

Nieuwe Deventerweg 17

Inhoudsopgave

Ruimtelijke Onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige structuur plangebied	9
2.2 Het plan	9
2.3 Landschappelijke inpassing	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording	21
4.1 Wegverkeerslawaaï	21
4.2 Milieuzonering	21
4.3 Luchtkwaliteit	23
4.4 Externe veiligheid	23
4.5 Archeologie	24
4.6 Flora en Fauna	25
4.7 Watertoets	25
4.8 Bodem	26
4.9 Verkeersveiligheid	26
4.10 Parkeren	27
Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.1 Economische uitvoerbaarheid	29
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Bijlagen	31
Bijlage 1 Inrichtingsplan	33
Bijlage 2 Toets verordening	35
Bijlage 3 Quicksan Flora en Fauna	37
Bijlage 4 Digitale Watertoets	61
Bijlage 5 Uitgebreide Watertoets	65
Bijlage 6 Verkennend en afperkend Bodemonderzoek	79
Bijlage 7 Verkeersveiligheidsonderzoek	157

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In opdracht van ContrAll Projektrealisatie B.V is onderhavige Ruimtelijke onderbouwing opgesteld, voor het realiseren van een groothandel in brandstoffen en smeermiddelen en een tankstation met autowasserette aan de Nieuwe Deventerweg 17 te Raalte. De combinatie van de oliehandel activiteiten en tankstation activiteiten op één en dezelfde locatie is belangrijk omdat een aantal investeringen voor beide doeleinden gebruikt worden.

Dit betreft onder andere de ondergrondse opslagtanks van het tankstation die ook een opslag- en terugstortfunctie hebben voor de opslag, overslag (groot) handel en verkoop activiteiten van de oliehandel in minerale oliën en vloeibare motorbrandstoffen.

Initiatiefnemer van het plan betreft OQ Value BV. OQ Value BV is een handelsonderneming in brandstoffen en smeermiddelen van Shell, actief in de landbouw, transport, aannemerij, garagesector en de industrie. Het bedrijf OQ Value heeft 5 vestigingen verspreid over heel Nederland. Daarnaast heeft OQ Value BV 5 bemande tankstations en 6 onbemande tankstations. In het streven naar een meer landelijke dekking, maar wel met een regionale aanwezigheid in uitvoering, bestaat het voornemen aan de Nieuwe Deventerweg een nieuwe vestiging te gaan openen om hiermee vanuit Raalte de regio Salland te bedienen.

Het plangebied is in gebruik geweest door het bedrijf Caravancentrum Raalte. Inmiddels zijn deze bedrijfsactiviteiten beëindigd en zijn de gronden verkocht.

Ontwikkeling past niet binnen het vigerende plan

De huidige planologische situatie ter plaatse van het plangebied is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' (vastgesteld op 8 juni 2012 en 16 oktober 2012 in werking getreden) inclusief correctieve herziening en 2e correctieve herziening.

In het vigerend bestemmingsplan is het perceel bestemd voor 'Bedrijf' (bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten), alsmede voor 'specifieke vorm van bedrijf – caravancentrum' (caravancentrum uit categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten). Het meest noordelijke deel van het perceel is specifiek aangeduid als parkeerterrein. De voorgenomen activiteiten op de locatie (groothandel in brandstoffen en smeermiddelen en een tankstation met autowasserette) passen niet binnen de vigerende bestemming. Ook de gewenste nieuwbouw past niet binnen de bouw mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn afwijkmogelijkheden van de gebruiksregels en de bouwregels opgenomen, alsmede wijzigingsbevoegdheden (oa. voor vervolgfuncties). Echter voorgenomen activiteit in combinatie met gewenste bebouwing ter plaatse voldoet niet aan deze afwijkmogelijkheden danwel de wijzigingsbevoegdheid voor vervolgfuncties. Dit betekent dat er sprake is van een buitenplanse afwijking en hiervoor is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Ruimtelijke onderbouwing voor projectomgevingsvergunning

De gemeente Raalte heeft in een principebesluit medewerking verleend om op dit punt af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Medewerking kan worden verleend door de afgifte van een projectomgevingsvergunning. Om het besluit tot projectomgevingsvergunning te kunnen nemen, dient aangetoond te worden dat het plan uit ruimtelijk oogpunt verantwoord is. De verantwoording vindt plaats door het

opstellen en voorleggen van een zogenaamde 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Doelstelling van deze goede ruimtelijke onderbouwing is het kunnen maken van een integrale afweging over het plan. Uit de afweging moet blijken of met de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het plangebied voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Raalte en is gelegen tussen twee provinciale wegen: de Nieuwe Deventerweg (N348) en de Heetenseweg (N332). In het tussengebied van deze wegen zijn drie bedrijven aanwezig.



Afbeelding: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt getoetst aan relevant beleid. Hoofdstuk 3 gaat in op voor het initiatief relevante milieuruimtelijke aspecten. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (vooroverleg en zienswijze) van de projectomgevingsvergunning.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige structuur plangebied

Het plangebied (Nieuwe Deventerweg 17) is gelegen in het tussengebied van de N348 en de N332. Beide wegen verbinden Raalte met Deventer en Holten en komen samen in een rotonde, waarna men Raalte binnenkomt. De concentratie aan bebouwing in dit 'tussengebied' zorgt voor een geleidelijke overgang van het landelijk gebied naar het stedelijk gebied van Raalte. Het ruimtelijk beeld kan hier getypeerd worden als een werklandschap.

De bebouwingsconcentratie waar het plangebied deel van uitmaakt heeft geen duidelijk planmatige opzet. De bebouwing in het zuiden is kleinschalig en niet in het landschap ingepast. In het midden zijn twee extensieve bedrijven gelegen met omvangrijke bebouwing verstopt achter dichte bosschages. Het plangebied ligt nabij de rotonde, waar het open terrein goed zichtbaar is. In de oude situatie werd het aanblik van de locatie bepaald door de stalling van caravans. De herontwikkeling van het plangebied biedt goede mogelijkheden tot het verbeteren van de beeldkwaliteit van de locatie.

2.2 Het plan

Het plangebied aan de Nieuwe Deventerweg te Raalte zal worden gebruikt voor een nieuw bemand tankstation met bijbehorende en aanpalende voorzieningen.

Na herontwikkeling zal het plangebied voor de volgende gebruiksfuncties bestemd worden:

- Tankstation;
- Wasstraat;
- Tankshop;
- Kantoor;
- Opslag en magazijnruimte;
- Parkeergelegenheden.

Voor een totaal overzicht van de nieuwe inrichting verwijzen wij naar Bijlage 1

Tankstation met tankshop

Het tankstation zal bestaan uit 4 tankautomaten onder een luifel, waarbij 4 opstelplaatsen voor personenauto's aanwezig zullen zijn. Onder een andere luifel zijn 2 opstelplaatsen voor vrachtwagens aanwezig. Bovendien zijn er 2 oplaadzuilen voor elektrische auto's.

Het gaat om een bemand tankstation, dat is voorzien van een tankshop. Er kan 24/7 getankt worden. Voor de avond- en nachtperiode met een betaalautomaat.

De bouwhoogte van de luifels is maximaal 6 meter. De hoogte van reclame- en prijzenborden is maximaal 7 meter.

De openingstijden van het kantoor en de oliehandel zijn niet gelijk aan die van het tankstation en worden nader bepaald. Om openbare toetreding na sluitingstijd van het kantoor van OQ Value BV tegen te gaan wordt er een hekwerk geplaatst.

Wasstraat

Ter uitbreiding van de tankstationactiviteiten van OQ Value is het tankstation voorzien van een "roll over autowasserette" en wasboxen.

Kantoor

Zoals in de inleiding vermeld heeft het bedrijf OQ Value 5 vestigingen verspreid over heel Nederland. Door de sterke groei is er bij het bedrijf behoefte ontstaan aan een vestiging waarin een aantal taken gecentraliseerd kunnen worden. Hierbij gaat het om marketingtaken ter ondersteuning van de verkoopacties op de tankstations, facturatie van de vertankingen op al de tankstations en de financiële administratie. Voor deze activiteiten zal een kantoorverdieping boven de wasstraat en tankshop worden opgericht. De maximale bouwhoogte van het bedrijfsgebouw met kantoorruimte shop tankstation, horeca en wasgelegenheid is maximaal 10 meter. De maximale goothoogte is 8 meter.

Opslag en magazijnruimte

De invulling van de opslag en magazijnruimte ten behoeve van de groothandelsactiviteiten is zoveel mogelijk gesitueerd op de locatie van de thans bestaande bebouwing. De huidige hal blijft bestaan en zal dienst gaan doen als smeeroliemagazijn en stalling ruimte ten behoeve van de oliehandelactiviteiten.

De verwachting is dat er in de toekomst in totaal 745 m² oppervlakte noodzakelijk is voor de op- en overslag van minerale oliën en brandstoffen voor de activiteiten van de groothandel in minerale oliën en brandstoffen. Daarom wordt de huidige bedrijfswoning & showroom (322 m²), met het adres Nieuwe Deventerweg 17 gesloopt en op termijn vervangen door een nieuwe bedrijfshal (500 m²) die enerzijds dienst doet als smeeroliemagazijn en stalling ruimte voor de oliehandelactiviteiten en anderzijds gebruikt wordt voor de stalling van tankwagens en ruimte biedt aan algemene functies zoals techniek, sanitair en verblijf van personeel. Indien op moment van deze nieuwbouw het efficiënter is om alle oliehandelactiviteiten in één het hetzelfde pand te hebben, is het mogelijk de kantoorruimte op de 1e verdieping van de shop te verplaatsen naar het nieuwe pand. De bestaande ruimte op de 1e verdieping van de shop wordt dan gebruikt als archiefkamer. De maximale bouwhoogte van de opslag en magazijnruimte is 10 meter. De maximale goothoogte is 8 meter. Indien de opslag en magazijnruimte met schuin dak uitgevoerd wordt, zal deze een minimale dakhelling van 12 graden krijgen.

Ontsluiting en parkeergelegenheid

Het tankstation is bereikbaar van zowel de N332 (Heeteseweg) als de N348 (Nieuwe Deventerweg). Bij de N332 is hiervoor komende vanuit noordelijke richting een inrit ontworpen, zodat het doorgaande verkeer hier geen hinder van ondervindt. Vanaf de N348 is het tankstation eveneens door middel van een inrit bereikbaar en zal geen noemenswaardige belemmering betekenen voor het doorgaande verkeer, dat toch al vaart mindert voor de rotonde.

Het vertrekkende verkeer kan daarentegen alleen gebruik maken van de ontsluiting op de N348. Via de nabij gelegen rotonde in de Nieuwe Deventerstraatweg kan de wenselijke vervolgroute worden bereikt. Deze wijze van bereikbaarheid en ontsluiting is in nauw overleg met de provincie tot stand gekomen. De nieuwe in- en uitritsituatie geven geen aanleiding om de onderzoeken op dit punt aan te passen.

Binnen het plangebied zullen 26 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervan zullen 11 parkeerplaatsen aanwezig zijn bij opslagloodsen en 15 plaatsen ter plaatse van het tankstation en de wasplaats. Buiten de reguliere parkeerplaatsen zullen 5 stofzuiger opstelplaatsen en 1 luchtunitplaats binnen het plangebied aanwezig zijn.

Bouwopgave

In totaal bedraagt de bestaande bebouwing binnen het plangebied 567 m² bestaand uit de voormalige bedrijfswoning, show room en loods. De huidige loods zal na herontwikkeling behouden blijven. De bedrijfswoning & showroom zal worden gesloopt en op termijn worden vervangen door een nieuwe loods.

Het grasveld waar de caravans hebben gestaan zal worden bebouwd voor het tankstation met wasstraat. De totale bebouwing bedraagt 1.110 m².

schet

SLOPEN	
Bedrijfsruimte slopen	322 m ²
HANDHAVEN	
Handhaven stalling en magazijn	245 m ²
NIEUWBOUW	
Stalling en magazijn	500 m ²
Luifels	316 m ²
shop/wassen/backoffice	278 m ²
TOTAAL	1.094 m²

Overzicht bouwopgave (conform Bijlage 1).

2.3 Landschappelijke inpassing

Het tankstation en de groothandel in brandstoffen en smeermiddelen wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. Hiervoor is een eerste analyse en voorstel gemaakt die in overleg met de gemeente is aangepast en verfijnd en heeft geleid tot onderstaand voorstel voor de landschappelijke inpassing van het plangebied (ook opgenomen als Bijlage 1).



Afbeelding: Landschappelijke inpassing

Analyse plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Raalte. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door een hakhoutsingel. Deze hakhoutsingel is dusdanig fors dat het zicht vanuit het noorden op het plangebied geheel weggenomen wordt.

Het plangebied wordt aan de west- en oostzijde begrensd door een provinciale weg; Beide provinciale wegen hebben laanbeplanting in de vorm van zomereiken. Aan beide zijden is deze echter nog jong en weinig zichtbaar in het landschap;

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan een sloot met aan de overzijde andere bedrijfsgebouwen.

Inpassing plangebied

De aanwezige bebouwing aan de zuidwestzijde van de locatie (huidige woning & showroom - te vervangen door nieuwe loods) wordt in een kleurstelling (gedekte tinten) gebracht die landschappelijk en stedenbouwkundig passend is. Bij nieuwbouw wordt de loods gebouwd in dezelfde richting als de bestaande hal.

Door op strategische plekken boomgroepen aan te planten worden de gebouwen landschappelijk ingepast. Aan de achterzijde van deze bedrijfsruimte (zuidwestzijde van het plangebied) wordt een boomgroep geplant in een onderbeplanting. Het terrein wordt omzoomd door een dubbele haag (behalve ter plaatse van de hakhoutsingel, de bestaande loods en de inritten). De haag wordt doorgezet om de hoek aan de zijde van de Heetenseweg, zodat een ruimtelijke eenheid ontstaat.

Zowel langs de Nieuwe Deventerweg als langs de Heetenseweg blijven de bestaande bomen gehandhaafd. Het groene karakter wordt versterkt door de aanplant van een dubbele haag (Beuk - *Fagus Sylvatica*). Voor alle beplanting dient gekozen te worden voor inlands plantmateriaal.

Buitenopslag wordt zoveel mogelijk voorkomen en indien toch noodzakelijk aan het zicht onttrokken door de aanplant van extra hagen en bosplantsoen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ordening is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Om de uitvoering van het rijksbeleid te waarborgen is de nota in AMvB Ruimte vertaald naar juridisch bindende regels. De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijke beleid en de daarbij behorende doelstellingen tot 2020 zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimte vragende functies. Het Rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is, "Decentraal wat kan, centraal wat moet".

Het initiatief heeft geen invloed op nationale ruimtelijke belangen. De verantwoordelijkheid voor onderhavig initiatief is hierdoor onder het motto "decentraal wat kan" neergelegd bij decentrale overheden.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid van Overijssel is vastgelegd in een integraal document, namelijk de Omgevingsvisie Overijssel. Om het provinciaal beleid juridisch te borgen heeft de provincie Overijssel de omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. In deze paragraaf is het initiatief getoetst aan beide documenten.

Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van onze provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren. Provinciale Staten heeft de Omgevingsvisie op 1 juli 2009 vastgesteld. De hoofddoelstelling van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. De drie niveaus komen hieronder aan de orde.

Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

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 verbindingszones enzovoort. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Onderhavig plan betreft de bouw van een tankstation in plaats van caravans handelsbedrijf. Binnen de huidige bestemming is het oppervlak van uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan. Het initiatief is niet in strijd met de provinciale belangen voor zuinig ruimtegebruik.

In het generieke provinciaal beleid is verder de N 348 aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Plannen die een verstorende invloed kunnen hebben op deze route, zijn niet toegestaan. In de paragraaf externe veiligheid zijn de gevolgen van het initiatief voor de transportroute onderzocht. Hieruit is gebleken dat de realisatie van het tankstation geen verstorende invloed heeft. Voor het overige is in het kader van de toets aan generieke beleidskeuzes de ligging van het plangebied in de boringsvrije zone Salland Diep noemenswaardig. Binnen deze gebieden gelden regels die erop gericht zijn de beschermende bodemlagen niet aan te tasten. Deze regels betreffen instructieregels voor de af te geven milieu omgevingsvergunning voor de inrichting.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes 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 ontwikkelingsperspectieven 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.

Het plangebied is gelegen in het ontwikkelingsperspectief Buitengebied accent productie met de omschrijving schoonheid van de moderne landbouw. Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied – accent productie' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Naast de bescherming van kwaliteiten, wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie' verzet zich niet tegen de gewenste ontwikkeling.

Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De nieuwe ontwikkeling moet zoveel mogelijk aansluiten bij de gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken sturen dan de manier waarop de ontwikkeling moet plaatsvinden: welke kenmerken en kwaliteiten moeten behouden, versterkt en ontwikkeld worden. De voor onderhavige locatie geldende gebiedskenmerken zijn:

- Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen. De ambitie voor deze gebieden is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken;
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Jonge heide en broekontginningen. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de grote oppervlakte aan voormalig natte en droge heidegronden. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld met wegen met lange rechtstanden. Vaak zijn het inbreidingslandschappen met driehoekstructuren als resultaat. De structuren worden gevormd door

landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen. Binnen deze raamwerken is ruimte voor ontwikkeling van bestaande erven en soms nieuwvestiging mits deze in een stevig landschappelijk jasje is gepast. Als er ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan het behoud van de versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en kenmerkende ontginningslinten met erven en kenmerkende ruimtematen.

- Stedelijke laag: geen specifieke kenmerken voor het plangebied;
- Lust- en leisurlaag: geen specifieke kenmerken voor het plangebied.

Het initiatief zal in de plaats komen van een andere bedrijfsmatige functie. Om de nieuwe functie in het landschap in te passen is een plan voor landschappelijke inpassing gemaakt. Deze is beschreven in paragraaf 2.3. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen op de gebiedskenmerken en structuren van het landschap.

Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening betreft een uitwerking van de Omgevingsvisie. In de verordening is het provinciale beleid uit de omgevingsvisie vertaald naar normerende regels. Alle nieuwe bestemmingsplannen dienen te voldoen aan de regels uit deze Verordening.

De regels uit de Omgevingsverordening die voor dit plan betekenis hebben betreffen:

- Alleen bouwen voor de lokale behoefte;
- Route voor gevaarlijke stoffen;
- Boringsvrije zone Salland Diep.

In bijlage 2 is een toets uitgevoerd aan de regels van de omgevingsverordening. Uit deze toets blijkt dat het initiatief niet in strijd is met de provinciale regels.

3.3

Gemeentelijk beleid

Strategische Visie gemeente Raalte: Samen vooruit Raalte 2020

Doelstelling van deze strategische visie (vastgesteld in de raadsvergadering van 28 mei 2008) is richting geven, kaders stellen en keuzes maken voor het langetermijnbeleid van de gemeente Raalte. In deze visie is een aantal ambities en doelstellingen verwoord. Voor het buitengebied zijn de ambities 'Raalte werkt!', 'Raalte zorgt!' en 'Raalte biedt ruimte!' relevant.

De ambitie 'Raalte werkt!' is dat in 2020 de gemeente Raalte een bruisende en vitale lokale economie heeft. De agrarische sector zal in 2020 ingrijpend veranderd zijn, maar nog steeds van vitaal belang voor Raalte. De ambitie wordt gerealiseerd door vrijkomende agrarische bebouwing onder voorwaarden te gebruiken voor (startende) ondernemingen, grootschaligheid in de landbouw (passend in een kleinschalig landschap en zorgen voor variatie in het landschap) mogelijk te maken, economische activiteit stimuleren op het platteland.

De ambitie 'Raalte biedt ruimte!' wordt als volgt ingevuld: in 2020 is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied één van de kernkwaliteiten van Raalte. Grootschalige bedrijven zijn landschappelijk ingepast in daartoe aangewezen gebieden. Nieuwe vormen van economische activiteit hebben hun plaats gevonden in het buitengebied. De gemeente wil de ambitie realiseren door onder andere: gerichte gebiedsontwikkeling van het buitengebied, vormen van verbreding van activiteiten faciliteren, mits ze voldoen aan geformuleerde kwaliteitseisen, herbestemming van agrarische gebouwen toestaan, mits overbodige schuren worden opgeruimd en de recreatiefunctie van het landschap versterken, onder meer door het stimuleren van leisurfuncties.

Met het realiseren van het initiatief zal een specifieke bedrijfsbestemming voor een

caravanshandels- en reparatiebedrijf worden vervangen door nieuwe bedrijvigheid in de vorm van een tankstation en groothandel in minerale oliën. Het initiatief, draagt hiermee bij aan de economische vitaliteit van gemeente Raalte.

Structuurvisie Raalte 2025+ 'de kracht van de kernen'

De Structuurvisie Raalte 2025+ is door de gemeente vastgesteld op 27 september 2012. In deze structuurvisie legt Raalte het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2025 vast. Raalte gaat ook voor de lange termijn uit van de kracht van de kernen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 7 relatief kleine kernen en de hoofdkernen Heino en Raalte. Ten aanzien van bedrijvigheid wordt geconstateerd dat de verwachting is dat de vraag naar bedrijventerrein zal dalen. Voorgenomen locatie is niet gelegen op een bedrijventerrein maar de vestiging van nieuwe bedrijvigheid ter plaatse is wel een positieve ontwikkeling gezien de verwachte terugloop aan nieuwvestiging van bedrijven. Dit sluit ook aan bij de ambitie van de gemeente ten aanzien van "Werken". Deze is als volgt benoemd:

In 2020 heeft de gemeente Raalte een bruisende en vitale lokale economie. Door extra aandacht voor jeugd en onderwijs is het aantal schoolverlaters zonder startkwalificatie minimaal. De vereiste opleidingsniveaus zijn voor vrijwel alle bedrijfstakken gestegen door gericht investeren in samenwerking tussen het onderwijs en het plaatselijke bedrijfsleven. Ondernemers krijgen in Raalte de ruimte en nieuw ondernemerschap wordt bevorderd. De agrarische sector is in 2020 ingrijpend veranderd, maar nog steeds van vitaal belang voor Raalte. Duurzaamheid zorgt voor een vitale toekomst.

Tevens wordt aangegeven dat 'herstructurering voor uitbreiding gaat'. Over het plangebied zelf wordt geen uitspraak gedaan in de structuurvisie.

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte

De huidige planologische situatie ter plaatse van het plangebied is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' (vastgesteld op 8 juni 2012 en 16 oktober 2012 in werking getreden) inclusief correctieve herziening en 2e correctieve herziening.

In het vigerend bestemmingsplan is het perceel bestemd voor 'Bedrijf' (bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten), alsmede voor 'specifieke vorm van bedrijf – caravancentrum' (caravancentrum uit categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten). Het meest noordelijke deel van het perceel is specifiek aangeduid als parkeerterrein. De voorgenomen activiteiten op de locatie (groothandel in brandstoffen en smeermiddelen en een tankstation met autowasserette) passen niet binnen de vigerende bestemming. Ook de gewenste nieuwbouw past niet binnen de bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn afwijkmogelijkheden van de gebruiksregels en de bouwregels opgenomen, alsmede wijzigingsbevoegdheden (oa. voor vervolgfuncties). Echter voorgenomen activiteit in combinatie met gewenste bebouwing ter plaatse voldoet niet aan deze afwijkmogelijkheden danwel de wijzigingsbevoegdheid voor vervolgfuncties. Dit betekent dat er sprake is van een buitenplanse afwijking en hiervoor is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Functioneel ruimtelijk beleid

Op het principeverzoek van de vestiging van het tankstation op de gevraagde locatie is door het college van B&W van gemeente Raalte het volgende standpunt ingenomen:

"Tankstations kunnen zowel op bedrijventerreinen als langs (doorgaande wegen buiten

de woonomgevingen worden gesitueerd. Groothandelsbedrijven worden doorgaans verwezen naar bestaande bedrijventerreinen. De onderhavige locatie bezit beide criteria. Het betreft een bestaand bedrijventerrein, waar tot voor kort een caravanhandels- en reparatiebedrijf was gevestigd. Het vigerende bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid voor andere bedrijfsfuncties.

De vestiging van een tankstation op de gevraagde locatie past binnen het ruimtelijke beleidskader dat de gemeente voorstaat.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording

4.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. In geval van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient daarom de geluidsbelasting in kaart te worden gebracht.

Een groothandel in brandstoffen en smeermiddelen, een tankstation met autowasserette en bijbehorend kantoor zijn geen geluidgevoelig object, waardoor er geen akoestisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Er zijn verder geen indicaties voor een akoestisch ongunstig klimaat. Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling, vanuit akoestiek, aan een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Milieuzonering

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) dient te worden beoordeeld of de in het plangebied te realiseren functies en activiteiten een belemmering betekenen of van invloed zijn op wonen in of in de omgeving van het plangebied.

In de VNG-brochure worden richtafstanden aanbevolen tussen activiteiten en wonen, deze richtafstanden worden gerelateerd aan het omgevingstype waarbinnen het plan valt. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen 'gemengd gebied', 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. De VNG-brochure geeft de grootste aan te houden afstand tot aan een rustige woonwijk, een correctie naar een kortere afstand is acceptabel wanneer er een gebied geldt met een groter referentieniveau zoals een gemengd gebied. Het plangebied ligt tussen twee provinciale wegen; De Nieuwe Deventerweg en de Heetenseweg, waar zich drie bedrijven bevinden. De omgeving van het plangebied kan worden gekenmerkt als het omgevingstype '**gemengd gebied**', waardoor de richtafstanden met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieu gevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Bestaande functies rondom het plangebied

Er worden geen nieuwe gevoelige functies in het plangebied mogelijk gemaakt. Bestaande functies hebben geen beperkende werking op voorgenomen activiteit.

Nieuwe functies in het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft het realiseren van een groothandel in brandstoffen en smeermiddelen en een tankstation (zonder LPG) met autowasserette. Conform de Handreiking zijn de aan te houden afstanden als volgt:

Tabel 1 Richtafstanden uit VNG Brochure

	Milieucategorie	Grootste afstand tot kwetsbare functies (meter)	Grootste afstand tot kwetsbare functies in gemengd gebied (meter)
Benzineservicestations (zonder LPG) (505)	2	30	10
Autowasserijen (5020.4)	2	30	10
Groothandel in vloeibare brandstoffen(5151.2):			
- ondergronds K1/K2/K3 klasse	1	10	0
- bovengronds, K1/K2-kl: o.c. < 10 m ³	3.1	50	30
- bovengronds, K3-kl: o.c. < 10 m ³	2	30	10
Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)) (5151.2):			
- bovengronds, < 2 m ³	2	30	10
Gasvormige brandstoffen in gasflessen (5151.2):			
- kleine hoeveelheden < 10 ton	1	10	0
Groothandel minerale olieproducten (excl. brandstoffen) (5151.3)	3.2	100	50

Aangezien de dichtstbijzijnde milieugevoelige of kwetsbare functies op 250 tot 300 meter van het plangebied aanwezig zijn, is er in het kader van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij het vigerende bestemmingsplan laat maximaal categorie 2 toe. De voorgenomen afwijking met milieucategorie 3.2 voor de groothandel in minerale oliën zal gezien de grote afstand van het plangebied naar milieugevoelige of kwetsbare functies geen invloed hebben op de mate van veiligheid voor de omgeving. De groothandel in minerale oliën betreft een toekomstige ontwikkeling. Wanneer deze activiteiten uitgevoerd zullen worden zal hiervoor een aanvraag of melding worden ingediend en deze zal getoetst worden aan de huidige

4.3

Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing worden vastgesteld indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 (van de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen) opgenomen grenswaarde, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing biedt, niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in eerder genoemde bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekende mate" als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 10.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Met onderhavige herontwikkeling wordt de komst van een bemand tankstation met oliegroothandel mogelijk. De gebruikers van dit tankstation rijden nu ook al in het gebied en zullen niet van ver komen om hier te gaan tanken. Daarvoor zijn er voldoende tankstations in de omgeving aanwezig. Op grond van deze overwegingen kan zonder luchtonderzoek worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de in de Wet milieubeheer vastgelegde luchtkwaliteitseisen. De wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het initiatief dan ook niet in de weg.

4.4

Externe veiligheid

Aangezien er met het nieuwe tankstation geen LPG aanwezig is, is er geen sprake van een inrichting die valt onder het Besluit Externe veiligheidinrichtingen (Bevi-inrichtingen). Het realiseren van het tankstation heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de externe veiligheid van de directe omgeving van het plangebied. In de nabijheid van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen over het water of over het spoor vervoerd. Wel vindt over de N348 Raalte-Deventer vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Omdat de plaatsgebonden en groepsrisicocontouren alleen van toepassing zijn voor het weren van (beperkt) kwetsbare functies, heeft het realiseren van het tankstation en het oliehandelsbedrijf geen negatieve gevolgen voor het plaatsgebonden en groepsrisico van deze transportroute. Nader onderzoek naar externe veiligheid is voor het plangebied niet nodig.

De hoeveelheid brandstoffen voor het tankstation in ondergrondse opslagtanks zijn conform de voorschriften uit het Activiteitenbesluit en bijbehorende regeling. Daarnaast zal er voor de oliehandel opslag en distributie van smeeroliën plaatsvinden binnen de inrichting en is gesitueerd in de 2 stallingen en magazijnruimten op het terrein. De hoeveelheid opslag van smeermiddelen en oliehandel gerelateerde stoffen valt binnen de grenzen van Milieucategorie 3.2. De onderlinge interne afstanden zijn in hoofdlijnen getoetst aan het bouwbesluit en de geldende Publicatiereeks Gevaarlijk Stoffen.

4.5

Archeologie

De gemeenteraad van Raalte heeft in april 2010 de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart met bijbehorend beleid vastgesteld. Bij de keuze voor het archeologisch beleid heeft de gemeente Raalte niet alleen rekening gehouden met de wettelijke verplichting om archeologie op te nemen in het ruimtelijk ordeningsproces, maar ook met de belangen van de inwoners. De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Raalte duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden (zie afbeelding 3). De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones:

1. hoge archeologische verwachting;
2. middelhoge archeologische verwachting;
3. lage archeologische verwachting.

Uit het kaartbeeld blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarden heeft. Het beleid van de gemeente Raalte bij gebieden met een lage verwachting is: het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk bij plangebieden kleiner dan 10 ha. Het plangebied heeft een oppervlakte van 0,8 ha, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Mochten er tijdens de civiele werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt, volgens de Erfgoedwet een meldingsplicht bij het bevoegd gezag. Dit kan bij het provinciaal archeologisch depot te Deventer, maar ook bij de gemeente Raalte. Afbeelding 3 geeft een beeld van de archeologische verwachtingswaarden en AMK-terreinen.



Afbeelding: Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Raalte

4.6

Flora en Fauna

Ter bescherming van ecologische waarden dient er bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. In de nabijheid van het plangebied zijn geen gebieden aanwezig die zijn beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet (Natura 2000 gebieden). Het plangebied bevindt zich op circa 900 meter van een Ecologische Hoofdstructuur. De realisatie van het tankstation heeft geen negatieve gevolgen voor de Ecologische Hoofdstructuur, waardoor geen nadere aandacht besteed hoeft te worden aan gebiedsbescherming.

In de Flora- en faunawet wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige flora- en faunawaarden. Voor het in beeld brengen van flora en fauna waarden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit deze Quickscan is gebleken dat Vervolgonderzoek of het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk is. De quickscan is opgenomen als bijlage 3 van deze onderbouwing.

4.7

Watertoets

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

De watertoets heeft plaatsgevonden door het invullen van de digitale watertoets, die Waterschap Drents Overijsselse Delfta (toets is uitgevoerd voor de fusie) heeft opgesteld. De vragenlijst is volledig ingevuld. Op basis van deze toets zal de normale procedure worden gevolgd. In bijlage 4 is de watertoets bijgevoegd. De normale procedure betekent dat het waterschap met initiatiefnemer contact zal opnemen, voor een eerste reactie op de invulling van de waterparagraaf.

Het waterschap heeft d.d. 25 juni 2012 een reactie gegeven over de wijze waarop de waterparagraaf bij de ruimtelijke procedure dient te worden ingevuld. Aangegeven is dat in ieder geval de gevolgen voor het watersysteem moeten worden beschreven, zowel kwantitatief als kwalitatief. Aan de orde dient te komen wat de gevolgen zijn van het plan voor grond- en oppervlaktewater en de wijze waarop bij hevige neerslag het water (schoon en vuil) tijdelijk wordt opgevangen. Naar aanleiding van deze reactie is een watertoets opgesteld, welke als bijlage 5 is opgenomen bij deze onderbouwing.

4.8

Bodem

In het kader van de Wet Bodembescherming dient bij functiewijzigingen de kwaliteit van de bodem te worden onderzocht. Aangetoond dient te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Voor het initiatief is reeds in 2009 een verkennend en afperkend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank een ernstige olieverontreiniging is aangetoond in de vaste bodem en het grondwater. Geadviseerd wordt de olieverontreiniging op een natuurlijk moment onder milieukundige begeleiding te verwijderen. Voorafgaand aan de verwijdering dient een saneringsplan te worden opgesteld, die ter goedkeuring moet worden ingediend aan het bevoegde gezag. Buiten de verontreiniging ter plaatse van de ondergrondse olietank zijn er in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie en in het grondwater een lichtverhoogde gehalte aan barium aangetoond. Deze gehalten overschrijden de achtergrondwaarden- cq streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Bij eventuele toekomstige graafwerkzaamheden op de locatie dient rekening te worden gehouden met licht verontreinigde bovengrond. De vrijkomende licht verontreinigde bovengrond kan niet zonder verdere restricties buiten de locatie worden hergebruikt en dient mogelijk te worden afgevoerd als industriegrond. Het uitgevoerde bodemonderzoek is als bijlage 6 bij deze onderbouwing bijgevoegd.

4.9

Verkeersveiligheid

De nieuwbouw van het tankstation heeft ten opzichte van de huidige planologische situatie consequenties voor de wegenstructuur en de verkeersintensiteit voor wat betreft afslaand en opgaand verkeer van en naar het plangebied vanaf de N332 en de N348. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat de ontsluiting van het tankstation voldoende toegerust is op deze nieuwe planologische situatie. Om deze reden is een verkeersveiligheidsonderzoek uitgevoerd, welke als bijlage 7 bij deze onderbouwing is bijgevoegd. Het bijgevoegde verkeersveiligheidsonderzoek is inmiddels gedeeltelijk niet meer van toepassing op de nieuwe situatie. Om deze reden is het alleen als referentie bijgevoegd.

Het ontwerp en dimensioneren van de in- en uitritten van het perceel is opgesteld volgens de eisen voor wegontwerp van de provincie Overijssel en in overleg met de provincie Overijssel. De verkeersafwikkeling en verkeersbewegingen zijn door de provincie berekend en beoordeeld en deze zijn hiermee akkoord.

Verkeersafwikkeling

De vestiging van het voorgestelde tankstation inclusief aanverwante activiteiten zal op basis van de gehanteerde uitgangspunten geen problemen opleveren op het gebied van verkeersafwikkeling. De verkeersafwikkeling is als volgt geregeld:

- inrit inrichting op de N348 vanaf zuidelijke richting;
- uitrit inrichting op de N348 vanaf noordelijke richting (rotonde);
- inrit inrichting op de N332 vanaf noordelijke richting.

De eventuele wachtrijen door afslaand verkeer ter hoogte van de inritten zijn minimaal en acceptabel.

Verkeersveiligheid

Op het gebied van verkeersveiligheid zijn, net zoals voor de verkeersafwikkeling, voor het gemotoriseerd verkeer ook geen problemen te verwachten. Ter plaatse van de in- en uitritten van de inrichting worden verhoogde middengeleiders op de N332 en de N348 geplaatst. Voor de verkeersveiligheid is dit een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Erfinrichting

Door middel van het programma Autotum is het inrichtingsplan getoetst voor zowel de verkeersbewegingen van een personenauto als een trekker met oplegger. Alle verkeersbewegingen op het terrein zijn voor een personenauto en een trekker met oplegger voldoende. De gemaakte rijcurves zijn verwerkt op het inrichtingsplan. Bij de inrichting is ook rekening gehouden met de bereikbaarheid van de picknickplaats voor fietsers.

Conclusie

Op basis van bovenstaand onderzoek is aangetoond dat het aspect verkeersveiligheid geen belemmering is in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

4.10

Parkeren

Voor de kantoorruimte, tank & servicestation en de magazijn/ opslagruimten ten behoeve van de groothandels activiteiten zijn in de publicatie normen gesteld. Op grond van de Parkeernota gemeente Raalte wordt bekeken hoeveel parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden.

Kantoorruimte

Met het initiatief wordt 290 m² aan kantoorruimte mogelijk gemaakt. De kantoorruimte wordt gelijkgesteld met 'kantoren zonder baliefunctie' in de stedelijke zone: rest bebouwde kom'. Hiervoor geldt een minimale parkeernorm van 1,7 parkeerplaats en een maximale parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo. Indien wordt uitgegaan van deze parkeernormen betekent dit dat er afgerond naar boven tussen de 6 en 9 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Opslag en magazijnruimte

Met het initiatief wordt 745 m² aan loodsruimte mogelijk gemaakt. Deze ruimte wordt gelijkgesteld met 'arbeidsextensieve- bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, transportbedrijf)' in de stedelijke zone: rest bebouwde kom'. Hiervoor geldt een minimale parkeernorm van 0,8 parkeerplaats en een maximale parkeernorm van 0,9 parkeerplaats per 100 m² bvo. Indien wordt uitgegaan van deze parkeernormen betekent dit dat er afgerond naar boven tussen de 5 en 8 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Tank & servicestation

Met het initiatief wordt 110 m² aan shopruimte ten behoeve van een tankstation mogelijk gemaakt. Hiervoor geldt een minimale parkeernorm van 2,5 parkeerplaats en een maximale parkeernorm van 2,8 parkeerplaats per 100 m² bvo. Indien wordt uitgegaan van deze parkeernormen betekent dit dat er 3 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Conclusie

Om te voldoen aan de in de Parkeernota gemeente Raalte genoemde normen dienen tussen de 15 en 19 parkeerplaatsen binnen het plangebied aanwezig te zijn. Met het initiatief zullen 26 parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd, waardoor wordt voldaan aan de in de Parkeernota gemeente Raalte gestelde normen.

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Een projectomgevingsvergunning dient economisch uitvoerbaar te zijn waardoor het plan inzicht moet geven in de financiële uitvoerbaarheid. De ontwikkelingen in het plangebied worden geïnitieerd en uitgevoerd door een particuliere initiatiefnemer.

De kosten, zijn geheel voor rekening van de particuliere initiatiefnemer waardoor het plan in principe financieel-economisch uitvoerbaar is voor de gemeente Raalte.

Er wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg met instanties

Artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een projectomgevingsvergunning overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De resultaten van dit overleg worden toegevoegd aan onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijze

Op de totstandkoming van het projectomgevingsvergunning is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Na de ter inzage legging dient het college van burgemeester en wethouders te beslissen over de vaststelling van de projectomgevingsvergunning. De resultaten van zienswijzen worden toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

november 2016.

