



Bestemmingsplan
Raalte Kern,
Meerkoet 8, 10 , 12 en 15, 17.

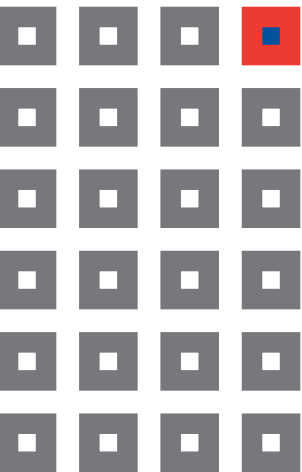
Plannummer:
NL.IMRO.0177.BP20170001.



Gemeente Raalte

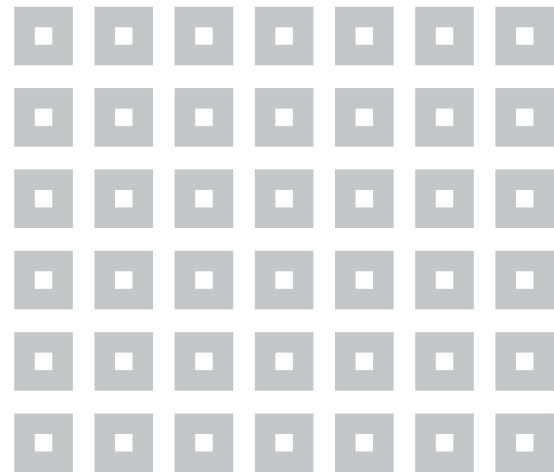
Bestemmingsplan Raalte Kern *‘Meerkoet 8, 10, 12 en 15, 17’*

Ontwerp



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Geometrische plaatsbepaling (verbeelding)



werknummer: 617.103.40
datum: 22 maart 2017
bestand: J:\617\103\40\3 Projectresultaat\b. ontwerp

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Voorgaande bestemmingsplannen	1
2	Planbeschrijving	2
2.1	Inleiding	2
2.2	Bestaande situatie	2
2.3	Toekomstige situatie	2
2.4	Juridische aspecten	3
3	Ruimtelijke Ordening	6
3.1	Kader	6
3.2	Onderzoek	8
3.3	Conclusies	8
4	Wonen	9
4.1	Kader	9
4.2	Onderzoek	11
4.3	Conclusie	11
5	Natuur	12
5.1	Kader	12
6	Water	16
6.1	Kader	16
6.2	Onderzoek	18
6.3	Conclusie	18
7	Archeologie en cultuurhistorie	19
7.1	Archeologie	19
7.2	Cultuurhistorie	20

8	Milieu	22
8.1	Algemeen	22
8.2	M.e.r.-beoordeling	22
8.3	Bodemkwaliteit	22
8.4	Geluid	23
8.5	Luchtkwaliteit	24
8.6	Milieuzonering	25
8.7	Externe veiligheid	27
8.8	Overige belemmeringen	29
9	Uitvoerbaarheid	30
9.1	Economische uitvoerbaarheid	30
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
10	Procedure	31
10.1	Vorbereidingsfase	31
10.2	Ontwerpfase	31
10.3	Vaststellingsfase	31



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied bestemmingsplan 'Raalte Kern - Meerkoet 8/10/12 en 15/17'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

In Raalte is de woon- en dagbestedingsvoorziening De Kemphaan van ZoZijn vernieuwd. Daardoor zijn verschillende zorgwoningen van ZoZijn vrij gekomen, zo ook de woningen aan de Meerkoet 8, 10, 12, 15 en 17 in Raalte. Voor deze voormalige zorgwoningen wordt de bestemming “Maatschappelijk” met de functieaanduiding “zorgwoning” omgezet naar “Wonen”. Op deze manier wordt leegstand binnen de bestaande bebouwde kom voorkomen.

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bestemmingen voor de genoemde percelen aan de Meerkoet en maakt de beschreven ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk. Ter plaatse van die percelen vervangt dit bestemmingsplan het “Bestemmingsplan Raalte Kern”.

De gewenste situatie wijkt af van het vigerende planologische regime. In het vigerende planologische regime hebben de locaties een maatschappelijke bestemming met een functieaanduiding ‘zorgwoning’.

In de voorziene situatie wordt de maatschappelijke bestemming op de percelen aan de Meerkoet 8, 10, 12, 15 en 17 omgezet in de bestemming ‘Wonen’ en ‘Tuin’. De functieaanduiding ‘zorgwoning’ komt te vervallen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van de dorpskern Raalte binnen de gelijknamige gemeente. De percelen zijn gelegen in een woonwijk die globaal begrensd wordt door de N35 in het zuiden en de N348 in het oosten. Aan de westkant liggen de nieuwe wijken Salland I en Salland II. De noordkant wordt begrensd door agrarische gronden. De Meerkoet wordt ontsloten via de Weidelaan.

De globale ligging van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.1. De exacte begrenzing van het gebied is op de planverbeelding opgenomen.

1.3 Voorgaande bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt voor de onderhavige percelen het vigerende bestemmingsplan “Raalte Kern”, vastgesteld op 28 januari 2010 door de gemeenteraad van Raalte.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied en de directe omgeving. Bij de beschrijving van de bestaande situatie wordt ingegaan op de voormalige en de huidige situatie. Vervolgens komt de ontwikkeling aan bod. Tot slot wordt ingegaan op de planmethodiek van het bestemmingsplan.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in een bestaande woonwijk aan de noordkant van de kern Raalte (afbeelding 2.1). De beide locaties zijn thans bestemd als “Maatschappelijk” ten behoeve van zorgwoningen. Deze zorgwoningen zijn als zodanig niet meer in gebruik en staan momenteel leeg.



Afbeelding 2.1 Plangebied in detail (bron: Google Maps)

2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie verandert alleen de planologische situatie en worden de huidige zorgwoningen verbouwd tot reguliere woningen. De woningen zijn al eerder zijn meegeteld in de telling die als basis heeft gediend bij de woningbouwprogrammering. Om deze reden worden geen extra woningen toegevoegd.

De huidige bebouwing in het plangebied is qua volume groter dan de omliggende bebouwing. De vijf percelen van ZoZijn aan de Meerkoet hebben in het vigerende bestemmingsplan een

bouwwlak van 22 m diep en een bouwhoogte van maximaal 10 m. Binnen dit bouwwlak is ruimte voor verdere uitbreiding. De omliggende percelen met woon-bestemming hebben een bouwwlak van 12 m diep en eveneens een bouwhoogte van maximaal 10 m.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk dat de bebouwing in de vigerende situatie verder wordt vergroot of dat er nieuwbouw van eenzelfde omvang wordt gebouwd. Om dat te voorkomen is aansluiting gezocht bij de omliggende woon-bestemming en is het bouwwlak in de planverbeelding kleiner dan het oppervlak van de huidige bebouwing. Hierbij zijn de planregels van de omliggende bebouwing overgenomen, zodat toekomstige ontwikkelingen stedenbouwkundig gezien passen in de omgeving. De huidige bebouwing kan echter behouden blijven, omdat deze in de planregels – net als het onderliggende bestemmingsplan “Kern Raalte” – zijn verankerd. Deze regeling bepaalt dat bestaande hoofd- en bijgebouwen, die bij terinzagelegging van het bestemmingsplan, groter zijn dan het toegestane volume en oppervlak mogen worden gehandhaafd.

2.4 Juridische aspecten

2.4.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro 2012). Dit houdt in dat het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de verbeelding is getekend conform Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO 2012) en wordt uitgewisseld volgens de conventies van de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRi2012).

Ten aanzien van de planmethodiek is aangesloten op het voor het omliggende gebied geldende bestemmingsplan ‘Raalte Kern’ van de gemeente Raalte.

2.4.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Wonen

De woningen zijn op de verbeelding voorzien van een bouwvlak, waarbinnen de woning dient te worden gebouwd. De woonbestemming "Wonen – 2" van de omliggende bebouwing in het bestemmingsplan "Kern Raalte" is voor dit bestemmingsplan overgenomen. Hierbij geldt een goothoogte van minimaal 3,5 m en maximaal 6,5 m. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.

De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer dan 75 m² bedragen. Bovendien mogen de gezamenlijke bijgebouwen maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen.

Naast de woonfunctie is ook de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis een algemeen aanvaarde activiteit. Het betreft hier beroeps- of bedrijfsuitoefeningen, die door hun aard aanvaardbaar moeten worden geacht binnen het woonmilieu en waarvan mag worden aangenomen dat daarvan geen negatieve invloed uitgaat. Daar het van belang is dat de woning de woonfunctie blijft behouden zijn er beperkingen gesteld aan de oppervlakte die mag worden ingenomen voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf. Gezien de huidige oppervlakte van de woningen is het toelaatbaar om maximaal 50 m² te gebruiken voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Tuin

Die delen van het woongebied die uit stedenbouwkundige overwegingen onbebouwd dienen te blijven - en welke als tuin of erf in gebruik zijn - zijn tot "Tuin" bestemd. Het betreft de voortuinen.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

In verband met verwachte archeologische waarden is voor een nader aangeduid gebied een dubbelbestemming opgenomen en is bepaald dat voor grotere ingrepen een bouwverbod geldt. Het gaat hierbij concreet om gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde en om ingrepen van meer dan 100 m².

Verder worden de gronden ook beschermd middels de verplichting tot aanvraag van een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Waterstaat

Deze bestemming betreft de gronden die primair van belang zijn voor waterkering en de afvoer van water en dergelijke.

Omdat het een dubbelbestemming betreft zijn de gronden tevens bestemd voor een andere functie die, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de 'water'functie, toelaatbaar moet worden geacht. Bebouwing ten dienste van en conform de basisbestemming is wederom mogelijk middels ontheffing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan

plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen. Het gaat om het overschrijden van de bouwgrenzen voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, stoepen en luifels.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. Hieraan is een aantal algemene afwijkmogelijkheden opgenomen, waarvan bij het verlenen van een omgevingsvergunning gebruik kan worden gemaakt. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes).

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal situaties genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor een seksinrichting.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Kader

3.1.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en

vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (straks: de Omgevingswet). In de omgevingsvisie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving behandeld. Het beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden.

Het voorliggende plan voorziet in een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving door mogelijke leegstand te voorkomen en te bouwen binnen bestaande dorpsgebied en benutting van bestaande structuren.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Raalte 2025+

In de Structuurvisie Raalte 2025+ schetst de gemeente Raalte haar visie op het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2025. Het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit in en rond de kernen staat altijd voorop. Het gaat dan om het voorkomen van braakliggende terreinen in de kernen, maar bijvoorbeeld ook om het realiseren van zo aantrekkelijk mogelijke dorpsranden.

Waterplan Raalte

Het Waterplan Raalte "Een helder verhaal" is een gezamenlijk plan van de gemeente en het Waterschap. Hierin wordt een kader geschapen voor het maken van beleidsmatige en procesmatige afspraken over de wijze waarop ruimtelijke ordening en water op elkaar afgestemd moeten worden. Het is een beleidsdocument waarin al het water binnen de gemeentegrenzen van Raalte integraal benaderd wordt. Daarmee vormt het een basis voor het streven naar een duurzaam, toekomstgericht watersysteem en daarnaast biedt het een waterkader voor alle beleidsvelden die raken aan het waterbeheer. In het rapport is een visie op de toekomst van het watersysteem uiteengezet. Deze visie heeft een vertaling gekregen in een concrete set van maatregelen voor de thema's:

- te veel en te weinig water (wateroverlast);
- waterkwaliteit en ecologie;
- waterbeleving;
- communiceren.

3.2 Onderzoek

De herbestemming van de zorgwoningen wordt niet expliciet in het vigerende beleid benoemd, maar er wordt wel benadrukt dat de bestaande kernen moeten worden behouden en waar mogelijk versterkt. De woningen vallen binnen de kern van Raalte en zorgen voor een kwalitatieve impuls voor de omgeving/kern. Het voorliggende plan voorziet in een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving door mogelijke leegstand te voorkomen en te bouwen binnen bestaande dorpsgebied en benutting van bestaande structuren. Daarnaast blijft de bestaande bebouwing behouden, waardoor er geen wijziging in de waterhuishouding plaatsvindt.

3.3 Conclusies

Gezien het bovenstaande vormen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid geen belemmering voor de haalbaarheid van de herbestemming van de zorgwoningen naar woningen.

4 Wonen

4.1 Kader

Woonvisie

Op 1 juli 2011 is de Woonvisie van de rijksoverheid bekend gemaakt, deze visie volgt de 'Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen' uit 2002 op.

De beleidsagenda van de Woonvisie volgt kort gezegd drie hoofdlijnen:

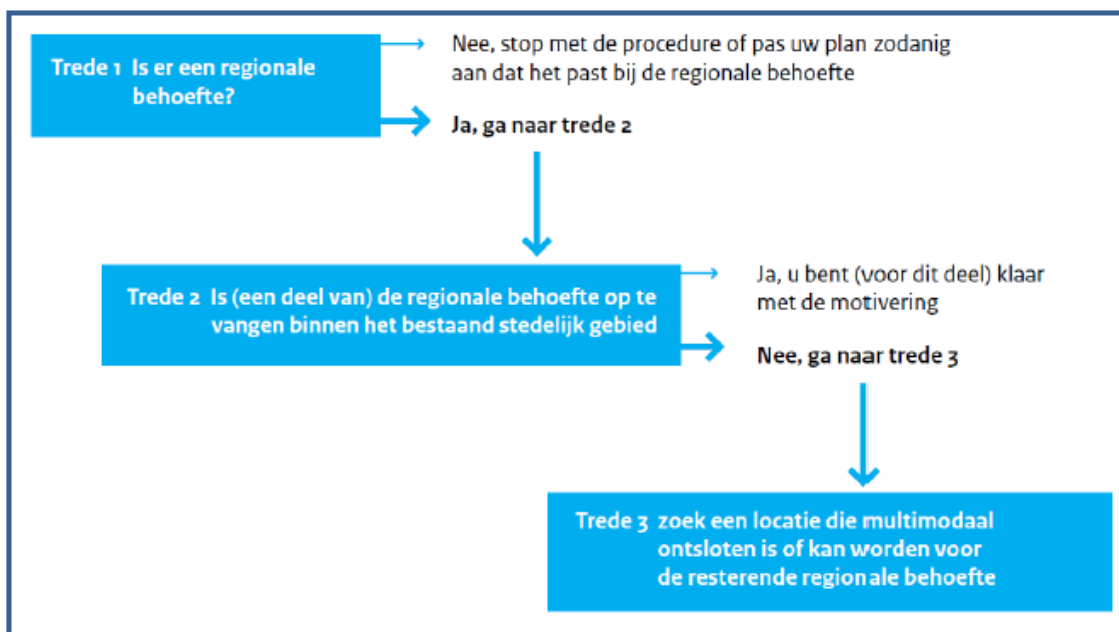
- verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op huur- en koopmarkt;
- het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt;
- het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

De Woonvisie bevat verschillen over de provinciale rol ten opzichte van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De minister heeft daarop aangegeven dat de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) het leidende document is. De SVIR als leidend document betekent dat, anders dan in de Woonvisie, de provincies vooraf sturen op woningbouwprogrammering omdat zij een integrale ruimtelijke afweging kunnen maken. Daarnaast zijn er in de Woonvisie rijksdoelstellingen benoemd, die niet als zodanig terugkomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Barro. De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

Ter invulling van het 6e en het 13e Nationaal Belang uit het SVIR is op 1 oktober 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Bij deze wijziging is in het Bro de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste opgenomen. Deze Ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, zoals het bestemmingsplan. Deze Ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen moeten worden gemotiveerd met behulp van een drietal opeenvolgende stappen (treden). Hierbij is het volgende stroomschema van toepassing (afbeelding 4.1).



Afbeelding 4.1: Stroomschema Ladder voor duurzame verstedelijking

Als hulpmiddel voor de toepassing van het stroomschema is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' opgesteld. Uit de handreiking blijkt dat toepassing van de Ladder verplicht is voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de, in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat bij onderhavig plan geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Woonvisie Gemeente Raalte 2016-2020

In de woonvisie wordt aangegeven hoe er de komende jaren wordt gewerkt aan de kwaliteit van het wonen in de gemeente. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid in de komende jaren. De uitdaging is om het beleid zo te formuleren dat het voldoende richting geeft én flexibel is om op veranderende omstandigheden in te spelen en om (innovatieve) ideeën en concepten uit de samenleving te faciliteren. Daarnaast moet het voldoende basis bieden om het kader te zijn voor afspraken met de woningcorporatie, de huurdersbelangenorganisaties en andere partijen. In deze visie geeft de gemeente aan wat de inzet is voor de nieuw te maken prestatieafspraken. De visie wordt concreet gemaakt in een uitvoeringsprogramma dat elke twee jaar wordt bij- en vastgesteld in combinatie met een goede monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt.

De woonvisie kan gezien worden als inhoudelijke uitwerking van de structuurvisie Raalte 2025+ op het terrein van het wonen. Tevens vormen de regionale woonvisie en de woonafspraken over de regionale woningbouwprogrammering een kader voor de woonvisie 2016-2020.

4.2 Onderzoek

Ladder voor duurzame verstedelijking

Hoewel de vijf woningen aan de Meerkoet een maatschappelijke bestemming hebben zijn deze wel als woning opgenomen in de woningvoorraad, welke als startpunt diende voor de regionale woningbouwprogrammering. Dit betekent dat de realisatie van vijf woningen binnen een bestaande structuur niet aangemerkt wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Conclusie

De herbestemming naar reguliere woningen past binnen het huidige rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. Deze herbestemming past binnen het uitgangspunt om flexibel in te spelen op woningmarktontwikkelingen. Daarnaast wordt met deze ontwikkeling leegstand voorkomen en bestaand bebouwd gebied versterkt.

5 Natuur

5.1 Kader

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

5.1.1 Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en

- ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
- ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Raalte is de provincie Overijssel het bevoegd gezag voor de Wnb. De provincie handhaaft in haar Omgevingsverordening Overijssel de vrijstelling voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden voor de soorten die ook al vielen onder de vrijstelling in de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten (voor een overzicht van deze soorten: zie bijlage 7.4.I van de Omgevingsverordening Overijssel).

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

5.1.2 Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

5.1.3 Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincie Overijssel heeft in de Omgevingsverordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Bos- en natuurgebieden buiten het NNN

Aanvullend heeft de provincie in de Omgevingsverordening Overijssel beleid opgenomen met betrekking tot bestaande bos- en natuurgebieden buiten het NNN die op het moment van inwerkingtreding van de verordening in geldende bestemmingsplannen als zodanig waren bestemd. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op bestaande natuur moeten voorzien in een specifieke, daarop toegesneden bestemming die gericht is op behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Ontwikkelingen waardoor de aanwezige en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden worden aangetast, zijn niet toegestaan tenzij ze vanuit een oogpunt van zwaarwegende maatschappelijke belangen - waarin niet op een andere wijze kan worden voorzien - noodzakelijk zijn. Dan dienen de betreffende natuur- en landschapswaarden wel in voldoende mate te worden gecompenseerd. Gedeputeerde Staten kunnen regels stellen voor het bieden van deze compensatie.

5.2 Onderzoek

5.2.1 Soortenbescherming

De kans bestaat dat in het plangebied vleermuizen voorkomen. Alle Nederlandse vleermuizen vallen onder het beschermingsregime Habitatrichtlijn (HrI) en zijn dan ook strikt beschermd. Mogelijk is het plangebied onderdeel van een jacht-/foerageergebied van vleermuizen zoals gewone en ruige dwergvleermuis en/of laatvlieger. Foerageergebied is beschermd als het van significant belang is. Het geldt als significant belangrijk indien bij aantasting de functionaliteit van een verblijfplaats (in de omgeving) in het geding komt. Mogelijk zijn vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in de bomen in het plangebied en/of in de bebouwing in het plangebied. Deze eventueel aanwezige functies worden door de voorgenomen functieverandering niet aangetast.

In de tuin en op/in de bebouwing in het plangebied komen mogelijk vogels tot broeden. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Wnb (beschermingsregime Vrl). De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de wet. Vaste rust-, verblijf- en voortplantingsplaatsen van enkele vogelsoorten (waaronder huismus- en gierzwaluwnesten) vormen hierop een uitzondering; deze zijn het hele jaar door beschermd. Er bestaat een kans dat vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn van gierzwaluw en/of huismus. Omdat het plan echter alleen voorziet in een functieverandering van de bestaande bebouwing, zijn effecten op voorhand uit te sluiten.

Op de locatie komen verder alleen mogelijk enkele algemene beschermde soorten voor, zoals huisspitsmuis, mol, bosmuis, bruine kikker en gewone pad. Deze soorten vallen onder de soorten van het beschermingsregime 'Andere Soorten' waarvoor op basis van de provinciale Omgevingsverordening een vrijstelling geldt van de Wnb bij ruimtelijke ontwikkeling.

5.2.2 Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied en het plan heeft geen externe werking op in de wijde omgeving gelegen Natura 2000-gebieden.

5.2.3 Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Het plangebied valt niet binnen het NNN of andere (bestaande) bos- en natuurgebieden.

5.3 Conclusie

Voorliggend plan voorziet uitsluitend in een functiewijziging van de bestaande bebouwing en leidt dan ook niet tot overtreding van de Wnb of van het provinciale natuurbeleid.

In geval in de toekomst alsnog bomen worden gekapt en/of de bebouwing wordt gesloopt of verbouwd, dient vooraf alsnog in het veld te worden onderzocht of nesten van vogels en/of (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van vogels en vleermuizen aanwezig zijn. Ook dient dan rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Ten slotte dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving.

6 Water

6.1 Kader

6.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP, 10 december 2015) geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

Integraal waterbeheer

Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.

Afwenteling voorkomen

Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Ruimte en water verbinden

Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Het doel is dat de scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of elkaar versterken. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet

dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

6.1.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid

Waterbeheerplan 2016-2021

In West-Overijssel en het zuidwesten van Drenthe beheert het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO Delta) zowel de kwaliteit als het peil van het oppervlaktewater. Daarnaast beheert het waterschap de waterkeringen. Afstemming van waterbeleid op Europees, rijks-, provinciaal en regionaal niveau en een goede samenwerking met de waterpartners is een must om deze uitgangspunten mogelijk te maken.

Het opstellen van een waterbeheersplan is een wettelijke verplichting. In het "Waterbeheerplan 2016-2021" zet het waterschap het beleid voor de komende jaren op een rij om de nagestreefde doelstellingen voor de korte en lange termijn te realiseren. In het Waterbeheerplan zijn de opgaven en maatregelen voor de komende jaren opgenomen. De te nemen maatregelen worden opgenomen in het uitvoeringsprogramma. De voortgang hiervan wordt jaarlijks getoetst. Kortom:

met het vaststellen van het Waterbeheersplan verplicht het waterschap zich in te spannen om de doelstellingen van het plan te halen.

Door de gemeente is een waterplan opgesteld. Hier wordt in de volgende paragraaf op ingegaan.

Waterschappen hebben een speciale verantwoordelijkheid voor het water. Zij hebben wettelijk vastgelegde taken die aangeven wat de maatschappij van het waterschap mag verwachten. Namelijk: zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water, voor een goed functionerend regionaal watersysteem en voor het zuiveren van afvalwater. In het waterbeheerplan wordt beschreven hoe WDO Delta dit in de periode 2016-2021 gaat doen. Ook worden de benodigde maatregelen voorgesteld. Deze maatregelen zijn nog niet concreet in projecten of activiteiten uitgewerkt. Dat volgt in een later stadium, bij het vaststellen van de (meerjaren)begroting. Dit plan geeft dus vooral de koers aan die WDO Delta gaat varen.

6.2 Onderzoek

Bij plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening moet een watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de Watertoets is het vigerend beleid, zoals beschreven in hoofdstuk 6.1. Er wordt naar gestreefd om het bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Watersysteem en riolering

Over het watersysteem kan worden vermeld dat in noordelijk Raalte het gebied ten oosten van het Overijssels kanaal wordt afgewaterd via een gemaal naar het Overijssels kanaal. In het westelijk gebied vindt afwatering plaats via de Raalter Wetering. Het centrum van Raalte en omgeving watert af via de Hondemotswetering. In Drostenkamp zijn retentievijvers aanwezig die via de Stobbenbroeker waterleiding eveneens afwateren op de Hondemotswetering. Het zuidelijk bebouwde gebied van Raalte loost op de Ramelerleide. Er is in Raalte geen sprake van grondwateroverlast.

Het rioleringssysteem in de gemeente Raalte niet overal gelijk. In het noordelijk deel van Raalte is een gescheiden stelsel aanwezig. Het afvalwater wordt ingezameld via de vuilwaterriolering en wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering, gelegen ten noordwesten van het plangebied.

De functiewijziging van “Maatschappelijk” naar “Wonen – 2” en “Tuin” leidt niet tot veranderingen op de aanwezige waterhuishouding. Het voorontwerpbestemmingsplan hoeft dan ook niet ter beoordeling te worden voorgelegd aan WDO Delta.

6.3 Conclusie

Het aspect water vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van de functiewijziging.

7 Archeologie en cultuurhistorie

7.1 Archeologie

7.1.1 Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

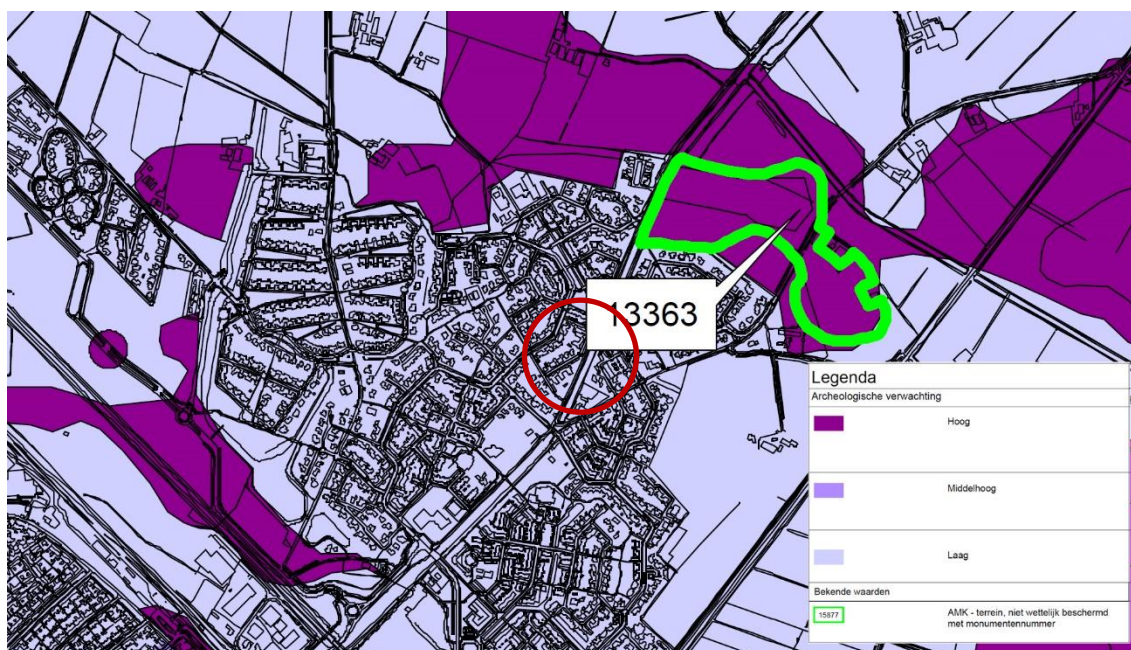
In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten

7.1.2 Onderzoek

Archeologische verwachtingskaart

Op de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Raalte (afb. 7.1) is te zien dat het plangebied in een zone ligt waar een 'lage verwachting' geldt. Hiervoor geldt dat plangebieden groter dan 5 ha. in de bebouwde kom en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK terreinen onderzoeksplichtig zijn voor bodemingrepen die dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld. Met betrekking tot de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is daar geen sprake van. Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de wijziging van zorgwoningen naar reguliere woningen.



Afbeelding 7.1: Uitsnede archeologische verwachtingskaart (plangebied in rood weergegeven)

7.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van de voorziene woningen.

7.2 Cultuurhistorie

7.2.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011)

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebuit.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten

verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

7.2.2 Onderzoek

Cultuurhistorische deelgebiedenkaart

Uit de cultuurhistorische kaart blijkt dat de gehele regio van Raalte en omgeving uit dekzandlandschap bestaat. Verder zijn er in en rondom het plangebied geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig.

7.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

8 Milieu

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

8.2 M.e.r.-beoordeling

8.2.1 Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

8.2.2 Afweging en conclusie

De herbestemming van zorgwoningen naar reguliere woningen op de percelen aan de Meerkoet blijft ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Hierin staat namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer of 2.000 of meer woningen. Daarbij geldt dat het plangebied niet in de nabijheid van een beschermd natuurgebied ligt. Omvangrijke negatieve milieueffecten zijn dan ook uitgesloten, waardoor het opstellen van een plan-m.e.r. niet zinvol is.

8.3 Bodemkwaliteit

8.3.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen

geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet: in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Woningwet) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

8.3.2 Onderzoek

Met dit bestemmingsplan wijzigt alleen de bestemming van het plangebied en worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Aangezien de nieuwe bestemmingen niet kwetsbaarder zijn dan de huidige bestemming "Maatschappelijk" is bodemonderzoek niet benodigd.

Mogelijk dat de gemeente Raalte in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning wel aanvullende eisen stelt. Een verkennend bodemonderzoek is dan benodigd. Het is aannemelijk dat dit geen belemmeringen zal vormen voor de haalbaarheid van voorliggende bestemmingsplan.

8.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.

8.4 Geluid

8.4.1 Kader

Tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd, zie art. 76 en 76a van de Wgh. Dit betekent dat de geluidssituatie binnen het plangebied moet voldoen aan de voorwaarden uit de Wgh. Volgens de Wet geluidhinder behoeven wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur niet te worden getoetst, omdat ze geen geluidszone hebben. Toch kan de geluidsbelasting van dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfaltverharding of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkerbestrating kan de voorkeurswaarde al worden overschreden. Daarom moet

in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidbijdrage van deze wegen worden onderzocht.

8.4.2 Onderzoek en conclusie

Het voorliggende plan betreft de functiewijziging van zorgwoningen naar reguliere woningen. Aangezien de zorgwoningen ook al een geluidsgevoelige functie betreffen en in de huidige situatie ook al voldaan moet worden aan de voorwaarden uit de Wgh, wijzigt met de functiewijziging niets met betrekking tot de geluidssituatie binnen het plangebied. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht. Het aspect geluid vormt gezien het voorgaande dan ook geen belemmering voor de haalbaarheid van de functiewijziging.

8.5 Luchtkwaliteit

8.5.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

8.5.2 Onderzoek

Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet benodigd, omdat de functiewijziging van zorgwoningen naar reguliere woningen als een NIBM-project kan worden beschouwd. Wel wordt vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of ter plaatse van het projectgebied, mogelijke hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Langs wegen zijn met name de stoffen NO₂ en PM₁₀ van belang.

Goede ruimtelijke ordening

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ en PM_{2,5} in het jaar 2015 bedragen in de nabijheid van het projectgebied - aan de Heinoseweg (N35/348) en de Ommerweg (N348) - respectievelijk 17 µg/m³, 18 µg/m³ en 11 µg/m³. Dit is ruim lager dan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ bij de PM₁₀ en 25 µg/m³ bij de PM_{2,5}. Voor het projectgebied is de verwachting dat deze achtergrondconcentraties niet hoger zijn. De trend is dat de emissies van motorvoertuigen en achtergrondconcentraties voor de beide stoffen in de toekomst afnemen. Gezien de lage achtergrondconcentraties worden geen overschrijdingen verwacht als gevolg van de realisatie van een vrijstaande woning en worden de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ ter plaatse niet overschreden.

8.5.3 Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.

8.6 Milieuzonering

8.6.1 Kader

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk of rustig buitengebied zijn weergegeven in tabel 8.1.

MILIEUCATEGORIE	MINIMALE AFSTAND (in meters)
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300

Tabel 8.1: Minimale afstand per categorie, situatie rustige woonwijk (rustig buitengebied)

Naast het omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting, dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

De VNG-publicatie is een handreiking. De standaard richtafstanden die hierin staan zijn gesteld voor een bepaald type bedrijfsactiviteiten en omvang. In de omgevingsvergunning zijn specifieke regels voor een specifiek bedrijf opgenomen. Hier horen ook werkelijke hinderafstanden bij.

In het kader van de Wet milieubeheer/Wabo kunnen er milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en milieugevoelige functies. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van stank, geluid en veiligheid. In het kader van de Wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden aan voorschriften in de milieuvergunning of in een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB). Een bedrijf kan op grond van zijn omgevingsvergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten toe maar

ook rechten. Bovenstaande geldt op een vergelijkbare wijze voor inrichtingen waarop een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) van toepassing is.

8.6.2 Onderzoek

Binnen de omgeving van de locatie Meerkoet zijn geen bedrijven gelegen. De functiewijziging van de zorgwoningen naar reguliere woningen levert dan ook geen belemmering op. Nader onderzoek in het kader van bedrijven en milieuzonering is voor deze locatie niet benodigd.

8.6.3 Conclusie

Met de functiewijziging van zorgwoningen naar reguliere woningen ontstaan geen knelpunten voor bestaande bedrijvigheid en zal de bestaande bedrijvigheid geen knelpunt opleveren voor de woningen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

8.7 Externe veiligheid

8.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze

bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet

toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

8.7.2 Onderzoek

Op een afstand van ongeveer 570 meter van het plangebied is de N348 gelegen. Deze weg wordt gebruikt als route voor gevaarlijke stoffen. De maatgevende stofsoort is GF3, zoals onder andere LPG. De risicoafstand voor GF3 bedraagt 355 meter en reikt dus niet tot in het plangebied.

Aan de Weidelaan 2 – op een afstand van 800 meter van het plangebied – is een benzineservicestation met LPG-vulpunt aanwezig. De risicoafstand voor deze installatie bedraagt maximaal 45 meter (PR 10^{-6} -contour) en reikt ook niet tot in het plangebied. Het benzineservicestation bevindt zich op een dusdanige afstand van de voorgenomen ontwikkeling dat deze geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van dit plan. Verder onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet benodigd.

8.7.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de haalbaarheid van de functiewijziging van vijf zorgwoningen naar reguliere woningen aan de Meerkoet in Raalte.

8.8 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het projectgebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Onderzoek

Binnen of in de omgeving van het projectgebied bevinden zich geen overige belemmeringen.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect overige belemmeringen geen belemmering voor de functiewijziging van zorgwoningen naar reguliere woningen.

9 Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt er een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in een planologische/juridische regeling voor de herbestemming van zorgwoningen naar woningen. De herbestemming is in overeenstemming met de woonbehoefte in de gemeente Raalte en wordt ruimtelijk ingepast in de omgeving. Vanuit dat oogpunt wordt gestreefd naar voldoende maatschappelijk draagvlak en daarmee een uitvoerbaar plan. De omwonenden zijn door zorginstelling Zozijn geïnformeerd van de op handen zijnde bestemmingsplanwijziging.

Voorts wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen.

10 Procedure

10.1 Voorbereidingsfase

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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.

In dit kader zal het bestemmingsplan voor advies worden toegezonden aan in ieder geval de provincie Overijssel.

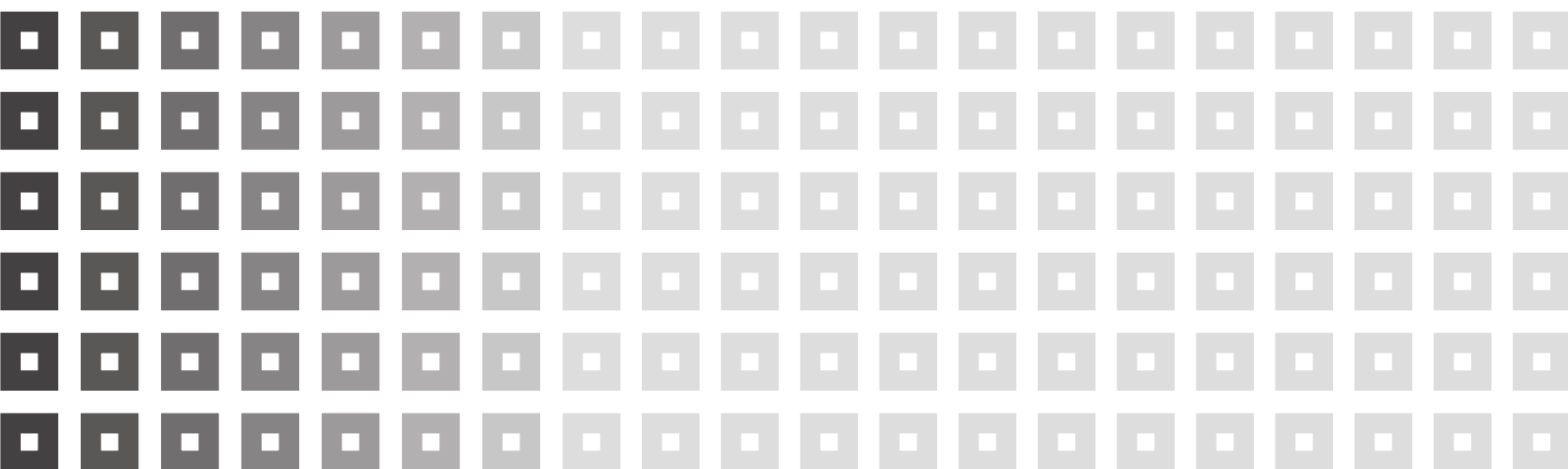
10.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is in de Staatscourant geplaatst en wordt ook via elektronische weg beschikbaar gesteld. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

10.3 Vaststellingsfase

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Tuin	7
Artikel 4	Wonen - 2	9
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde	13
Artikel 6	Waterstaat	15
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	17
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 10	Overige regels	20
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	21
Artikel 11	Overgangsrecht	21
Artikel 12	Slotregel	22

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.2 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.5 bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, al dan niet gericht op uiterlijke verzorging (zoals onder andere kapper, pedicure, manicure, gezichtsverzorging), waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en waarbij de woonfunctie blijft behouden;

1.6 beroep aan huis:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.9 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.10 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.14 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.15 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.16 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.17 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of verhuren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.18 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.19 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.20 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.21 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: een horizontaal vlak gelegen op 10 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.22 plan:

het bestemmingsplan Raalte Kern - Meerkoet 8/10/12 en 15/17 Raalte met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20170001-ON01 van de gemeente Raalte.

1.23 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.24 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.25 verbeelding:

de plankaart van het bestemmingsplan Raalte Kern - Meerkooet 8/10/12 en 15/17 Raalte;

1.26 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

1.27 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 afstand tot de perceelsgrens

de afstand tussen de perceelsgrens en het dichtstbijzijnde punt van een bouwwerk;

2.3 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Niet meegerekend worden ondergeschikte delen van het vlak zoals wolfseinden en dakkapellen en voor woningen maximaal één derde van de gezamenlijke goot- en/of boeibordlengten;

2.4 inhoud van een bouwwerk/gebouw:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 bouwhoogte van een bouwwerk/gebouw:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.6 oppervlakte van een bouwwerk/gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 meten op de verbeelding:

op de verbeelding dient hart-op-hart van de grenzen te worden gemeten;

2.8 overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de daarbijbehorende:

- c. verhardingen, erven en terreinen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- e. in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- i. water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de voorgevel van en aansluitend aan woningen gelegen:

- a. erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond;
- b. luifels en dakoverstekken;
- c. balkons;

tot een diepte van 1,5 m, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de overschrijding niet meer mag bedragen dan 5 m² en de lengte niet groter is dan 2/3 van de betreffende gevel, één en ander voorzover de afstand tot de perceelgrens niet kleiner wordt dan 4 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 m bedragen, met uitzondering van pergola's die niet hoger mogen zijn dan 2,7 m, alsmede vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag een overkapping tot niet minder dan 1 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
 - 2. de bouwhoogte van de overkapping niet meer dan 3,25 m mag bedragen;
 - 3. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in de artikelen 4.2.2 onder c.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;

d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in relatie tot de bestemming 'Tuin', wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel.

Artikel 4 Wonen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de categorieën vrijstaand, aaneengebouwd en gestapeld, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis met de daarbijbehorende:

- a. aanbouwen en bijgebouwen;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- h. water.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet minder dan 3,5 m bedragen en niet meer dan 6,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 25° bedragen en niet meer dan 60° bedragen;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient aan de niet aangebouwde zijde ten minste 3 m te bedragen;
- f. in aanvulling op het bepaalde onder b, c, d en e geldt dat indien op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan sprake is van een afwijkende goot- dan wel bouwhoogte en/of kleinere afstand en/of grotere dan wel kleinere dakhelling, deze goothoogte/bouwhoogte/afstand/dakhelling mag worden gehandhaafd.

4.2.2 Aanbouwen en bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. aanbouwen en bijgebouwen dienen in, dan wel ten minste 1 m uit de perceelgrens te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen en overkappingen waaronder mede begrepen overkappingen binnen de bestemming Tuin als bedoeld in 3.2.2 onder d. bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel;
- d. de goothoogte, bouwhoogte, en bij toepassing van een hellend dak, de dakhelling van de aanbouwen en bijgebouwen dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Goothoogte in meters.		Bouwhoogte in meters.		Dakhelling in graden.	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
-	3,25	-	5,50	25	60

- e. in afwijking van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen tot 3 m achter de achterste bouwgrens maximaal 6,5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,5 m;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d is een andere dakhelling toegestaan waarbij wordt aangesloten bij de kapvorm van het hoofdgebouw;
- g. in aanvulling op het bepaalde onder d geldt dat bij toepassing van een lessenaarsdak, het dakvlak naar de dichtsbijzijnde perceelsgrens dient te worden gericht;
- h. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen blijven buiten beschouwing: (gedeelten van) gebouwen gelegen binnen het bouwvlak meer dan 3 m van de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde(n) van het hoofdgebouw;
- i. in aanvulling op het bepaalde onder b tot en met g geldt dat indien op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan sprake is van een kleinere afstand, een grotere oppervlakte, een groter percentage en/of een grotere goot- dan wel bouwhoogte en/of een andere dakhelling deze afstand/oppervlakte/percentage/goothoogte/bouwhoogte/dakhelling mag worden gehandhaafd.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,7 m bedragen.

4.2.4 *Overkappingen*

Voor overkappingen geldt in aanvulling op het bepaalde in 4.2.2 respectievelijk 4.2.3 de volgende regel:

- a. een overkapping dient ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag een overkapping tot niet minder dan 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd met dien verstande dat de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen, tenzij de afstand tot de voorgevel of het verlengde daarvan meer dan 3 m bedraagt, in welk geval de in 4.2.2 onder d genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn;
- d. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in 4.2.2 onder c.

4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.1 onder d en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verkleind tot niet minder dan 0°.

4.4.2 Toetsingscriteria

De in 4.4.1 vermelde ontheffing wordt slechts verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming

In overeenstemming met de bestemming is een gebruik van 35 % of 50 m² van de woning voor een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;

met in achtneming van de volgende regels:

1. de woonfunctie als hoofdfunctie dient te worden behouden;
2. het bedoelde gebruik mag geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - geen sprake mag zijn van bedrijvigheid, die valt onder de werking van het inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woonomgeving in overeenstemming dient te zijn;
 - het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, in die zin dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw dient te zijn;
3. geen sprake mag zijn van activiteiten die zodanig verkeersaantrekkend zijn dat zij kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
4. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
5. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in direct verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw.

4.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in relatie tot de bestemming 'Wonen - 2' wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel anders dan detailhandel zoals bedoeld in 4.5.1 onder 5;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Ontheffingsbevoegdheid:

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.5.2 onder b voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).

4.6.2 Toetsingscriteria:

De in 4.6.1 vermelde ontheffing wordt slechts verleend, indien:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning niet meer dan één ontheffing ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen (basisbestemmingen), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' mag niet worden gebouwd.

5.2.1 Uitzondering

Het bepaalde in 5.2 is niet van toepassing op:

- a. bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 100 m²;
- b. activiteiten waarvoor geen bouwvergunning vereist is;
- c. bouwprojecten waarvoor een reguliere bouwvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

5.3.2 Toetsingscriteria

Een in 5.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld alsmede een advies daaromtrent van de regionaal archeoloog.

5.4 Omgevingsvergunning

5.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,4 m onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage, ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van reeds bestaande drainage;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het beplanten van gronden met diepwortelende bomen en struiken.

5.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 26.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;

- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. waarin de Monumentenwet 1988 voorziet;
- d. ten dienste van de in 26.4.2 genoemde (bouw)werkzaamheden;
- e. die archeologisch onderzoek betreffen;
- f. die mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende aanleg-, kap- of
- g. ontgrondingsvergunning.

5.4.3 Vergunningverlening

Een in 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van de archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 6 Waterstaat

Op de voor 'Waterstaat' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming (basisbestemming), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. de afvoer van oppervlaktewater;
- c. de waterhuishouding;

met daarbijbehorende andere-bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2,50 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in 6.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming;
- b. het bepaalde in 6.2.1 en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 6 m mag bedragen.

6.3.2 Toetsingscriteria

Een in 6.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend:

- a. indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterhuishouding;
- b. nadat het bevoegde waterstaatsgezag daaromtrent is gehoord.

6.4 Omgevingsvergunning

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

6.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende vergunning

6.4.3 Vergunningverlening

Een in 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van de waterstaatkundige waarden, en nadat het bevoegde waterstaatsgezag daaromtrent is gehoord.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor opslag-, stort- of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming;
- b. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein mits de structuur van het plan niet wordt aangetast en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde met meer dan 0,75 m worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m.

9.2 Toetsingscriteria

Een in 9.1 genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Gebruik

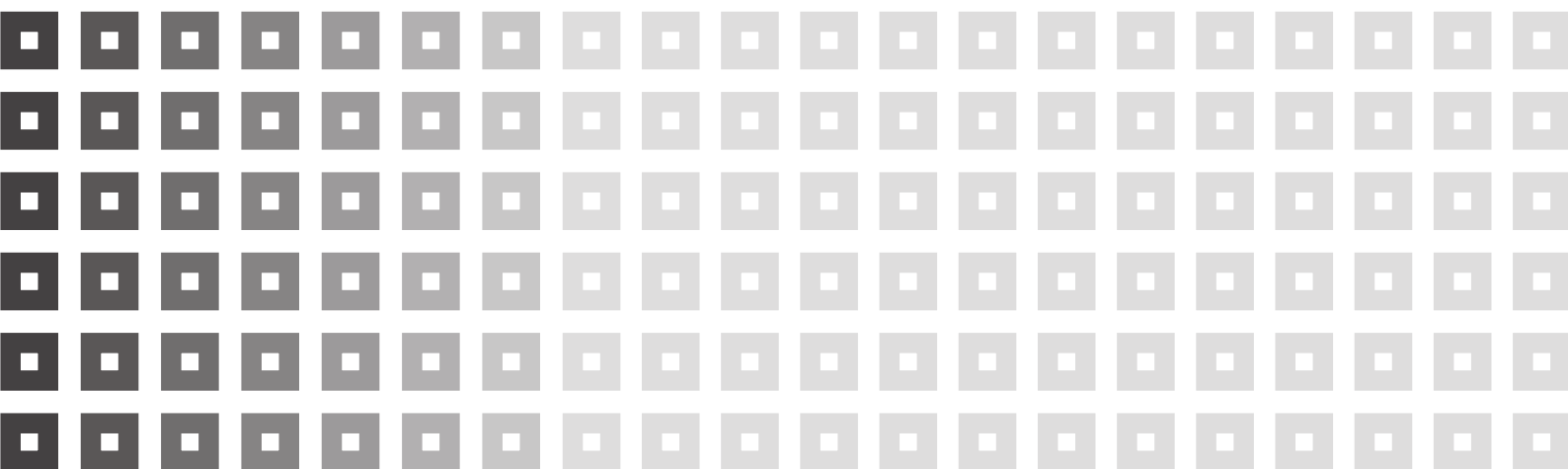
- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik als bedoeld in het bepaalde onder a na het van kracht worden van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

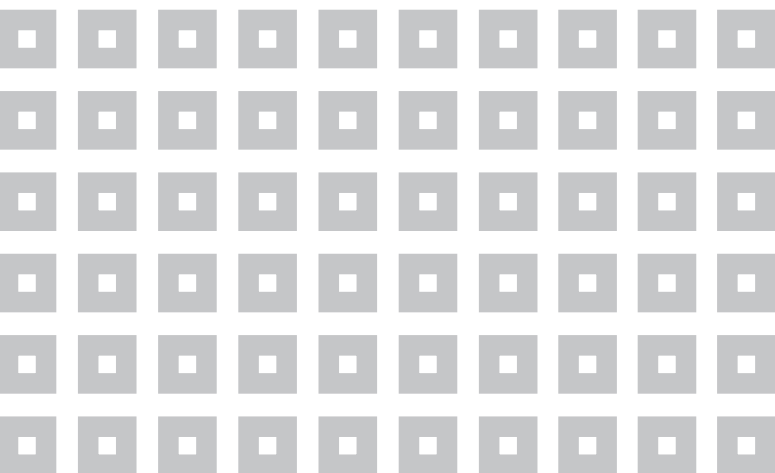
11.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 12 Slotregel

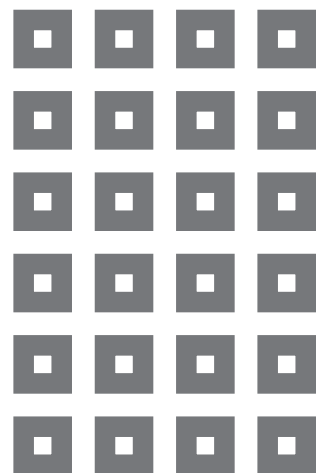
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Raalte Kern - Meerkoet 8/10/12 en 15/17 Raalte.





KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69