke vertaling geven voor de lange termijn en maakt gebruik van bestaand beleid en lopende discussies. Hierna worden enkele aspecten uit de structuurvisie nader toegelicht.

4.3.1.2 Visie 2025+

Beschrijving visiekaart 2025+

Het plangebied is op de Visiekaart 2025+ gelegen in een gebied dat is aangemerkt als ‘bestaande woongebieden’. In figuur 4.5 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen.



Figuur 4.5 Uitsnede Visiekaart 2025+ (Bron: Gemeente Raalte)

“Raalte kern”

In en rond de kern Raalte liggen mogelijkheden voor de bouw van ruim 1.000 woningen. Zo’n 250 daarvan kunnen binnen de bestaande kern worden gerealiseerd, het overige deel op uitleglocaties. Hoewel van dit totaal nog een flink aantal zorgwoningen moet worden afgetrokken, moet worden geconstateerd dat Raalte meer kan bouwen dan op basis van autonome groei mag worden ingeschat. De ontwikkeling van met name de grote uitleglocaties moet daarom continu worden afgestemd op het daadwerkelijk gerealiseerde aantal woningen op herontwikkelingslocaties. De mogelijke verdere uitbouw van Raalte-Noord in noordelijke richting wordt geschrapt.

4.3.1.3 Afwegingskader herontwikkelingslocaties

Versterken van de hoofdstructuur

Bij alle ingrepen in de kernen staat het versterken van de hoofdstructuur van de betreffende kern voorop. Ook door strategisch om te gaan met herontwikkelingslocaties kan de hoofdstructuur van een kern worden versterkt. Omdat zowel in Heino als in Raalte sprake is van omvangrijke herontwikkelingsmogelijkheden is voor deze kernen een aantal criteria opgesteld, op basis waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen verschillende locaties. Dit is bijvoorbeeld van belang bij het realiseren van een gelijkmatige woningbouwproductie. Daarnaast is het mogelijk dat de komende jaren nog andere locaties binnen Heino en Raalte beschikbaar komen. Vooral als dit grote locaties zijn zullen wellicht keuzes moeten worden gemaakt.

Met voorrang ontwikkelen

Locaties die aan een van de volgende criteria voldoen moeten met voorrang worden ontwikkeld. Als sprake is van overlappende criteria, dan geldt uiteraard een hogere prioriteit:

1. Locaties die binnen, of in de directe omgeving van het centrum van Heino of Raalte liggen. Dergelijke locaties hebben immers een grote impact op de manier waarop de kernen ‘beleefd’ worden.
2. Hetzelfde geldt voor locaties die aan een (historische) hoofdstructuur liggen, zoals de Dorpsstraat en de Brinkweg in Heino of de Kerkstraat in Raalte.
3. Ook locaties die op dit moment onvoldoende ruimtelijke kwaliteit hebben moeten met voorrang worden ontwikkeld. In Heino gaat het om de omgeving van het oude gemeentehuis en de Dorpsstraat. In Raalte komen de oostrand van het centrum, de omgeving van de Daggertsbrug, het Doumaterrein, de kop van de spoorzone-oost en de westrand van de Domineeskamp in aanmerking.
4. Locaties binnen woonservicezones kunnen met voorrang worden ontwikkeld als daarmee bijvoorbeeld woningen voor zorgvragers of specifieke doelgroepen kunnen worden gerealiseerd.

Voorwaarden voor herontwikkeling

Andersom redenerend moeten herontwikkelingslocaties ook aan een aantal voorwaarden voldoen. Deze gelden voor alle kernen:

1. In veel kernen vormen groene erven en kleine weilandjes een belangrijke karakteristiek. Hier mag niet verder worden verdicht. De groene ruimtes in het centrum van Luttenberg zijn hiervan een goed voorbeeld.
2. Bij nieuwe ontwikkelingen moet voldoende ruimte worden gehouden voor groene ontwikkelingen.
3. Elke herontwikkelingslocatie moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende kern. Dit reikt verder dan de locatie alleen.
4. Nieuwbouw moet worden afgestemd op de korrelgrootte van de omliggende bebouwing. Zowel de omvang van bouwvolumes in relatie tot kavelomvang als de omvang van bouwvolumes in relatie tot het straatbeeld zijn daarbij van belang. Wat passend is verschilt per kern.
5. Eventuele gestapelde bouw moet een dorpse uitstraling hebben. Dat betekent een duidelijke entree aan de voorzijde, een vriendelijke achtergevel zonder galerijen en een opdeling in kleinere eenheden (aansluitend op de ‘pandjescultuur’ in de kernen).

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Raalte 2025+

De herontwikkeling van het plangebied past goed binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie. Zoals hierboven beschreven is een aantal criteria opgenomen om te beoordelen welke gebieden in Raalte en Heino met voorrang herontwikkeld moeten worden. Dit plan voldoet in elk geval aan twee van de vier criteria, namelijk nr. 1 (nabij centrum Raalte) en nr. 3 (omgeving Daggertsbrug), herontwikkeling van deze locatie heeft daarmee een hoge(re) prioriteit.

Daarnaast moeten herontwikkelingslocaties ook aan bepaalde voorwaarden voldoen. In dit geval wordt voldaan aan deze voorwaarden. Er worden geen groene ruimtes verdicht omdat de gehele locatie van oorsprong een bedrijfsperceel (detailhandel) betreft. Tevens levert de herontwikkeling een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, aangezien het terrein wordt herontwikkeld. De maat en schaal van de nieuwe bebouwing sluit aan bij de omliggende woonbebouwing. Het appartementencomplex (zoals weergegeven in hoofdstuk 3)

kent een duidelijke entree aan de straatzijde. Van galerijen is geen sprake en de gevels zijn opgedeeld in kleine eenheden, door verschillende gevelindelingen en kleurstellingen.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Raalte 2025+.

4.3.2 Visie Kanaalzone Raalte

4.3.2.1 Algemeen

Sinds 1858 wordt de gemeente Raalte doorsneden door het Overijssels Kanaal. De bedrijvigheid die dit met zich meebracht heeft ertoe geleid dat Raalte zich rondom het kanaal kon ontwikkelen. Met het wegvallen van de beroepsvaart en de deels verouderde bedrijvigheid komt de vraag naar een mogelijke nieuwe betekenis van de Kanaalzone voor Raalte aan de orde. De gemeente heeft behoefte aan een stedenbouwkundige visie waarin naast structuur en herkenbaarheid, de ambitie om te komen tot een aantrekkelijk en uitnodigend gebied centraal staat.

4.3.2.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het resultaat van de analyses en besprekingen heeft geleid tot een reeks van heldere randvoorwaarden die als uitgangspunt zijn meegenomen voor de eerste schetsen:

- Kanaal als verbindend element;
- Wonen bij het kanaal;
- Functies rondom kanaal naar water en in harmonie met elkaar;
- Storende functies verwijderen;
- Relatie naar groen buitengebied;
- Verschillend gebruik oevers;
- Relatie kanaal – centrum en kanaal – oostelijke woongebied;
- Centrum voelbaar bij kanaal;
- Verkeerssituatie heroverwegen;
- Gemeentelijk monument.

4.3.2.3 Algemene aspecten

Hierna wordt ingegaan op enkele van belang zijnde aspecten voor het plangebied:

Wonen

Behalve in het vrije tijdsgebied wordt ingezet op wonen langs het kanaal. Daarbij wordt gezocht naar een grote verscheidenheid van types. Grondgebonden eengezinswoningen vormen daarbij de hoofdmoot. Om de boog in het kanaal en het begin van de Raaltense kern te accentueren wordt ter hoogte van de zwaaikom een appartementencomplex voorgesteld.

Groen

De continuïteit van bomen langs het kanaal dient behouden en doorgezet te worden met uitzondering van de plekken ter hoogte van de MOK-werfjes en bij de Daggertsbrug.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Visie Kanaalzone Raalte

De herontwikkeling van de voormalige Welkooplocatie naar woningbouw sluit aan bij de Visie Kanaalzone Raalte. Conform de visie wordt een verscheidenheid aan woningtypen gerealiseerd, waarbij de hoofdmoot grondgebonden woningen betreffen. Hierbij wordt aangesloten op het woongebied in de omgeving van de Koningsspil. Langs het kanaal wordt de bomenrij doorgezet. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Visie Kanaalzone Raalte.

4.3.3 Woonvisie 2006-2015 en Actualisatie Woonvisie Raalte 2011-2015

4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Raalte heeft in juni 2006 de Woonvisie Raalte 2006-2015 vastgesteld. In 2002 is een woningmarktanalyse Raalte uitgevoerd. In 2010 zijn prestatieafspraken met de provincie gemaakt voor de periode 2010-2015, op basis van een woningmarktonderzoek. Naar aanleiding van de prestatieafspraken 2010-2015 en actuele ontwikkelingen is een actualisatie van de Woonvisie Raalte 2011-2015 opgesteld. Met de midterm review van juni 2012 zijn deze prestatieafspraken geactualiseerd.

De oorspronkelijk afspraak voor de periode 2010 t/m 2014 om netto 633 woningen en onder voorwaarden een 'plus' van 150 woningen toe te voegen, blijkt voor de komende periode niet actueel te zijn.

De nieuwe afspraak sluit aan bij de verwachte huishoudensontwikkeling en het gebleken bouwtempo. Dit betekent dat Raalte tot 2015 een harde bestemmingsplancapaciteit heeft van maximaal 1.430 woningen. Voor de prestatieafsprakenperiode richt Raalte zich op het realiseren van netto 633 woningen. Indien er een stijgende lijn in de productie optreedt en daarmee de herijkte afspraak niet strookt met de woningmarktsituatie, treden de provincie en gemeente in overleg over het aanpassen van de afspraak. Dit geldt ook in het geval dat het realisatietempo achterblijft bij de herijkte afspraak.

4.3.3.2 Hoofdpijnen

Op hoofdpijnen zijn de ambities uit de vigerende woonvisie nog steeds actueel en wordt de ingezette koers voortgezet. De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn:

1. Aandacht blijven houden voor de kansen voor starters; in de huidige markt hebben starters een lastige positie, door de beperktere financieringsmogelijkheden voor een koopwoning aan de ene kant en de lastige toegang tot een huurwoning, door de lage mutatiegraag, aan de andere kant. Dit vraagt naast het gefaseerd toevoegen van nieuwbouw in het betaalbare segment ook om het blijven inzetten van aanvullende maatregelen zoals startersleningen, labelen van huurwoningen en Koopgarant, zodat starters ook in de bestaande woningvoorraad terecht kunnen en doorstroming wordt bevorderd.
2. Betaalbaarheid prominent op de agenda voor de korte termijn; Er wordt een toename van de doelgroep van beleid (huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens) verwacht door sombere economische tijden. Naast het toevoegen van woningen in het betaalbare segment, is het verstandig de kernvoorraad huurwoningen op korte termijn niet te veel te laten afnemen om deze doelgroep te kunnen blijven bedienen.
3. Inspelen op de vergrijzing en extramuralisatie zorg; Dit vraagt een toename van het aantal nultredenwoningen dichtbij (zorg) voorzieningen, aandacht voor opplussen van de bestaande voorraad en het inspelen op de vraag van senioren.
4. Inspelen op de vraag naar kwaliteit; Dit uit zich in een blijvende vraag naar (middel)dure koopwoningen, vooral naar kavels. Hier liggen kansen voor de stimulering van particulier opdrachtgeverschap.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2006-2015 en Actualisatie Woonvisie Raalte 2011-2015

Het plan voorziet in een verscheidenheid aan woningtypen (1 x vrijstaand, 3 x rijwoning, 12 x 2¹ kap en 11 appartementen). De appartementen voorzien mede in de vraag naar nultredenwoningen nabij voorzieningen. Negen appartementen en de rijwoningen betreffen woningen in het betaalbare segment (marktconform). De vrijstaande woning, de 2¹ kapwoningen en twee appartementen betreffen woningen in het middeldure segment (marktconform).

Voorliggend plan is echter niet vooraf opgenomen in het woningbouwprogramma, zoals dat is afgestemd met de provincie. Dit project wordt, in overleg met de provincie, hier nieuw aan toegevoegd. Het voorstel is om woningbouw in uitleggebieden te schrappen (o.a. 2^e fase Salland) waardoor de 27 woningen met dit plan toegevoegd kunnen worden. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van Woonvisie 2006-2015 met inachtneming van de actualisatie 2011-2015.

4.3.4 Welstand

4.3.4.1 Algemeen

Op 1 februari 2011 is de welstandsnota van de gemeente Raalte in werking getreden. Uitgangspunten van de nieuwe nota zijn toegankelijkheid, begrijpelijkheid en duidelijkheid. Deze nota maakt inzichtelijk aan welke criteria de welstandscommissie een omgevingsvergunningplichtig bouwplan toetst. Deze criteria gaan onder meer over de vorm, kleur en het materiaalgebruik van een bouwwerk.

De nota bevat negen duidelijk te onderscheiden welstandsgebieden met een beschrijving van het beleidskader en een beperkt aantal criteria. Ook de criteria voor reclame-uitingen zijn per gebied opgenomen. Met de nieuwe nota wordt ook meer welstandsvrij bouwen mogelijk, met name daar waar landelijke wet- en regelgeving teruggaat. De welstandsnota is aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

4.3.4.2 Welstandsgebieden

Het overgrote deel van het plangebied valt binnen welstandsgebied ‘Woonwijken’ (toetsingsniveau: basis). Daarnaast valt een strook langs de Kanaalstraat Oostzijde in het welstandsgebied ‘Kernen en linten’ (toetsingsniveau: plus). De welstandscriteria gaan in op de aspecten situering, hoofdvorm, gevelaanzicht en detaillering, materiaal en kleurgebruik.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan de welstandscriteria vanuit de welstandsgebieden.

4.3.5 Groenbeleidsplan ‘Kernen in het groen’

4.3.5.1 Algemeen

In 2004 is het Groenbeleidsplan ‘Kernen in het groen’ door de gemeenteraad vastgesteld. Dit beleidsplan is opgesteld om een helder beleid te voeren voor groen in de openbare ruimte. Het plan gaat in op het groenbeleid in de verschillende kernen en wordt toegepast bij ontwikkelingen in het openbaar gebied. In het plan is de hoofdgroenstructuur aangegeven en zijn toetsingscriteria opgenomen die integraal worden gehanteerd.

4.3.5.2 Uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten van het plan zijn het handhaven en versterken van de hoofdgroenstructuur op bovenwijniveau en het beter ontsluiten en onderling verbinden van groene gebieden. Dit moet leiden tot een multifunctioneel gebruik en recreatief medegebruik van de groengebieden van Raalte.

Ten aanzien van de inrichting van nieuwe groenelementen wordt waarde gehecht aan cultuurhistorische en stedenbouwkundige inpasbaarheid, duurzaamheid, ecologische waarden, veiligheid, onderhouds- en financiële aspecten.

4.3.5.3 Groenhoofdstructuur

Alle groene onderdelen van de openbare ruimte die van groot belang zijn voor de kwaliteit van de openbare ruimte zijn ondergebracht in de groenhoofdstructuur. Het beleid wordt gericht op het handhaven en versterken alsmede het onderling verbinden van de verschillende elementen. In figuur 4.6 is de Groenhoofdstructuur 2010 weergegeven.



Figuur 4.6 Groenhoofdstructuur 2010 (Bron: gemeente Raalte)

Bomenhoofdstructuur

Bomenhoofdstructuren bepalen in belangrijke mate de groene inrichting. Als drager van de groene hoofdstructuur is een voldoende groot volume van belang voor de ontwikkeling van een groene structuur. De dimensionering van de bomenhoofdstructuur moet zodanig zijn dat bomen van 1^e en 2^e grootte (bijv. eik, beuk, linde of kastanje) tot ontwikkeling kunnen komen, zonder daarbij schade te ondervinden van, of schade te veroorzaken aan zijn omgeving. Hierbij gaat met onder meer de aandacht uit naar de verkeersveiligheidsaspecten, de straatverlichting, de ligging van kabels en leidingen en de afstand tot bouwwerken en de erfgrans. De bomen dienen vrij dicht en op een regelmatige onderlinge afstand in de rij, 2-zijdig van de weg, te worden geplant. De omgevingsfactoren moeten afgestemd worden op de wens tot aanwezigheid van bomen. Bij de keuze van het assortiment moet nadrukkelijk rekening gehouden worden met de oorspronkelijke soorten die in het landschap voorkomen. Per structuur wordt zoveel mogelijk één soort gebruikt. In de praktijk blijkt dat de gewenste hoofdstructuren niet altijd volledig te realiseren zijn. Toch moet bij het realiseren van (her)inrichtingsplannen steeds de gewenste verschijningsvorm als uitgangspunt genomen worden. Dit houdt tevens in dat bomen deel uitmakend van de hoofdstructuur, die in eigendom zijn van derden, als deel van de hoofdstructuur moeten worden aangemerkt.

4.3.5.4 Toetsing van het initiatief aan het Groenbeleidsplan 'Kernen in het groen'

In het plan is ruimschoots aandacht voor bestaande en toekomstige groenstructuren. De bomenhoofdstructuur langs de Kanaalstraat Oostzijde is opgenomen in het plan zoals beschreven en weergegeven in hoofdstuk 3. Hierdoor levert het plan een bijdrage aan de groenhoofdstructuur. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen belemmeringen oplevert in het kader van het Groenbeleidsplan 'Kernen in het groen'.

4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van toevoeging van geluidsgevoelige objecten, namelijk de woningen. De nieuwe wegen in het plangebied betreffen erf- en buurtontsluitingswegen waar een 30 km/u regime gaat gelden. Dergelijke wegen worden op basis van de Wgh niet aangemerkt als een nieuwe geluidsbron.

5.1.2.1 Industrielawaai

Kader

Op basis van artikel 40 van de Wgh geldt een geluidzone industrieterrein “de Zegge” waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het betrokken industrieterrein, van de gevel van woningen binnen de geluidzone bedraagt 50 dB(A) (artikel 44 Wgh). Op basis van artikel 45 van de Wgh kan een hogere waarde worden vastgesteld. Voor geprojecteerde woningen bedraagt dit ten hoogste 55 dB(A) en voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen bedraagt dit ten hoogste 60 dB(A).

Op 3 april 2014 is door het Expertisecentrum Zwolle akoestisch onderzoek (bijlage 1) verricht naar de mate van industrielawaai op het plangebied.

Resultaten

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de geplande woningen boven de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uitkomt. Het geluidniveau zal vanwege de aanwezige beschikbare geluidruimte (industrielawaai) maximaal 55 dB(A) bedragen.

Hogere grenswaarde

Er zal een hogere grenswaarde procedure moeten worden doorlopen (gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure) waarbij op de woningen een hogere grenswaarde wordt vastgesteld van 55 dB(A).

Eventuele bronmaatregelen aan inrichtingen kan extra geluidruimte opleveren, maar komt weer ten goede aan deze inrichtingen. De geluidzonegrens blijft namelijk altijd op maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde. Maatregelen in het overdrachtsgebied zijn in principe mogelijk in de vorm van een geluidscherm, maar ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, verkeer- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaai

De spoorlijn Zwolle-Almelo heeft een zone van 100 meter aan weerszijden van de spoorlijn. Het plangebied ligt op ruim 240 meter van de spoorlijn.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaaai

Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesering heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaaai. De resultaten worden hierna beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Kader

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De geplande woningen liggen in ‘stedelijk’ gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Almelsestraat en de Kanaalstraat Oostzijde. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Resultaten

De geluidbelasting L_{DEN} incl. de tijdelijke aftrek ten gevolge van de Almelsestraat is op de zuidgevel van één appartement op de 4^e laag 49 dB en hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting L_{DEN} incl. de tijdelijke aftrek ten gevolge van de Kanaalstraat Oostzijde op de gevel van 11 appartementen en 9 grondgebonden woningen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, variërend van 49 tot 60 dB.

Hogere grenswaarde

Onder bepaalde voorwaarden kan, indien voor de geplande bouw een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, door B&W een ontheffing worden verleend tot een hogere grenswaarde van maximaal 63 dB in ‘stedelijk’ gebied.

Maatregelen om de geluidbelasting tot 48 dB te beperken zijn onvoldoende doeltreffend of ontmoeten ‘overwegende bezwaren’ van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. De ontheffingsgrond in de onderhavige situatie is: ‘door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen’.

Er wordt voor 9 grondgebonden woningen en 11 appartementen een hogere grenswaarde aangevraagd zoals opgenomen in de tabellen II en III van het onderzoek (bijlage 2).

In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB. Na dat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen aan de gevels worden vastgesteld.

5.1.3 Interimbeleid Hogere Grenswaarden Wet geluidhinder Gemeente Raalte

Burgemeester en wethouders van Raalte hebben de beleidsregel vastgesteld, welke grotendeels overeenkomt met de grenswaarden en criteria voor toepassing van ten hoogste toelaatbare geluidbelastingen uit de voorheen geldende Wet geluidhinder.

Industrielawaai

De volgende criteria worden gehanteerd bij het vaststellen van een hogere grenswaarde voor nieuwe woningen binnen de zone van een industrieterrein, waarbij het gaat om niet geprojecteerde woningen, die:

- een referentieniveau ter plaatse van de uitwendige scheidingsconstructie bezitten dat hoger is dan of gelijk is aan het equivalente geluidsniveau vanwege het betrokken industrieterrein, of;
- ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of;
- in een dorps- of stadvernieuwingsplan worden opgenomen dan wel door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of;
- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van de bestaande bebouwing, of;
- de ligging van de geluidbronnen op het betrokken industrieterrein zodanig is dat de geluidbelasting, vanwege dit industrieterrein en vanwege andere geluidbronnen, van ten minste één uitwendige scheidingsconstructie van elk van de woningen lager is dan of gelijk is aan 50 dB(A).

De ontheffingsgrond in dit geval is: *‘door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen’*.

Wegverkeerslawaai

De volgende criteria worden gehanteerd bij het vaststellen van een hogere grenswaarde voor nieuwe woningen binnen de zone van een weg, waarbij het gaat om ‘niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom’, die:

- in een dorps- of stadvernieuwingsplan worden opgenomen, of;
- door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afschermende functie gaan vervullen voor andere woningen, of;
- ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of;
- door de gekozen situering een open plaats tussen de aanwezige bebouwing opvullen, of;
- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van de bestaande bebouwing.

De ontheffingsgrond in dit geval is: *‘door de gekozen situering een open plaats tussen de aanwezige bebouwing opvullen’*.

5.1.4 Conclusie

Met in achtneming van het verkrijgen van een hogere grenswaarden inzake industrielawaai en wegverkeerslawaai voor de woningen, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Door Search Ingenieursbureau BV is een verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd in 2014. Door Hunneman Milieu-Advies is een nader bodemonderzoek met saneringsplan opgesteld in 2014-2015. In de navolgende subparagrafen worden de resultaten en conclusies beschreven. De complete rapportages van voorgenoemde onderzoeken en saneringsplan zijn opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten bodemonderzoeken

5.2.2.1 Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek

Er is door Search een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd overeenkomstig de NEN 5740 en NEN 5707 waarin de resultaten zijn weergegeven in het rapport van d.d. 2 juni 2014. Het projectnummer is 25.14.00155.1.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

De locatie is verdeeld in de volgende deellocaties:

- Onverdacht terreindeel
- PAK verontreiniging ter plaatse van de voormalige kolenloods
- Olieverontreiniging ter plaatse van de nog aanwezige ondergrondse tank onder het pand
- Verificatie bodemkwaliteit nabij grondsanering op het naastgelegen terrein
- Voormalige ondergrondse tank aan de westzijde van de locatie
- Voormalige ondergrondse tank aan de zuidzijde van de locatie
- Voormalige opslag gecreosoteerd hout

Buiten de verontreinigingen ter plaatse van de bestaande ondergrondse opslagtank (minerale olie) en de voormalige kolenopslag (PAK), is de boven- en ondergrond en het grondwater op de onderzoekslocatie maximaal licht verontreinigd.

Resultaten verkennend asbestonderzoek

Tijdens het uitvoeren van het veldwerk ten behoeve van het verkennend onderzoek asbest in grond is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ook analytisch is in de 3 onderzochte grondmonsters geen asbest aangetroffen in een gehalte boven de detectielimiet.

5.2.2.2 Nader bodemonderzoek met saneringsplan

Door Hunneman Milieu Advies bv is een nader bodemonderzoek uitgevoerd en een plan van aanpak opgesteld en ingediend bij het bevoegde gezag (Provincie)Overijssel). De rapportage is van januari 2015 en heeft projectnummer: 140913/lvh/sh.

Het nader onderzoek is uitgevoerd, waarmee inzicht is verkregen in de exacte omvang van de verontreinigingen (PAK en minerale olie).

PAK-verontreiniging

Op het zuidoostelijk terreindeel is een sterke PAK-verontreiniging aangetoond in de bovengrond. De omvang van de met PAK verontreinigde vaste bodem, met gehalten > Wonen-waarde bedraagt circa 350 m² (350 m² x 1,0 m), waarvan circa 200 m³ met gehalten > de I-waarde.

Olie-verontreiniging

Inpandig is ter plaatse van de ondergrondse tank, een sterke olieverontreiniging in de vaste bodem en een matige olieverontreiniging in het grondwater aangetoond.

In diverse boringen, ter plaatse van de ondergrondse tank, zijn oliecomponenten waargenomen in de bodemlaag, vanaf 1,0 tot maximaal 3,5 m-mv. Analytisch zijn in de vaste bodem licht tot sterk verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. De maximaal aangetoonde gehalten aan minerale olie overschrijden de interventiewaarde.

De omvang van de met oliecomponenten verontreinigde vaste bodem, met gehalten > AW-waarden, bedraagt circa 400 m³ (200 m² x 2,0 m), waarvan circa 200 m³ met gehalten > de I-waarde.

De omvang van het met oliecomponenten verontreinigd grondwater, met gehalten > Swaarden, bedraagt circa 450 m³. In het grondwater zijn geen gehalten aangetoond boven de interventiewaarde.

Saneringsplan

Op basis van de onderzoeksresultaten is een saneringsplan uitgewerkt voor de verwijdering van de verontreinigingen. Dit saneringsplan is ook opgesteld door Hunneman Milieu Advies en bijgevoegd in nader bodemonderzoeksrapportage. In het saneringsplan staan de uitgangspunten voor de uit te voeren sanering vastgelegd. Het saneringsplan dient, voorafgaand aan de werkzaamheden, beschikt te zijn door het bevoegd gezag, de Provincie Overijssel.

5.2.3 Conclusie

Er zal een sanering worden uitgevoerd conform het in de rapportage opgenomen saneringsplan (Hunneman Milieu Advies d.d. januari 2015), welke daarvoor beschikt dient te zijn door het bevoegd gezag, de Provincie Overijssel. De beoordeling van de provincie Overijssel moet nog plaatsvinden waardoor er nog aanpassing kan plaatsvinden in het saneringsplan. De bodem en grondwaterkwaliteit wordt dan opgewaardeerd tot de gewenste kwaliteit voor de nieuwe bestemming (woonbestemming). Dit zal middels een evaluatierapport van de uitgevoerde sanering worden aangetoond.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen

50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Met dit plan worden 27 woningen toegestaan in het plangebied. In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde voorbeelden, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Opgemerkt wordt dat de (planologische) mogelijkheid voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied vervallen en daarmee vervalt ook de bijbehorende verkeersaantrekkende werking (en als gevolg hiervan de uitstoot van o.a. fijnstof) van dergelijke bedrijfsfuncties.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Tevens wordt opgemerkt dat de functie (wonen) niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

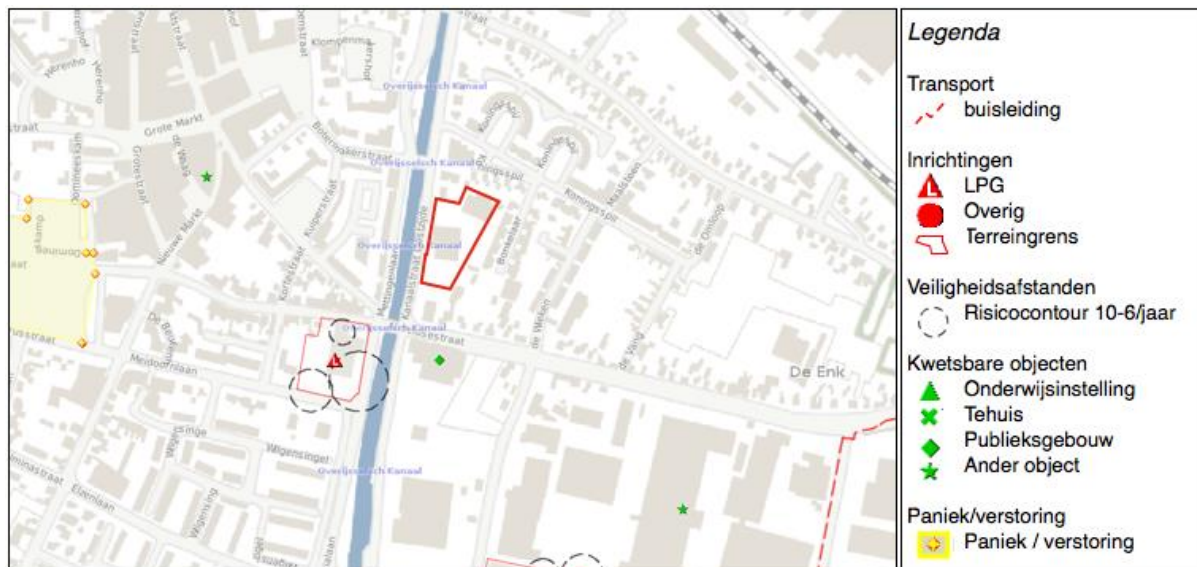
5.4.2 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om de verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Raalte externe veiligheidsbeleid geformuleerd in het rapport "Externe Veiligheid, Hoe veilig wil de gemeente Raalte zijn?" (2007).

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een toetsingskader te hebben dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente aanwezig zijn en hoe er met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan. De gemeente neemt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening het externe veiligheidsbeleid in acht, zoals dat in de rapportage is beschreven.

5.4.3 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Opgemerkt wordt dat de destijds aanwezige vestiging van de Welkoop in het plangebied consumentenvuurwerk verkocht. Op basis van het geldend bestemmingsplan is dit toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen'. Aangezien dit planologisch toegestane gebruik wordt opgeheven met dit plan levert dit een verbetering op voor het woon- en leefklimaat van de omgeving.

Tevens zijn er een aantal risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Hierna wordt op de verschillende risicobronnen afzonderlijk ingegaan.

5.4.3.1 LPG-tankstation (Brugstraat 2)

De plaatsgebonden risicocontouren van het tankstation zijn duidelijk weergegeven in figuur 5.1. Het plangebied is ruimschoots buiten deze contouren gelegen.

Op basis van het Revi wordt een cirkelvormig gebied met een straal van 150 meter voorgeschreven (rond het vulpunt en de tank) als invloedsgebied voor het groepsrisico. Het plangebied ligt op 133 meter van het vulpunt en op 169 meter van de tank.

In het geldende bestemmingsplan is binnen het invloedsgebied detailhandel (in volumineuze goederen) toegestaan. Echter is er geen bouwvlak opgenomen binnen het invloedsgebied. Hierdoor is het verblijf van personen beperkt. In de nieuwe situatie zijn zeven appartementen gesitueerd binnen het invloedsgebied.

Op basis van de Handleiding Risico Analyse Transport (HART) dient als kengetal 2,4 personen per woning te worden aangehouden. In voorliggend geval betekend dit, uitgaande van 7 woningen binnen het invloedsgebied, dat uit dient te worden gegaan van 17 personen. Hierdoor is er sprake van een beperkte toename van verblijf van het aantal personen ter plaatse. De beperkte toename van het aantal personen in het invloedsgebied leidt in dit geval niet tot een relevante toename van de omvang van het groepsrisico.

Wel wordt in dit geval ingegaan op de volgende aspecten: bereikbaarheid, ontvluchten van het gebied en zelfredzaamheid.

- Bereikbaarheid: Hulpdiensten dienen, bij een calamiteit, een gebied/object goed te kunnen bereiken. Gewenst is dat een gebied/object via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk is. Daarnaast dient er in de directe omgeving voldoende ruimte te zijn om materiaal op te stellen. Het plangebied is bereikbaar vanaf de Kanaalstraat Oostzijde, die bereikbaar is middels de Almelsestraat, Botermakerstraat en Koningsspil. Daarnaast is er in de directe omgeving (openbare ruimte) voldoende ruimte beschikbaar voor het opstellen van het materieel.
- Ontvluchten van het gebied: Van belang bij een calamiteit is dat de aanwezige personen het gebied zelfstandig kunnen ontvluchten. Dit houdt dan ook in dat een gebied aan diverse zijden moet kunnen ontvluchten om zodoende de afstand tussen diegene en de calamiteit te vergroten. In voorliggend geval kan bij een calamiteit het gebied aan via de Kanaalstraat Oostzijde naar twee zijden worden ontvlucht. De (vlucht)route in noordelijke richting is van de risicobron af.
- (Zelf)redzaamheid: (Zelf)redzaamheid houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverleningsdiensten. Een reguliere woning wordt, vanwege de verhouding tussen kwetsbare doelgroepen (o.a. kinderen) en de groep personen die (zelf)redzaam zijn (o.a. volwassenen), niet aangemerkt als zeer kwetsbaar. Bij (zeer) kwetsbare objecten valt te denken aan basisscholen.

Gesteld wordt dat de ontwikkeling geen onevenredige risico's met zich mee brengt. Dit allereerst vanwege het feit dat een beperkte toename van het aantal personen plaatsvindt. Gezien de afstand van de herontwikkelingslocatie tot aan LPG-tankstation alsmede het vorenstaande inzake de aspecten bereikbaarheid, ontvluchten van het gebied en zelfredzaamheid, brengt de ontwikkeling geen onevenredige toename van het groepsrisico met zich mee.

5.4.3.2 Buisleiding Gasunie BV

Opgemerkt wordt dat op ruim 400 meter afstand van het plangebied een hogedruk aardgasleiding (N-557-27) van de Nederlandse Gasunie B.V. is gelegen. Zoals weergegeven in figuur 5.1 geldt er geen plaatsgebonden risicocontour voor dit deel van de buisleiding. Het betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 4 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 50 meter. In voorliggend geval is het plangebied gelegen ruim buiten dit groepsrisico-aandachtsgebied en is het nader verantwoorden van het groepsrisico niet noodzakelijk.

5.4.3.3 Voorraadtank chloorbleekloog (Aakstraat 3)

De risicocontour van 20 meter van de voorraadtank is weergegeven in figuur 5.1. In voorliggend geval is het plangebied ruim buiten de risicocontour van de voorraadtank gelegen, op circa 330 meter. De woningen in het plangebied liggen buiten het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) van deze opslagtank en vormen derhalve geen probleem voor wat betreft het groepsrisico.

5.4.3.4 Gasontvangstation (Aakstraat 9)

De risicocontour van 25 meter van het gasontvangstation is weergegeven in figuur 5.1. In voorliggend geval is het plangebied ruim buiten de risicocontour van het gasontvangstation gelegen, op circa 340 meter.

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

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

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Raalte, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied worden milieugevoelig objecten, de woningen, toegevoegd.

Nabij het plangebied zijn diverse milieubelastende functies aanwezig. Namelijk een aannemersbedrijf, een kantoorpand, een horecavestiging en bedrijventerrein 'De Zegge'.

Aannemersbedrijf (Almelosestraat 7a)

Ten oosten van het plangebied is op basis van het geldend bestemmingsplan een aannemersbedrijf toegestaan. Op basis van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' wordt het aannemersbedrijf aangemerkt als "Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1.000 m²", behorend tot de milieucategorie 3.1. Voor een

dergelijke inrichting geldt een grootste richtafstand van 50 meter. Een bouwvlak, waarbinnen een woning mag worden gebouwd ligt op minimaal 50 meter van de bedrijfsbestemming van het aannemersbedrijf. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstanden.

Kantoorpand (Almelosestraat 1)

Ten zuiden van het plangebied is een kantoorpand aanwezig. Op basis van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' worden kantoren aangemerkt als "Overige zakelijke dienstverlening: kantoren". Voor een dergelijke inrichting geldt milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Het appartementencomplex ligt op 12 meter van het kantoorpand. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstanden.

Horecavestiging (De Leeren Lampe – Almelosestraat 2)

Ten zuiden van het plangebied is een horecavestiging aanwezig. Op basis van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' wordt de horecavestiging vergeleken met:

- "Discotheken, muziekcafés" (categorie 2);
- "Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d." (categorie 1);
- "Cateringbedrijven" (categorie 2);

In dit geval wordt uitgegaan van de hoogste milieucategorie, categorie 2. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt op circa 55 meter van de horecabestemming. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand.

Bedrijventerrein 'De Zegge'

Ten zuiden van de Almelosestraat is bedrijventerrein 'De Zegge' aanwezig. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan 'Raalte Bedrijventerreinen' is het bedrijventerrein intern gezoneerd. Dit houdt in dat op het bedrijventerrein een zonering ligt waarin is aangegeven welke categorieën bedrijven zich waar mogen vestigen. Uitgaande van de zonering zijn bedrijven van 2 t/m categorie 4.2 toegestaan. Hierna wordt een overzicht gegeven van de richtafstanden per milieucategorie en een toetsing daaraan.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Daadwerkelijk afstand vanaf het plangebied
2	30 m	145 m
3.1	50 m	151 m
3.2	100 m	151 m
4.1	200 m	1.100 m
4.2	300 m	528 m

Gezien de bovenstaande toetsing wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

Tevens mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – betonwarenfabriek 1' voor een betonwarenfabriek (Van den Berg Beton; Heesweg 14) voor het vervaardigen van metalen en houten mallen, het maken van wapening, het mengen van de basismaterialen zand, grind en cement tot beton en produceren van elementen en daaraan aanverwante activiteiten, tot ten hoogste categorie 4.1 van de bij de regels behorende Staat van bedrijven.

Opgemerkt wordt dat bedrijventerrein 'De Zegge' een geluidgezoneerd bedrijventerrein betreft, vanwege de aanwezigheid van 'zogenaamde grote lawaaimakers'. De richtafstanden voor geluid worden daarom buiten beschouwing gelaten. Voor de toetsing aan het aspect geluid wordt verwezen naar paragraaf 5.1. Hieruit is al gebleken dat ten aanzien van het aspect geluid een hogere grenswaarde industrielawaai dient te worden vastgesteld.

Het aspect geluid buiten beschouwing latend, gelden er voor de overige aspecten richtafstanden van 100 meter. Het plangebied is op circa 150 meter van de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – betonwarenfabriek 1' gelegen. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstanden.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Met in achtneming van het verkrijgen van een hogere grenswaarden inzake industrielawaai voor de woningen, vormt het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Boetelerveld” is gelegen op circa 2,6 kilometer. Gezien de afstand van het plangebied tot aan dit Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het plangebied ligt op circa 1,3 kilometer van de EHS. Gezien de afstand van het plangebied tot aan de EHS en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Een ontheffing in het kader van de EHS is niet noodzakelijk.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

5.6.2.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

Planten

In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het onderzoeksgebied tot een nagenoeg ongeschikte groeiplaats voor bijzondere planten.

Broedvogels

Er zijn geen oude vogelnesten waargenomen, maar gelet op de inrichting van het gebied is het aannemelijk dat er ieder jaar vogels nestelen in het onderzoeksgebied. Geschikte nestplaatsen bevinden zich in (toegankelijke) gebouwen, bomen, struiken en planten. Indien werkzaamheden (slopen/terreininrichting) worden uitgevoerd is in de periode van september-maart de minste kans op verstoren van nesten van broedvogels.

Vleermuizen

Mogelijk worden de te slopen gebouwen gebruikt als verblijfplaats door vleermuizen. Daarbij kan het gaan om een zomer-, paar-, winterverblijf of kraamkolonie voor soorten als de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geen inzicht verkregen worden in de functie van het gebouw als verblijfplaats voor vleermuizen. Vervolgonderzoek is hierdoor noodzakelijk. De resultaten hiervan worden beschreven in subparagraaf 5.6.2.3.

Op basis van gebiedskenmerken kan voldoende geconcludeerd worden over de functionaliteit van het onderzoeksgebied als foerageergebied. Het onderzoeksgebied (gebouwen en erfverharding) vormt een ongeschikt foerageerhabitat voor vleermuizen.

Op basis van gebiedskenmerken kan voldoende geconcludeerd worden over de functionaliteit van het onderzoeksgebied als vliegroute. Het onderzoeksgebied vormt geen verbindend onderdeel van een lijnvormig landschapselement.

Grondgebonden zoogdieren

Met uitzondering van de Steenmarter, komen er in het onderzoeksgebied waarschijnlijk geen soorten voor die vermeld worden in tabel 2 en 3 van de Ff-wet. Mits de gebouwen gesloopt worden volgens een goedgekeurde gedragscode, geldt een vrijstelling voor het slopen van een vaste verblijfplaats van deze soort.

Aangezien de bebouwing ook buiten de broedtijd van vogels gesloopt dient te worden, past de sloop binnen de algemene zorgplicht. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet vereist.

Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden.

5.6.2.3 Nader onderzoek vleermuizen

Uit de Quicksan natuurwaardenonderzoek blijkt dat de twee gebouwen potentieel geschikt zijn als verblijfplaats van vleermuizen. Hiertoe is conform vleermuisprotocol 2014 een Nader onderzoek vleermuizen (bijlage 6) uitgevoerd.

Tijdens de vijf bezoeken aan het onderzoeksgebied, zijn geen in- en uitvliegende vleermuizen waargenomen bij de beide gebouwen in het onderzoeksgebied. Vooral in de ochtend, zwermen vleermuizen enige tijd in de directe omgeving van de verblijfplaats voordat ze deze binnengaan om te slapen. Er zijn in de ochtend van 30 juni geen ‘rondhangende’ vleermuizen bij de gebouwen waargenomen.

In de wijk ten westen van het onderzoeksgebied is mogelijk een kraamkolonie van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Deze dieren volgen een vliegroute naar hun foerageergebied welke net ten zuiden van het onderzoeksgebied ligt. Het kanaal net ten westen van het onderzoeksgebied vormt het foerageergebied van enkele watervleermuizen. De verblijfplaats van deze dieren is onbekend.

De bebouwing op het erf vormt geen vaste verblijfplaats van vleermuizen en de voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de kwaliteit van het gebied als foerageergebied voor vleermuizen. De gebouwen mogen zonder ontheffing van de Ff-wet gesloopt worden. Ook hoeven er geen nadere maatregelen getroffen worden in het kader van de algemene zorgplicht. Er is geen nader onderzoek vereist.

5.6.3 Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden aan de orde. In het kader van de Flora- en Faunawet is het aanvragen van een ontheffing en/of het treffen van maatregelen niet aan de orde. Bij werkzaamheden (slopen/terreininrichting) dient rekening worden gehouden met de broedperiode van broedvogels.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

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

5.7.1.2 Situatie plangebied

In het geldende bestemmingsplan ‘Raalte Kern’ is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de basisbestemming, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Voor bouwprojecten met een oppervlakte groter dan 100 m² en voor een aantal werken of werkzaamheden in de bodem is, met inachtneming van een aantal uitzonderingen, een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Hamaland Advies heeft een Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek uitgevoerd voor het plangebied en twee aanpalende terreinen. De resultaten van het onderzoek voor het plangebied worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

5.7.1.3 Resultaten bureau- en karterend booronderzoek

Het bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische vindplaatsen vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd in het plangebied zouden kunnen bevinden. Door ontginning, landbewerking en met name de 20^e eeuwse inrichting als fabrieksterrein voor de ABTB met een grote silo en de sloop tussen 2002 en 2003 van deze silo, is er een grote kans op (plaatselijke) bodemverstoring.

De bevindingen uit het bureauonderzoek komen ten aanzien van de verstoorde grond overeen met booronderzoek. De oorspronkelijke natuurlijke bodemopbouw is tijdens ontginning, bewerking van de grond en met name de bouw (1956) en sloop van de silo (tussen 2002-2003) op twee boorpunten na aangetast.

De middelhoge archeologische verwachting kan daardoor naar beneden worden bijgesteld naar een lage verwachting met een aanduiding verstoord. Omdat in meer dan 85% van het plangebied sprake is van een volledig geroerde bodemopbouw, wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

5.7.1.4 Toetsing regioarcheoloog

Het advies uit het bureau- en karterend booronderzoek wordt overgenomen door de regioarcheoloog. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 6. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt volledig vrijgegeven. Wel zal er aan amateurarcheologen de kans moeten worden geboden om, tijdens of net na de graafwerkzaamheden onderzoek uit te voeren.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied is er tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. In de omgeving zijn enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, zoals het Overijssel Kanaal (gemeentelijk monument), MOK-werfjes (gemeentelijk monument) en industrieel erfgoed.

Gezien de invulling van het plangebied ten opzichte van de huidige situatie is er geen sprake van aantasting van de cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan 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.

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

‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde ‘vergewisplicht’.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(-beoordeling) plaatsvinden.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

De herontwikkeling naar 27 woningen betekent een afname van verkeersbewegingen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 2,5 kilometer afstand van het plangebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal dan ook geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemmingen waardoor, 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, is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

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

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer of een oppervlakte van 100 hectare of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2000 of meer woningen of 100 hectare of meer) wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling (27 woningen op een totale oppervlakte van ±0,62 hectare), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke

nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.8.3 Conclusie

Dit plan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Inleiding

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt een en ander uiteengezet.

6.2 Vigerend beleid

6.2.1 Europees beleid

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater verbeterd zodat het water chemisch en ecologisch (weer) gezond wordt. Alle waterbeheerders moeten ervoor zorgen dat de waterkwaliteit in 2015 op orde is. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op stroomgebied niveau plannen opgesteld

In deze stroomgebiedplannen staan de concrete doelstellingen en maatregelen beschreven voor de verschillende stroomgebieden.

6.2.2 Rijksbeleid/Waterwet

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan. Daarnaast zijn alle voormalige vergunningstelsels opgegaan in één watervergunning en drie lozingenbesluiten om zo de regeldruk te verlagen.

6.2.2.1 Nationaal waterplan 2009-2015

Onderdeel van de bovengenoemde Waterwet is het zesjaarlijkse Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding (1998) en heeft de status van structuurvisie binnen de Wet ruimtelijke ordening. Tevens maken de (vier) stroomgebiedsbeheersplannen (SGBP's) onderdeel uit van het Nationaal Waterplan. Op deze wijze ontstaat er een heldere koppeling tussen Europees beleid (KRW) en rijksbeleid. Duurzaam waterbeheer is het devies van het Nationaal Waterplan.

Gemeenten hebben specifieke taken op het gebied van omgaan met afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast kunnen gemeenten faciliterend optreden bij het nemen van bepaalde ruimtelijke maatregelen.

6.2.2.2 Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

De opgetreden wateroverlast in het verleden heeft aangetoond dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. In grote lijnen ligt in de belangrijkste nationale beleidsstukken de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

6.2.2.3 Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord.

Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

Het NBW is een uitwerking van de uitvoering van waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

6.2.3 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan. De provincie omschrijft haar ambitie met het waterbeleid voor de komende jaren in één zin als volgt: ‘We willen onze watersystemen zo inrichten dat ze voldoende en goed water bevatten en dat ze voor lange tijd veilig zijn en bestand tegen klimaatverandering’.

Om daar te komen heeft de Omgevingsvisie vijf centrale thema's:

- Veiligheid: een veilige omgeving om te wonen en te werken door voldoende bescherming tegen het water te bieden
- Schoon en gezond water: een goede drinkwatervoorziening onmisbaar. Goed functionerende ecosystemen hebben voldoende en schoon water nodig.
- Gebruik van water: een goed waterpeil voor de landbouw of beregening
- Water als waardevol element. Water heeft behalve praktisch nut ook een belevingswaarde. Water is een waardevol element in de woon- en werkomgeving en in het buitengebied.
- Sturing waterbeleid: In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke rol ze in het waterbeleid wil spelen.

6.2.4 Waterschaps beleid

Het waterschap Groot Salland heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP 2010-2015). Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer:

- geen afwenteling,
- herstel van de veerkracht van het watersysteem,
- streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water,
- water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten
- water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer.

Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

Daarnaast bevattende beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik beleidsvoornemens.

6.2.5 Gemeentelijk beleid

6.2.5.1 Waterplan Raalte

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

In 2015 is het watersysteem binnen de gemeente Raalte veilig, schoon en aantrekkelijk. Het watersysteem voldoet aan de eisen vanuit landelijk, provinciaal en regionaal beleid en heeft een duidelijke meerwaarde. Bij

het nemen van maatregelen wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering. De benodigde maatregelen zijn realistisch in tijd en kosten. De visie en het uitvoeringsplan bestaan uit de volgende thema's:

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

Voor dit plan is het van belang dat nieuw verhard oppervlakte niet wordt aangekoppeld op een gemengd rioolstelsel. Hoe wordt omgegaan met hemelwater wordt beschreven in paragraaf 6.3.3.2. De maatregelen vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan worden hierna besproken.

6.2.5.2 Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente Raalte heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) vastgesteld voor een periode van 2014 – 2020. In het GRP zijn de zorgplichten voor het afvalwater, hemelwater en grondwater ingevuld en is de benodigde financiële dekking bepaald.

Het beoogde effect betreft het volgende: Een goede invulling geven aan de wettelijke zorgplichten, gedekt door een gezonde voorziening zodat:

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

6.3 Waterparagraaf

6.3.1 Algemeen

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

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

6.3.2 Watertoetsproces

Het waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets wordt toegepast omdat er sprake is van een waterbelang. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

In de navolgende subparagraaf zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

6.3.3 Relevante Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.3.3.1 Huidige situatie

Het project heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bestaande bebouwing wordt gesloopt, waarvoor nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd en verharding wordt aangelegd.

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het plangebied in de huidige situatie deels verhard door de aanwezige bebouwing en verharding (circa 4.100 m²). Het gebied wordt geheel herontwikkeld met woningbouw, waarbij het verhard oppervlak (dak- en verharding, exclusief opritten en terrassen) circa 3.200 m² bedraagt.

In het gebied is geen wateroverlast aan de orde.

6.3.3.2 Hemelwater

Binnen het plangebied moet 20 mm waterberging gecreëerd worden voor het nieuwe verharde oppervlak. De waterberging voor particuliere verharding (dak) wordt geborgen op eigen terrein. De verharding van het openbaar terrein wordt in de bodem geïnfiltreerd middels een ondergronds infiltratiesysteem. Dit systeem krijgt een overloop naar de RWA-systeem in de Kanaalstraat Oostzijde welke in extreme situaties afvoert naar het Overijssels Kanaal.

6.3.3.3 Afvalwater

Het aan te leggen vuilwaterriool voor de nieuwe bebouwing zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering in de Kanaalstraat Oostzijde.

6.3.3.4 Grondwater

De grondwaterstand ligt in het algemeen diep genoeg voor stedelijke bebouwing. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Het grondwater wordt aangevuld met schoon hemelwater middels het opvangen hemelwater in de infiltratiekratten. Dit levert geen grondwateroverlast op door te hoge grondwaterstanden.

Het plangebied ligt in een boringsvrije zone. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale beleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel.

Het is met name van belang om rekening te houden met de ligging in het diepe watervoerende pakket in Salland. Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er alleen sprake zijn van Koude-Warmte-Opslag (KWO) in het ondiepe pakket (tot 50 m diepte).

6.3.3.5 Oppervlaktewater

In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater.

6.3.3.6 Overstromingsrisico

Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking).

Het bestemmingsplangebied ligt niet binnen een dijkkring en niet binnen een gebied waar sprake is van een risico op overstroming. Ten westen van de kern Raalte is de dijkkring 53, Salland, gelegen. Deze dijkkring betreft

een gebied met risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden). Binnen deze dijkkring kunnen nieuwe grootschalige ontwikkelingen alleen plaatsvinden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.

6.3.3.7 Samenvatting

Het betreft een herontwikkeling (nieuwbouw) binnen bestaand stedelijk gebied. Bij nieuwbouwplan is het principe van duurzaam integraal waterbeheer van toepassing. Dit betekent dat:

- er grondwaterneutraal gebouwd moet worden;
- regenwater binnen het plangebied wordt niet aangekoppeld op de riolering;
- er voldoende waterberging aanwezig is (uitgaande van min. 20 mm berging);
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- het gebruik van uitlogbare materialen niet is toegestaan;
- rekening gehouden moet worden met de boringsvrije zone;
- het opnemen van voorwaarden voor het risico op overstroming is in dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Nadere eisen: omschrijving van de nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwmogelijkheden;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan is;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van bouwplannen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn de bepalingen opgenomen in verband met de ligging van het plangebied binnen de ‘geluidzone – industrie’.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de werking wettelijke regelingen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Tuin (Artikel 3)

Deze bestemming heeft vooral betrekking op tuinen behorende bij de woningen. Tevens zijn verhardingen, erven en terreinen toegestaan. Daaraan ondergeschikt zijn ook in- en uitritten, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen en water toegestaan.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van 1 meter worden gebouwd, pergola's met een bouwhoogte van 2,70 meter en vlaggenmasten/lichtarmaturen met een bouwhoogte van 6 meter.

Tevens mogen overkappingen tot niet minder dan 1 meter achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd. De overkapping dient in dat geval van de voorzijde geheel open te zijn, de bouwhoogte mag maximaal 3,25 meter bedragen en de oppervlakte wordt meegerekend bij de oppervlakte en het percentage aan bijgebouwen/overkappingen per woning zoals opgenomen in de woonbestemming (art. 5). Tevens mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erf- en terreinafscheiding' een erf- en/of een terreinafscheiding worden gebouwd tot maximaal 2 meter.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 4)

Deze bestemming heeft vooral betrekking op wegen met het karakter van een woonstraat. Tevens zijn pleinen, paden, voet- en rijwielpaden, kunstobjecten, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen toegestaan. Daaraan ondergeschikt zijn ook nutsvoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Gebouwen zijn niet toegestaan. De bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan in rechtstreeks verband met de bestemming mag meer dan 3 meter bedragen. De bouwhoogte voor voorzieningen ten dienste van het algemeen nut met een signalerende functie mag niet meer dan 6 meter bedragen. De bouwhoogte voor kunstobjecten mag niet meer dan 5 meter bedragen. Tevens mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erf- en terreinafscheiding' een erf- en/of een terreinafscheiding worden gebouwd tot maximaal 2 meter.

Wonen - 2 (Artikel 5)

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis in de volgende categorieën:

- vrijstaande woningen;
- twee-aaneengebouwde woningen;
- uitsluitend aaneengebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd'.

Tevens zijn tuinen, erven en terreinen toegestaan. Daaraan ondergeschikt zijn ook nutsvoorzieningen, paden, parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen en water toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen bedraagt niet meer dan 16. De goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 3,5 en maximaal 6,5 meter. De bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 10,5 meter. De dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°.

Aanbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De aanbouwen en bijgebouwen dienen in, dan wel ten minste 1 meter uit de perceelsgrens te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 75 m² en niet meer dan 50% van het bouwperceel. De goothoogte van een aanbouw of bijgebouw bedraagt maximaal 3,25 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter. De dakhelling bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°. Tevens gelden voor overkappingen aanvullende regels.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 2,7 meter bedragen.

Wonen - 3 (Artikel 6)

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis in de volgende categorieën:

- ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’, mogen gestapelde woningen worden gebouwd;

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – parkeergarage’ is een ondergrondse parkeergarage toegestaan in één bouwlaag. Tevens zijn tuinen, erven en terreinen toegestaan. Daaraan ondergeschikt zijn ook nutsvoorzieningen, paden, parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen en water toegestaan.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen bedraagt niet meer dan 11. Conform de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ mag de bouwhoogte niet meer dan 13 meter bedragen.

Aanbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De aanbouwen en bijgebouwen dienen in, dan wel ten minste 1 meter uit de perceelsgrens te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 150 m² en niet meer dan 50% van het bouwperceel. De bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen maximaal 2,7 meter bedragen. Overkappingen zijn niet toegestaan.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Raalte. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSpraak

9.1 Vooroverleg

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

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

In dit geval is het plan voorgelegd aan de provincie Overijssel. Op 8 mei 2014 is het plan voorbesproken. Op 22 mei 2014 heeft de provincie positief geadviseerd over het project. Het gaat om een binnenstedelijke ontwikkeling in lijn met het provinciaal beleid. Het project is niet opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, maar vanwege het schrappen van woningbouw in uitleggebieden gaat de provincie akkoord met het toevoegen van woningbouw van dit project aan het programma.

9.1.3 Waterschap Groot Salland

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de ‘normale procedure’ van toepassing is. Derhalve is in het kader van vooroverleg overleg noodzakelijk met het waterschap.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Akoestische memo industrielawaai
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3	Bodemonderzoeken met saneringsplan
Bijlage 4	Quickscan natuurwaardenonderzoek
Bijlage 5	Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 6	Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek
Bijlage 7	Toetsing regioarcheoloog
Bijlage 8	Watertoetsresultaat