



GEMEENTE RAALTE

Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving voormalige Hartkampschool

April 2019

Ontwerp



Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving voormalige Hartkampschool

Plannaam: Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving voormalige Hartkampschool
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20180006-ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	WOONWIJK HARTKAMP	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEM.....	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	31
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	ECOLOGIE.....	35
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	38
5.8	HOOGSPANNINGSLEIDING.....	38
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	39
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	42
6.1	VIGEREND BELEID.....	42
6.2	WATERPARAGRAAF	43
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	45
7.1	INLEIDING.....	45
7.2	OPZET VAN DE REGELS	45
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	46
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG & INSPRAAK	49
9.1	VOOROVERLEG.....	49
9.2	INSPRAAK.....	49
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		50
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 2	QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	52

BIJLAGE 3	UITGANGSPUNTENNOTITIE.....	53
-----------	----------------------------	----

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

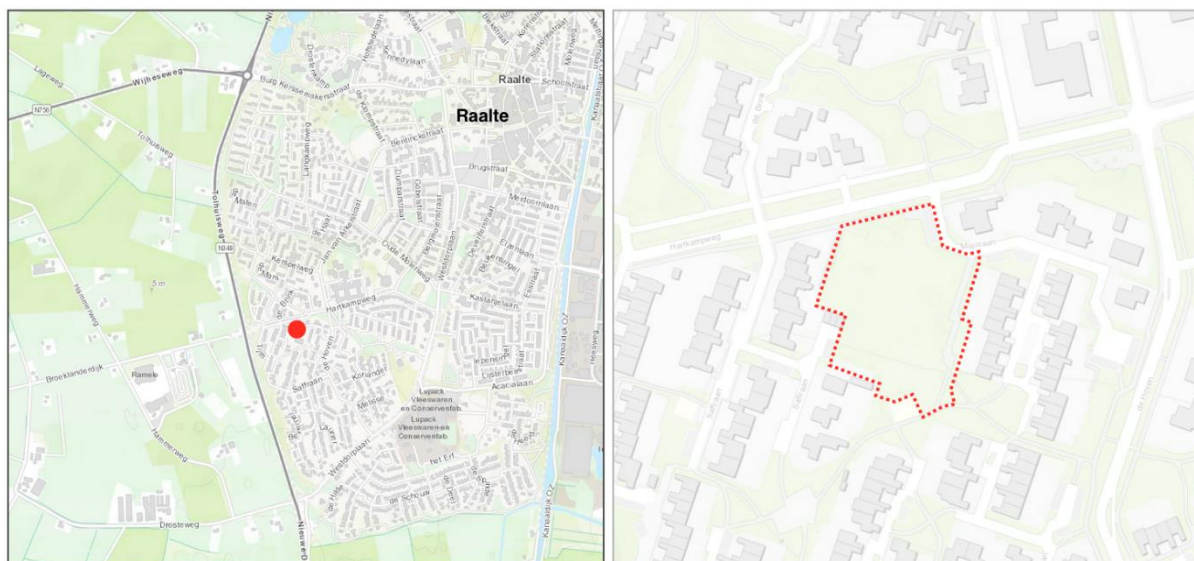
Aan de Majoraan en Hartkampweg in Raalte ligt een braakliggend perceel, waar voorheen de openbare basisschool Hartkamp was gevestigd. De basisschoolgebouwen zijn reeds gesloopt en de locatie ligt nu in afwachting van ontwikkeling.

Initiatiefnemers zijn voornemens het perceel te ontwikkelen naar een woningbouwlocatie. Op deze locatie worden 11 woningen gebouwd, waarbij het gaat om 3 geschakelde woningen en 8 aaneengebouwde woningen. De woningen zijn geschikt voor uiteenlopende doelgroepen, waaronder starters en gezinnen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Raalte Kern', waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Majoraan en Hartkampweg in de kern Raalte en maakt onderdeel uit van de woonwijk Hartkamp. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Raalte, sectie L, nummers 8828 en 9595. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Raalte weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving voormalige Hartkampschool" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0177.BP20180006-ON01);
- regels.

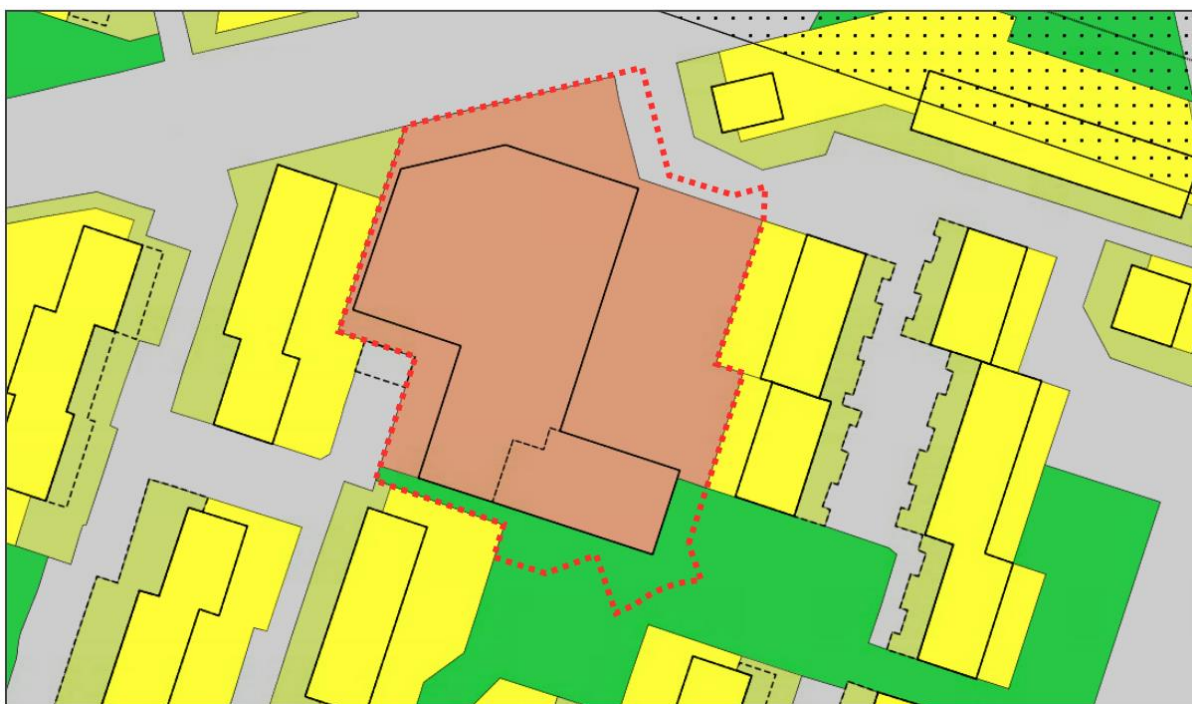
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting

geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Raalte Kern'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 januari 2010. Op basis van het bestemmingsplan 'Raalte Kern' is het plangebied bestemd met de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Raalte Kern' opgenomen. Het plangebied is indicatief met de rode stippellijn omkaderd. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Raalte Kern' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingen

Gronden met de enkelbestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijk voorzieningen, met de daarbij behorende tuinen, erven, terreinen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daaraan ondergeschikt zijn ook kunstobjecten, nutsvoorzieningen, wegen, straten, paden, parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen en water toegestaan. Ook is op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan een bouwvlak met daarin een maatvoeringsaanduiding opgenomen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte mag deels 5 meter en deels 6,5 meter bedragen.

Gronden met de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn bestemd voor woonstraten, pleinen, paden, voet- en rijwielpaden en –tunnels, met de daarbij behorende kunstobjecten, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gronden met de enkelbestemming 'Groen' zijn bestemd voor (infiltratie) groenvoorzieningen, bermen, beplanting, voet- en rijwielpaden en –tunnels, speelvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, route voor langzaam verkeer en calamiteitenroute met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van reguliere woningen ter plaatse van het plangebied is op basis van de huidige bestemming niet mogelijk. Dit vanwege het ontbreken van de juiste gebruiks- en bouw mogelijkheden. Om het gewenste plan mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: betreft een beschrijving van de woonwijk Hartkamp en de huidige situatie in het plangebied;
- Hoofdstuk 3: bestaat uit de planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Raalte beschreven, voor zover relevant;
- Hoofdstuk 5: hierin passeren alle relevante milieu- omgevingsaspecten de revue;
- Hoofdstuk 6: gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets;
- Hoofdstuk 7: de toelichting op de regels. De regels van de gebruikte bestemmingen worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 8: hierin wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project;
- Hoofdstuk 9: gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Woonwijk Hartkamp

Het plangebied is gelegen in de woonwijk Hartkamp. De woonwijk Hartkamp aan de zuidwestkant van de kern Raalte, kreeg voor het grootste gedeelte zijn huidige inrichting in de jaren 1975-1980. In de wijk is een grote variatie in bebouwing zowel in soort als in hoogte, waarbij de aaneengesloten woonbebouwing voor het merendeel bestaat uit korte blokjes en afgewisseld wordt door de halfvrijstaande en vrijstaande bebouwing. De opbouw van de wijk is sterk bepaald door de noord-zuid lopende buurtontsluitingsweg (Jan van Arkelstraat en De Hoven). De langgerekte grotendeels zuid-west lopende woonerven worden vanaf de oost-west lopende wegen ontsloten en sluiten aan op de buurtontsluitingsweg. Naast een sterke stedenbouwkundige structuur is de bebouwing vormgegeven in materialen zoals hout en baksteen en een donker kleurgebruik. Het gedeelte gelegen tussen de hoogspanningsleiding en de Hartkampweg is reeds eerder gebouwd (1970). Het merendeel van de bebouwing bestaat hier uit blokjes van maximaal zes aaneengesloten woningen, waarbij ook de halfvrijstaande woningen aan de Hartkampweg een gesloten wand vormen door aaneenschakeling van garages. De enige hoogbouw (4 bouwlagen) binnen de wijk staat op de hoek van de Hartkampweg en de Westdorplan (Bron: bestemmingsplan 'Raalte Kern').

In afbeelding 2.1 zijn uitsneden van historische kaarten opgenomen. Duidelijk waarneembaar is de ontwikkeling van de kern Raalte en de woonwijk Hartkamp (het plangebied is aangegeven met de blauwe ster).



Afbeelding 2.1: Raalte op historische kaarten uit 1954, 1988 en 2017 (Bron: topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Majoraan en Hartkampweg in de woonwijk Hartkamp in de kern Raalte. De hoofdfunctie in de directe omgeving van het plangebied betreft wonen. Ten noordwesten zijn een aantal maatschappelijke functies geclusterd. Het betreft het verzorgingshuis Hartkamp, speciaal onderwijs de Zonnehof, basisschool, de Islamitische stichting, Monuta en de Pauluskerk.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Hartkampweg en Majoraan, aan de oost- en westzijde door woonpercelen en aan de zuidzijde door woonpercelen en groen.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen waarin het plangebied met de rode stippellijn is aangegeven.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied (Bron: provincie Overijssel)

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5000 vierkante meter. De gronden zijn onbebouwd en onverhard. In het plangebied staan wel enkele bomen.

In afbeeldingen 2.3 en 2.4 zijn foto's van de huidige situatie van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.3: Foto's ter plaatse van het plangebied (Bron: Natuurbank Overijssel)



Afbeelding 2.4: Foto's ter plaatse van het plangebied (Bron: Natuurbank Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Het voornemen van de initiatiefnemers is om het braakliggende perceel aan de Majoraan en Hartkampweg te ontwikkelen naar een woningbouwlocatie met de bijbehorende infrastructurele-, parkeer- en groenvoorzieningen. Het plan voorziet in 11 woningen, waarbij het gaat om 3 geschakelde woningen en 8 aaneengebouwde woningen.

Ten aanzien van de voorgenoemen ontwikkeling is een verkavelingstekening opgesteld. In afbeelding 3.1 is de tekening opgenomen.



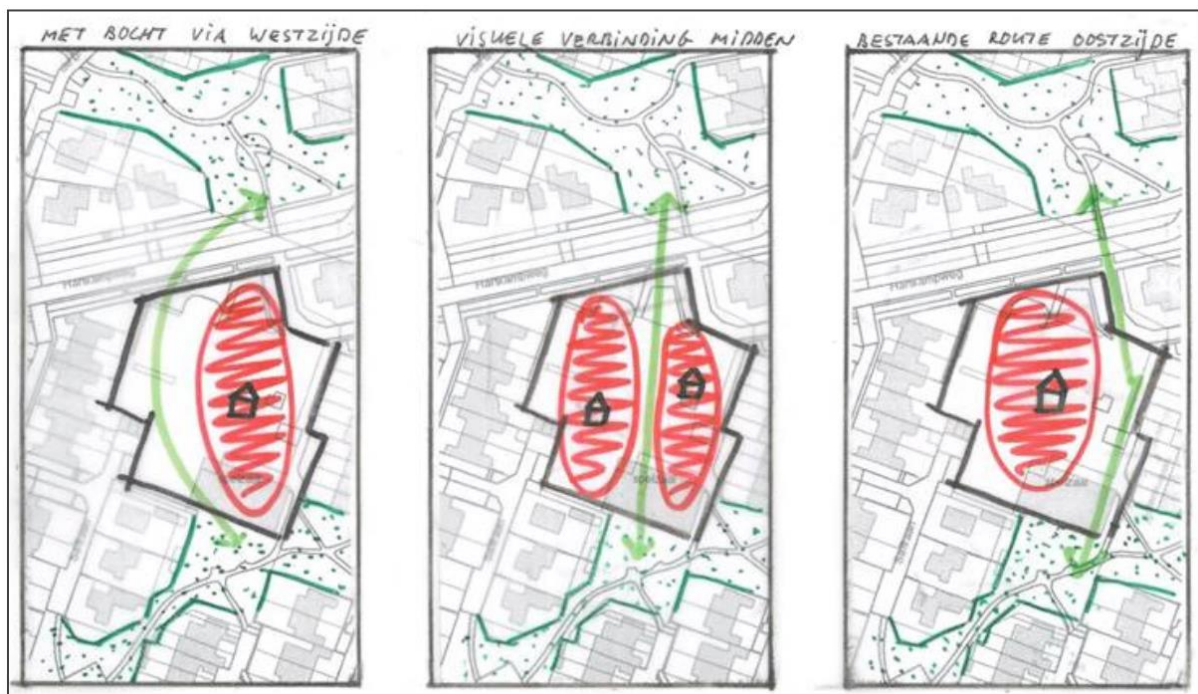
Afbeelding 3.1: Inrichtingstekening gewenste ontwikkeling (Bron: gemeente Raalte)

Bij het bepalen van de woningtypen is getracht om aan te sluiten bij de aanwezige bebouwingstypen van de woonwijk Hartkamp. Voor wat betreft de verkaveling van de kavels van de aaneengebouwde woningen is aangesloten bij de verkaveling van de naastgelegen woonpercelen. De rijwoningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. De geschakelde woningen zullen bestaan uit één bouwlaag met kap, waarbij de goothoogte maximaal 4 meter is. Bij beide woningtypen mag de bouwhoogte maximaal 10 meter bedragen. De nokrichting van de rijwoningen is evenwijdig aan de nieuwe ontsluitingsweg in het plangebied.

Bij de woningen bestaat de mogelijkheid om aan- en bijgebouwen te realiseren. Deze kunnen dienst doen als berging/garage bij de woningen of als woonruimte (bijv. woon-/slaapkamer) ten einde de woning levensloopbestendig te maken.

De overige gronden binnen het plangebied worden ingericht met infrastructuure-, parkeer- en groenvoorzieningen. Er worden onder andere een nieuwe ontsluitingsweg en parkeerplaatsen aangelegd. Alle woonpercelen worden via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg ontsloten op de Majoraan.

Het groen in het plangebied wordt aangesloten op de omliggende groenstructuur, die door de woonwijk Hartkamp slingert en voorzien is van bomen en struikgewas. In een eerdere fase zijn hiervoor mogelijke varianten opgesteld (zie onderstaande afbeelding 3.2). Met dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de linker variant, de variant waar de meeste bomen blijven staan (zie ook paragraaf 4.3.4).



Afbeelding 3.2: Groenstructuren (Bron: gemeente Raalte)

3.2 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

3.2.1 Verkeer

3.2.1.1 Algemeen

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW aangehouden.

3.2.1.2 Uitgangspunten

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: weinig stedelijk
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Functie: wonen, koop, tussen/hoek
 1. Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,0 en maximaal 7,8 per etmaal

Het gaat in dit geval om 11 nieuwe woningen.

3.2.1.3 Situatie plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt er een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd, deze wordt aangesloten op de Majoraan. Op deze weg zal een maximale snelheid van 30 km/uur gaan gelden.

Uitgaande van de gemiddelde verkeersgeneratie per woning brengt voorliggend plan een verkeersgeneratie van afgerond 82 bewegingen per dag met zich mee. Deze bewegingen zullen vanwege de wijze van ontsluiting over de Majoraan en Hartkampweg plaatsvinden.

Opgemerkt wordt dat er conform het geldende bestemmingsplan maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan, waaronder zoals voorheen een basisschool. Hierbij mag een gebouw uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak in het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan een oppervlakte van circa 2.700 m². Maatschappelijke functies hebben over het algemeen een vrij hoge verkeersintensiteit.

Gezien de oppervlakte van het bouwvlak en feit dat er in de huidige situatie diverse maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan (basisschool, middelbare school, etc.) kan gesteld worden dat de huidige planologische situatie een hoger aantal verkeersbewegingen met zich mee brengt dan de toekomstige planologische situatie.

De Majoraan en Hartkampweg zijn in voldoende mate ingericht om het aantal verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. De ontsluiting van het plangebied op voorgenoemde wegen levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op, ook zeker gezien de (planologische) afname van het aantal verkeersbewegingen.

3.2.2 Parkeren

Voor wat betreft de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen Raalte 2015'. Deze parkeernormen zijn geënt op de meest recente landelijke parkeerkencijfers op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Deze normen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' (NL.IMRO.0177.BP20180004-VG01).

In het voorliggende bestemmingsplan zijn 3 geschakelde woningen en 8 aaneengebouwde woningen toegestaan. Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' (gebaseerd op het CROW) gelden voor deze woontypologieën de volgende parkeernorm:

Woningtype	Locatie	Parkeernorm
Koop, tussen/hoekwoning	Raalte, rest bebouwde kom	2,0

Op basis van bovenstaande parkeernormen moeten er binnen het plangebied in totaal (11 x 2,0) 22 parkeerplaatsen worden aangelegd.

De geschakelde woningen krijgen op eigen terrein beschikking over een parkeerplaats. De overige parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte aangelegd. Hiervoor is voldoende ruimte, zie afbeelding 3.1. In de regels van dit bestemmingsplan zijn parkeerbepalingen opgenomen, waarmee wordt verzekerd dat het benodigde aantal parkeerplaatsen ook daadwerkelijk gerealiseerd zal gaan worden.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en

geoptimaliseerd instrument. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien planologisch gezien maximaal 11 woningen worden toegestaan.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

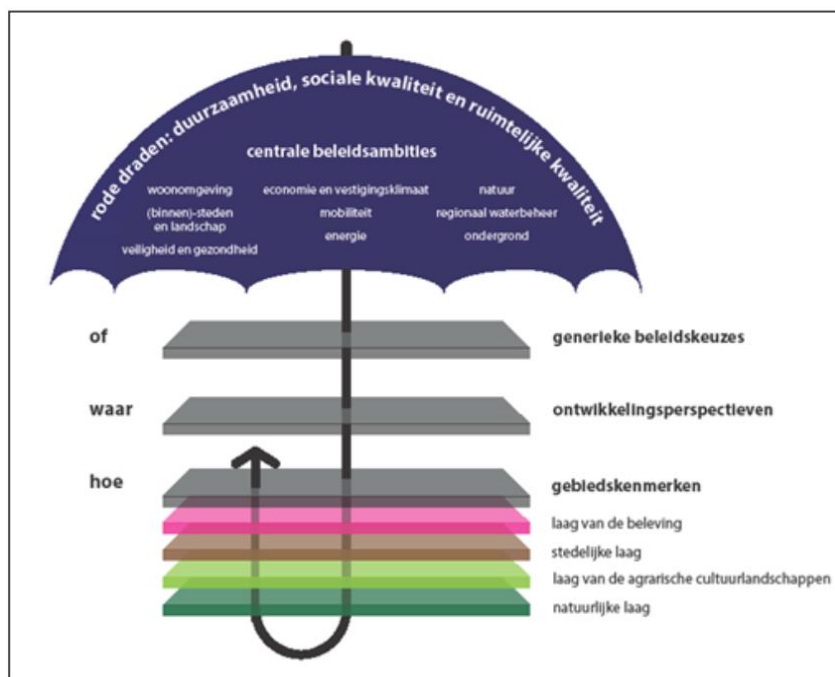
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

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

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

4.2.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken*

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 **Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.3 (lid 1): Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

Met de in dit plan besloten ontwikkeling wordt een bestaande maatschappelijke locatie herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Er vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats, want het plangebied is aan te merken als ‘bestaand bebouwd gebied’. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling betreft de realisatie van 11 woningen in de kern Raalte. Zoals blijkt uit paragraaf 4.3.2 voldoet het plan aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de markt. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

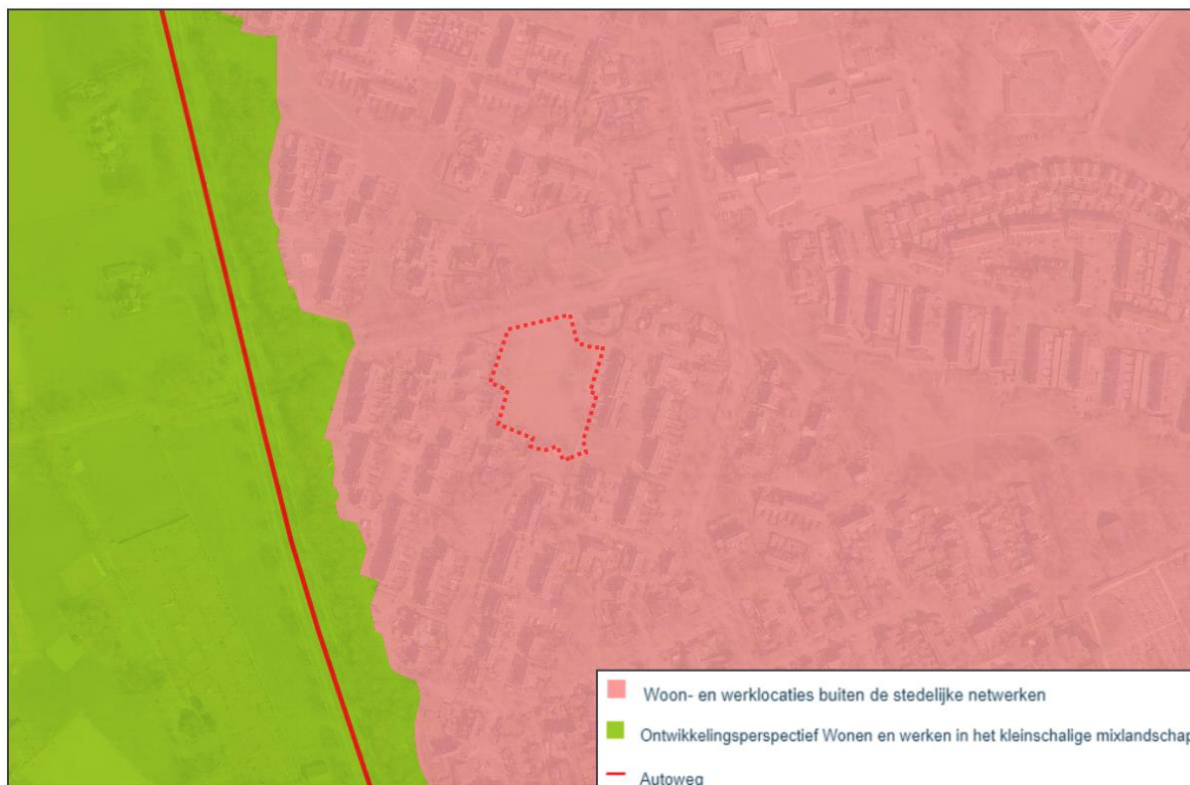
Bij de overige afwegingen in de eerste fase ‘Of - generieke beleidskeuzes’ zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving van belang. In de Stedelijke Omgeving staat de volgende uitdaging centraal: het optimaal in verbinding laten zijn van de stedelijke netwerken met de andere stedelijke netwerken (connectiviteit) en zorgen dat de stedelijke netwerken (en de steden daarbinnen) elkaar onderling versterken en aanvullen (complementariteit). In de Stedelijke Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- stedelijke netwerken als motor;
- steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus;
- hoofdinfrastructuur: vlot en veilig.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

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

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het initiatief voorziet in het realiseren van 11 woningen. Het realiseren van woningen is passend binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving, die voornamelijk bestaat uit woonpercelen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied.

'Stedelijke laag'

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'woonwijken 1955 – nu'. In afbeelding 4.3 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.3: Uitsnede van de 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijken 1955 – nu'

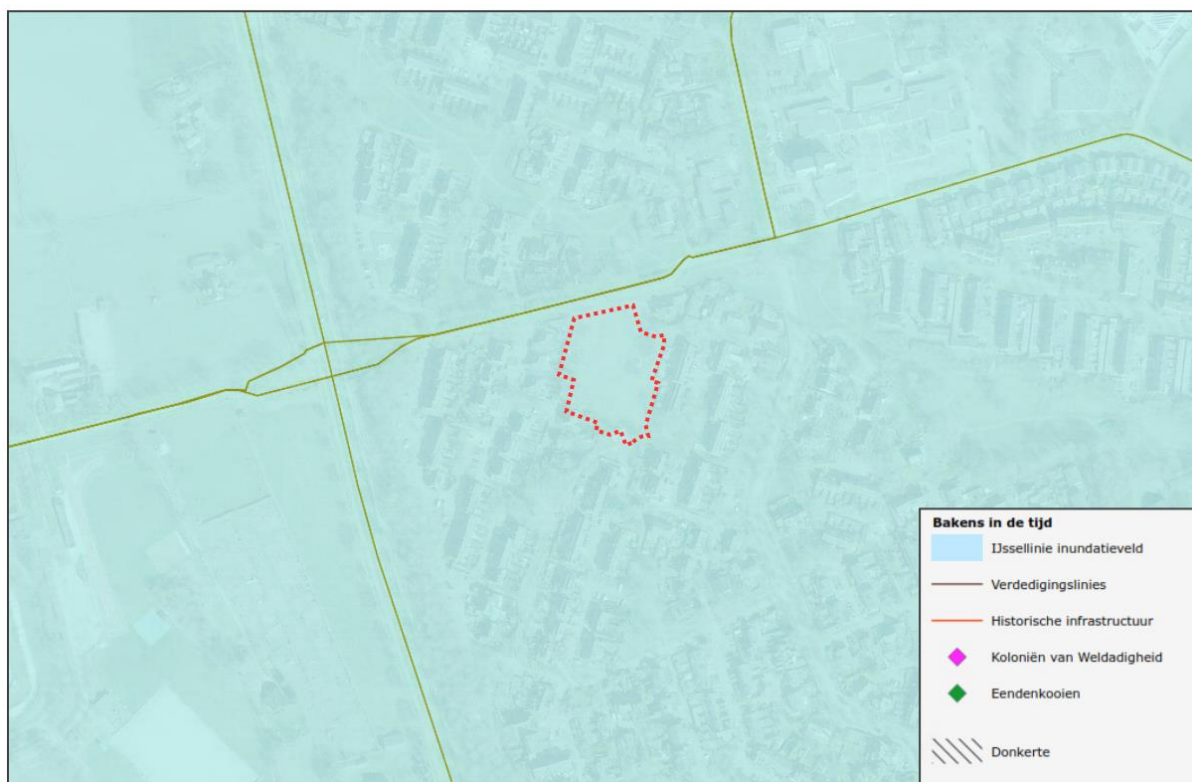
De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

In het beoogde bouwplan is rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouwmogelijkheden wordt er aangesloten bij het bestemmingplan die geldt voor de directe omgeving. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving zodat de woningen en de ondergeschikte gebouwen qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

'Laag van de beleving'

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'Laag van de beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Ijssellinie inundatieveld'. In afbeelding 4.4 is dat weergegeven. Aan het gebiedstype 'Ijssellinie inundatieveld' zijn in de Omgevingsvisie geen uitgangspunten gekoppeld.



Afbeelding 4.4: Laag van de beleving (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

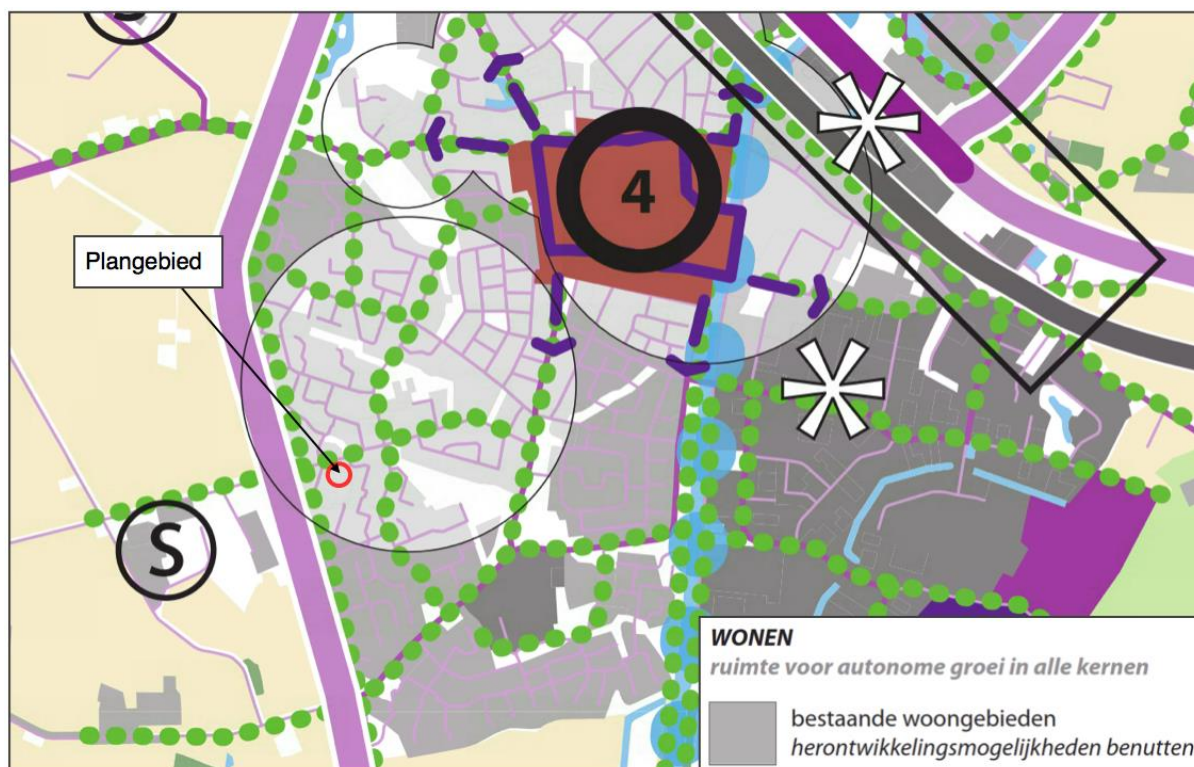
4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 Structuurvisiekaart

Als onderdeel van de structuurvisie is er ook een visiekaart opgesteld. Hieronder is een uitsnede van de visiekaart opgenomen.



Afbeelding 4.5: Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Raalte)

Het plangebied valt onder de categorie 'bestaande woongebieden – herontwikkelingsmogelijkheden benutten'.

'Raalte'

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

4.3.1.3 Afwegingskader herontwikkelingslocaties

Versterken van de hoofdstructuur

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

Met voorrang ontwikkelen

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

1. Locaties die binnen, of in de directe omgeving van het centrum van Heino of Raalte liggen. Dergelijke locaties hebben immers een grote impact op de manier waarop de kernen 'beleefd' worden.
2. Hetzelfde geldt voor locaties die aan een (historische) hoofdstructuur liggen, zoals de Dorpsstraat en de Brinkweg in Heino of de Kerkstraat in Raalte.

3. Ook locaties die op dit moment onvoldoende ruimtelijke kwaliteit hebben moeten met voorrang worden ontwikkeld. In Heino gaat het om de omgeving van het oude gemeentehuis en de Dorpsstraat. In Raalte komen de oostrand van het centrum, de omgeving van de Daggertsbrug, het Doumaterrein, de kop van de spoorzone-oost en de westrand van de Domineeskamp in aanmerking.
4. Locaties binnen woonservicezones kunnen met voorrang worden ontwikkeld als daarmee bijvoorbeeld woningen voor zorgvragers of specifieke doelgroepen kunnen worden gerealiseerd.

Voorwaarden voor herontwikkeling

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

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

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Raalte 2025+

De herontwikkeling van het plangebied past goed binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie. Het plangebied is niet specifiek aangewezen als voorranglocatie, al kan de locatie voldoen aan criterium nummer 3. Een herontwikkelingslocatie moet voldoen aan bepaalde voorwaarden. In dit geval wordt voldaan aan de voorwaarden. Er wordt geen groene ruimte verdicht, want planologisch gezien is ter plaatse van het plangebied ook bebouwing en verharding toegestaan. In vergelijking met het huidige bestemmingsplan biedt voorliggend bestemmingsplan meer ruimte voor groene ontwikkelingen. Daarnaast draagt de herontwikkeling ook stedenbouwkundig gezien bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De maat en schaal van de nieuwe bebouwing vindt door middel van het ontwerp zijn aansluiting bij de omliggende woonbebouwing. De omliggende woonbebouwing bestaat voornamelijk uit twee-onder-een-kap woningen en aangebouwde woningen. Van gestapelde bouw is geen sprake. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Raalte 2025+.

4.3.2 Woonvisie 2016-2020

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft in juni 2016 de Woonvisie 2016-2020, 'kwaliteit van de kernen: van bouwen naar wonen', vastgesteld. Hierin is de ambitie verwoord dat het wonen in de gemeente Raalte aantrekkelijk, duurzaam, levensloopbestendig en voor een ieder beschikbaar is.

Ten opzichte van de vorige woonvisie verschuift in deze woonvisie duidelijk het accent van het (nieuw) 'bouwen' van woningen naar 'wonen' in brede zin. De onderdelen duurzaamheid/energetische kwaliteit van woningen, de levensloopbestendigheid van het wonen en de kwaliteit met de openbare ruimte hebben een belangrijke plaats in deze woonvisie. Dit wordt in de visie uitgewerkt in de volgende 4 thema's:

1. Kwaliteit van bestaande woningen en leefomgeving;
2. Levensloopbestendige gemeente: verbinden wonen, welzijn en zorg en een levensloopbestendige openbare ruimte;
3. Goed wonen voor elke portemonnee: betaalbaarheid en beschikbaarheid;
4. Optimale woningvoorraad: passende woningbouw.

Voor woningbouw geldt: De mogelijkheden voor woningbouw (nieuwbouw) worden benut voor het behouden en versterken van de woonkwaliteit van de kernen in onze gemeente. Uitgangspunt is dat nieuwe woningen voldoen aan de vraag van de toekomst: woningen moeten raak zijn. Dit betekent: levensloopbestendig, toekomstbestendig en duurzaam. Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de behoefte: primair bepalend is de match tussen vraag aan aanbod in prijs, type en eigendomsvorm. Dit betekent ook: aansluiten bij de lokale behoefte in de kernen (maatwerk per kern). Elke kern krijgt ruimte om te bouwen voor de eigen vraag. De regionale woonafspraken vormen een kader voor de lokale woningbouwprogrammering. Tot slot dient nieuwbouw een bijdrage te leveren aan het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernen. In de Structuurvisie is het uitgangspunt inbreiding voor uitbreiding vastgesteld conform de Ladder voor duurzame verstedelijking. Inbreiding op centrale locaties in een kern ter vervanging/transformatie van leegstaand vastgoed (bijvoorbeeld winkels, kantoren of scholen) komt de kwaliteit van de totale leefomgeving in de kern ten goede en geeft de gemeente de hoogste prioriteit om verpaupering te voorkomen.

4.3.2.2 Kwalitatief woningbouwprogramma

In de woonvisie is een gewenste woningbouwprogrammering voor de periode 2016 tot en met 2025 opgenomen (afbeelding 4.6). Het woningbouwprogramma kan zich bewegen tussen de aangegeven bandbreedte.

Indicatie woningbouwprogramma 2016-2025	Bandbreedte	
	Basis economisch scenario	Positief economisch scenario
Koop		
goedkoop grondgebonden (< € 188.000)	17%	18%
goedkoop appartementen (< € 188.000)	0%	0%
betalbaar grondgebonden (€ 188.000 - € 262.500)	0%	0%
betalbaar appartementen (€ 188.000 - € 262.500)	11%	8%
middelduur grondgebonden (€ 262.500 - € 407.000)	34%	43%
middelduur appartementen (€ 262.500 - € 407.000)	5%	5%
duur grondgebonden (> € 407.000)	0%	6%
duur appartementen (> € 407.000)	0%	1%
Huur		
huur grondgebonden tot liberalisatiegrens	11%	5%
huur appartementen tot liberalisatiegrens	21%	13%
particuliere huur grondgebonden vanaf liberalisatiegrens	0%	0%
particuliere huur appartementen vanaf liberalisatiegrens	1%	1%
Totaal	100%	100%

Afbeelding 4.6: gewenste kwalitatieve invulling woningbouwprogramma (Bron: Woonvisie 2016 – 2020)

4.3.2.3 Woonafspraken provincie Overijssel

In januari 2016 zijn er woonafspraken gemaakt met de provincie Overijssel. Deze afspraken zijn in 2017 geactualiseerd. De gemeente Raalte mag op basis van deze regionale programmeringsafspraken in de periode 2017 - 2026 tussen de 645 en 785 woningen aan de woningvoorraad toevoegen.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2016 – 2020

Op basis van de woonafspraken kunnen er in de periode 2017-2026 tussen de 645 en 785 woningen worden gebouwd. De ontwikkeling is kwantitatief passend binnen deze aantallen. Daarnaast blijkt uit de jaarlijkse monitor van de provincie dat de programmering van de gemeente Raalte op 1-1-2018 90% is en er dus sprake is van ondercapaciteit. Ook kwalitatief voldoet het plan, zowel aan de uitgangspunten van de woonvisie als aan

de gewenste kwalitatieve invulling van de woningbouwprogrammering. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de 'Woonvisie 2016 – 2020'.

4.3.3 Welstandsnota 2016

De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 de Welstandsnota gemeente Raalte 2016 vastgesteld. Hierdoor is het welstandstoezicht per 1 januari 2016 afgeschaft. Dit betekent dat er geen welstandsbeoordeling plaatsvindt op een aanvraag omgevingsvergunning.

4.3.4 Groenbeleid gemeente Raalte 'Groen, samen doen!'

4.3.4.1 Algemeen

In januari 2017 is het nieuwe groenbeleid 'Groen, samen doen' van de gemeente Raalte door de gemeenteraad vastgesteld. In dit document worden de hoofdlijnen weergegeven van het nieuwe groenbeleid en de manier waarop de gemeente hieraan wil werken. Het groenbeleid past binnen de integrale visie op de openbare ruimte en is sterk geënt op de participatiegedachte. Daarnaast biedt dit document inspiratie voor de bewoners en de vrijwilligers die zich inzetten voor het groen. Het groenbeleid dat in deze nota is vastgelegd moet bij de afweging van diverse belangen worden meegenomen. Beleid en activiteiten zijn breed van toepassing op het groen (publiek en privaat eigendom) in de gemeente Raalte. Aanpassingen op het kapbeleid worden gelijktijdig meegenomen. Bij het opstellen van het nieuwe Omgevingsplan is deze groennota een van de onderleggers. Het groenbeleid manifesteert zich rond 7 thema's. De thema's 'handhaven en versterken van groenstructuren' en 'bomen- en kapbeleid' zijn van belang. Hieronder wordt op deze thema's ingegaan.

4.3.4.2 Thema's

Handhaven en versterken van groenstructuren

De gemeente zet in op het handhaven en versterken van de groene structuren, dus het voortzetten van het bestaande beleid. Vasthouden van beleid dat van grote waarde is geweest. Een groene ruimtelijke structuur die in het buitengebied vooral wordt bepaald door de aanwezigheid van grootschalige groen- en natuurgebieden. Eigendommen van agrariërs, particulieren, landgoederen, terrein behorende organisaties vormen hierbij het raamwerk. Ondersteunend hieraan zijn de beplantingen op de erven en tuinen in het buitengebied en de wegbeplantingen. De inzet voor de toekomst is gericht op het behouden en beschermen van de waardevolle elementen. De regeling groen- blauwe diensten en de inzet van de Stichting Kostbaar Salland is van grote waarde gebleken. Dit wil de gemeente, al dan niet in een aangepaste vorm, blijven ondersteunen. Waar mogelijk ondersteunen en realiseren wij een versterking van de groene structuur.

Ook binnen de bebouwde kommen richt de gemeente zich op het handhaven en versterken van de groene ruimtelijke structuur. De samenhang tussen alle groenelementen (publiek en privaat) moet leiden tot een aantrekkelijke groene omgeving waar mensen thuiskomen en het groen en de natuur kunnen beleven.

Bomen- en kapbeleid

Voor het vellen van houtopstanden binnen de bebouwde kom wordt het algemeen geldende kapverbod opgeheven. Hiervoor in de plaats komt het vergunningsvrij vellen van houtopstanden met uitzondering van de houtopstanden die staan op de lijst met beschermenswaardige houtopstanden. Voor de beschermenswaardige houtopstanden betekent dit dat er een kapverbod geldt en dat vellen met een vergunning tot de mogelijkheden behoort (al dan niet onder de voorwaarde dat een herplant wordt uitgevoerd).

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Groenbeleid 'Groen, samen doen!'

In het plangebied bevindt zich volgens de kaart Groenhoofdstructuur 2010 (deelgebied Raalte) een 'groene verbindingzone'. Dit betekent dat vanuit het aaneengesloten maken van een groen netwerk realisatie van een groene verbinding (met recreatieve route) tussen twee bestaande groengebieden gewenst is. Voor realisatie van het initiatief is de kap van een aantal bomen noodzakelijk. In het plan is bij het situeren van de nieuwe woningen zo veel mogelijk rekening gehouden met de kwaliteit van de aanwezige bomen en het behoud van

een groene doorgaande verbinding (wat betreft route en visueel) tussen groengebieden en parkzones ten noorden en ten zuiden van de Hartkampweg. Hiermee worden de kansen voor het verbeteren van de groene dooradering en recreatieve infrastructuur van de wijk op een groter schaalniveau benut. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het groenbeleidsplan 'Groen, samen doen!'.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

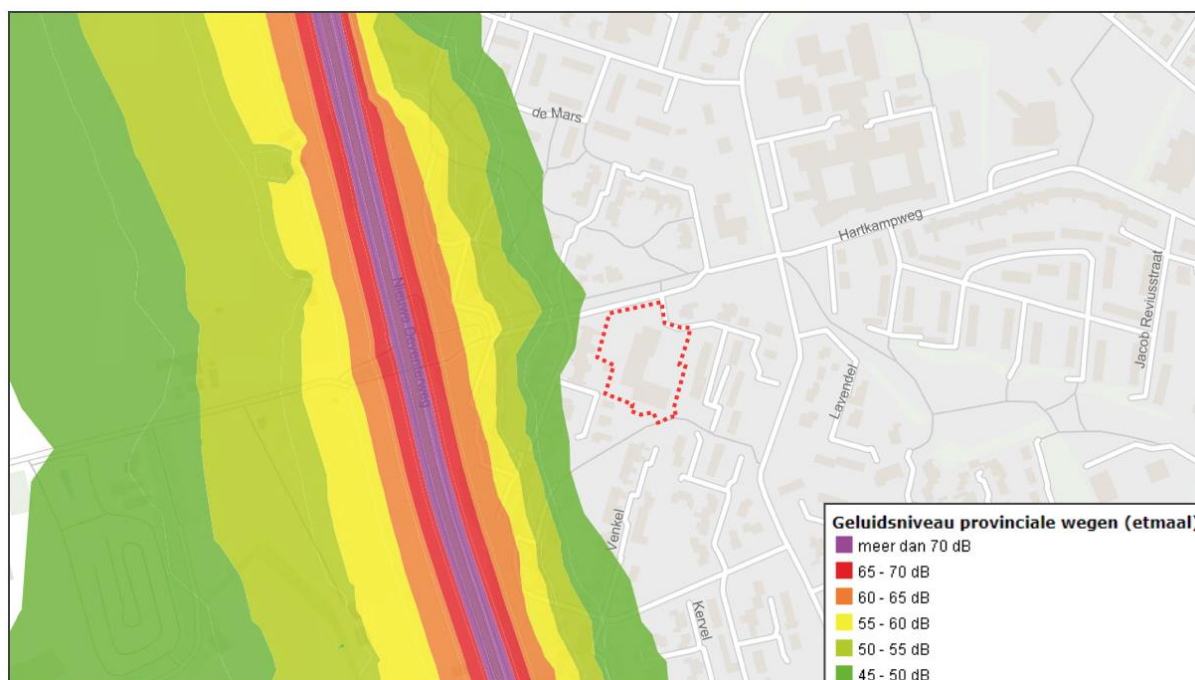
De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of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

5.1.2 Beoordeling

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

In het voorliggende geval worden met 11 woningen, vanuit planologisch oogpunt, nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is noodzakelijk als de geluidsgevoelige objecten binnen de wettelijke geluidszone van een weg zijn gelegen. In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de ten westen gelegen N348. De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Op basis van de geluidkaart van de provincie Overijssel blijkt dat de geluidsbelasting onder de 48 dB ligt (zie afbeelding 5.1).



Afbeelding 5.1: Uitsnede geluidkaart provincie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Daarnaast liggen de volgende wegen rondom het plangebied: Hartkampweg, Majoraan, Saffraan en Venkel. Dit betreffen 30 km/uur wegen. Dergelijke wegen kennen geen geluidszone. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai als gevolg van deze wegen in beginsel achterwege kan blijven.

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB).

Gelet op de beperkte snelheid op de voorgenoemde wegen en het feit dat deze wegen voornamelijk worden gebruikt door bestemmingsverkeer, waardoor de verkeersintensiteit laag is, zal de gevelbelasting op de woningen minder dan de voorkeurswaarde (48 dB) bedragen.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorweg aanwezig is.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. In subparagraaf 5.5 wordt ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

Sigma Bouw & Milieu heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek is in de volgende subparagrafen opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

5.2.2 Beoordeling

Grond

- Bovengrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.
- Bovengrondmengmonster MM2 bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) ten opzichte van de achtergrondwaarde.
- Ondergrondmengmonster MM3 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in het bovengrondmengmonster MM2 overschrijdt de tussenwaarde (indicatiewaarde voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geeft daardoor uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Grondwater

Het grondwater bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte barium (zware metalen) in het grondwater overschrijdt de tussenwaarde en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevatten plaatselijk verontreinigingen ten opzichte van respectievelijk de achtergrondwaarde en de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde en/of de bodemindex (>0.5) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. De bodemkwaliteit wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik. Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 **Beoordeling**

In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen beschreven, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met voorgenoemde voorbeelden van categorieën, kan worden aangenomen, temeer omdat het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt, dat voorliggende ontwikkeling ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat de woonfunctie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. Ook blijkt uit de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van Infrastructuur en Milieu dat er langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn.

5.3.3 **Conclusie**

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

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe

veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van de Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

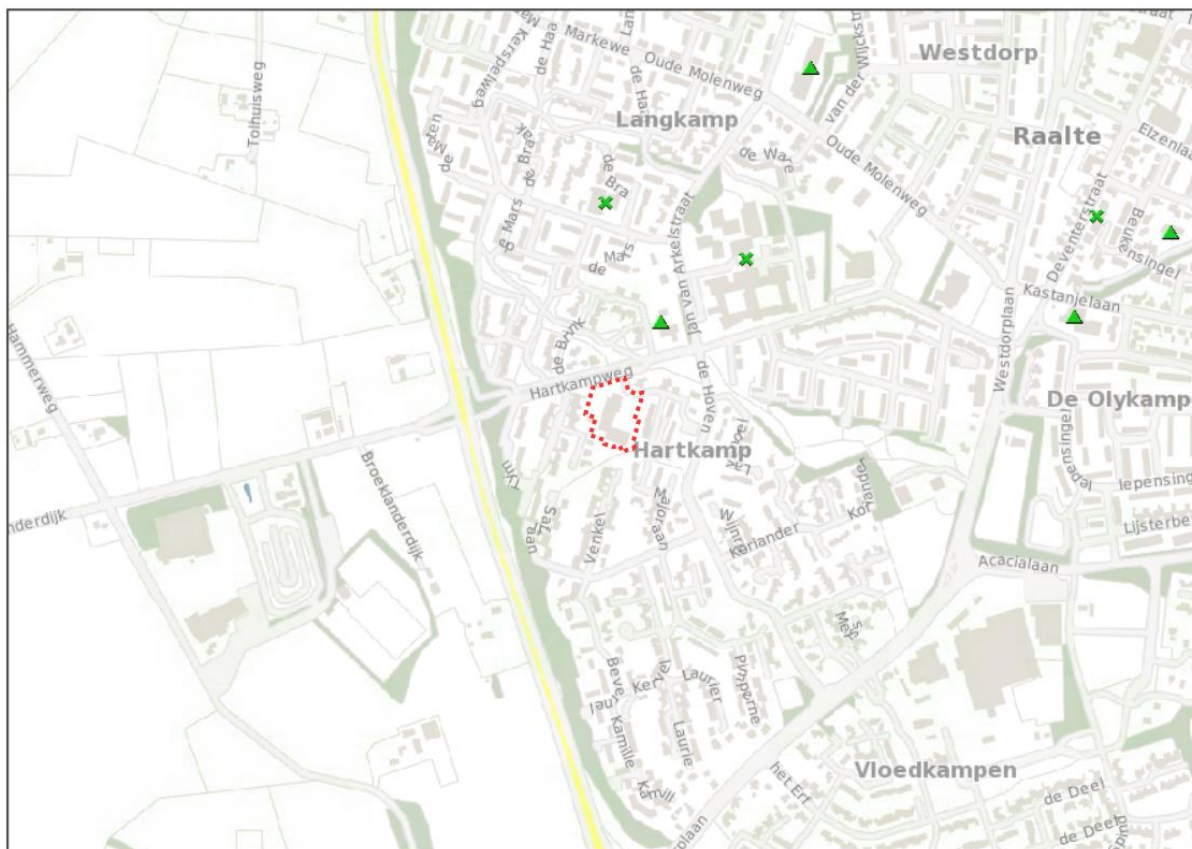
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor en langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

Met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie aan de Marjoraan en Hartkampweg geldt het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving overwegend woonpercelen aanwezig zijn.

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

5.5.3 Beoordeling

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.1 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of wanneer de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is vanuit milieukundig oogpunt geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Daarnaast tast voorliggende ontwikkeling de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet aan. Deze zijn op grote afstand ten noordoosten van het plangebied gelegen en worden al omringd door woonpercelen.

5.5.3.2 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn overwegend woonpercelen aanwezig en deze hebben geen invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Daarnaast ligt ten noordoosten van het plangebied een perceel met een maatschappelijke bestemming. De gronden ter plaatse van dit perceel zijn hoofdzakelijk bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Dit betreffen functies die worden geschaard onder milieucategorieën 1 en 2 en deze zijn over het algemeen, gezien de geringe milieubelasting, toelaatbaar naast woonbebouwing. Bij de hoogste categorie (categorie 2) bedraagt de grootste richtafstand, uitgaande van het gebiedstype 'rustige woonwijk', 30 meter voor het aspect geluid.

De afstand tussen de maatschappelijke bestemming en het plangebied bedraagt circa 62 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

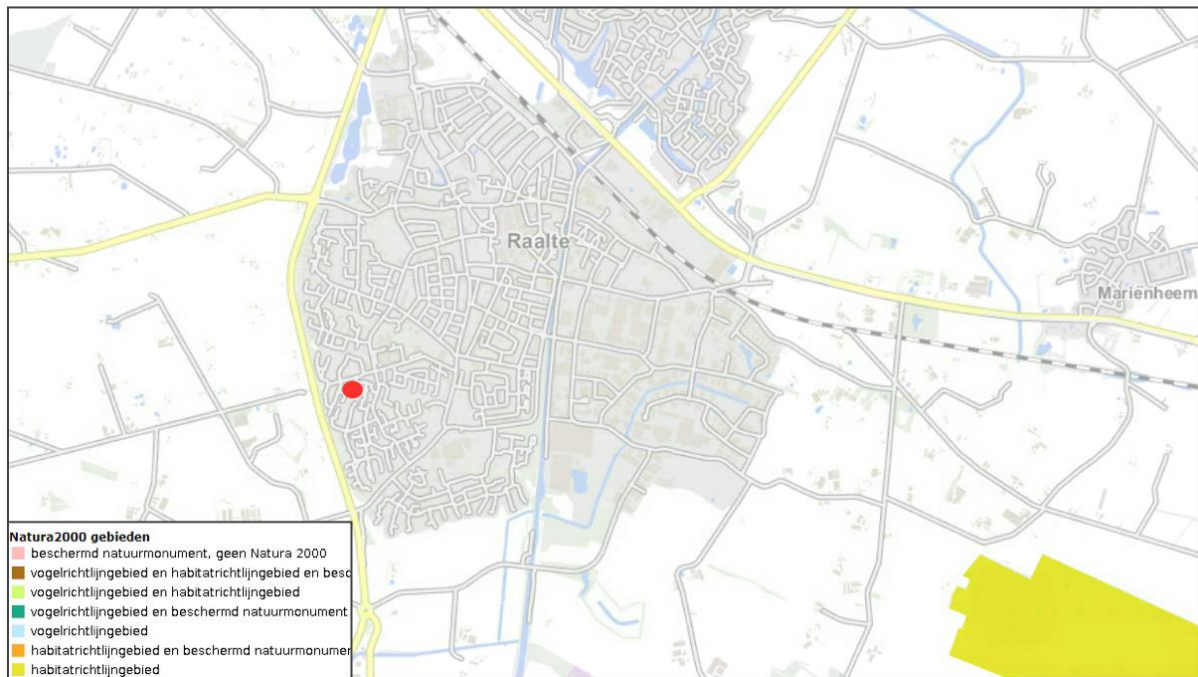
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Boetelerveld' is gelegen op een afstand van circa 3,4 kilometer van het plangebied. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied weergegeven.

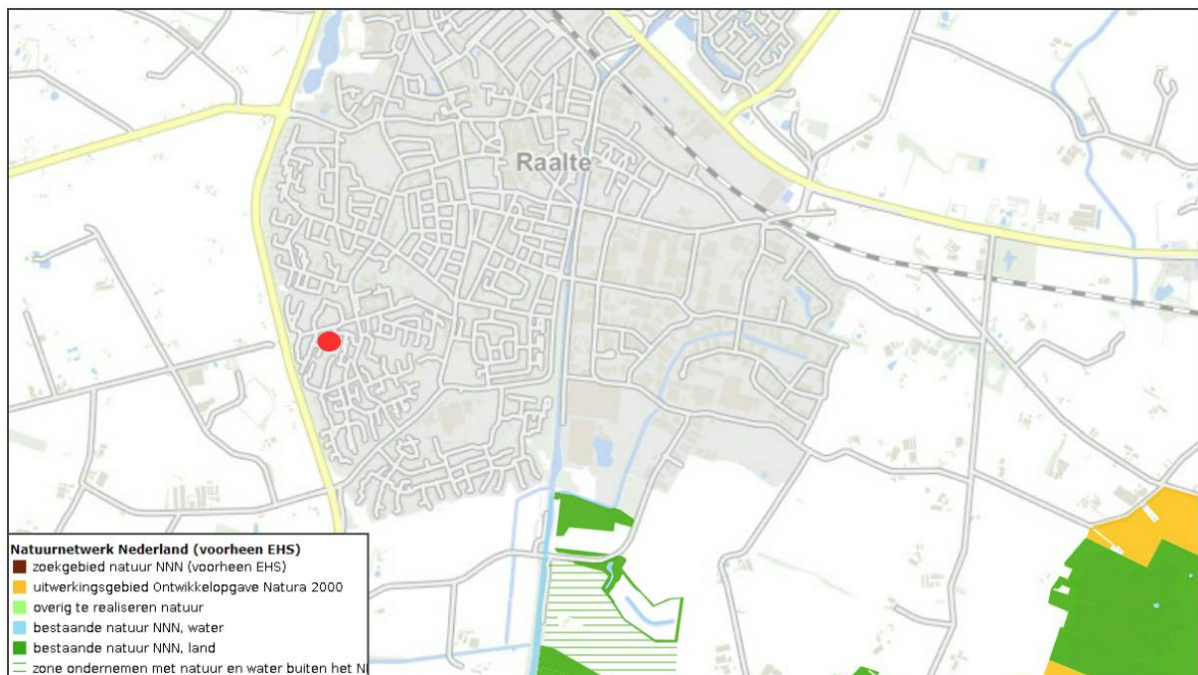


Afbeelding 5.3: Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op deze afstand tot de Natura 2000 en de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling kan worden gesteld dat er geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied aan de orde zijn.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het (NNN) is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.4: Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als 'Bestaande natuur' is gelegen op circa 1,2 kilometer meter afstand. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Hierdoor hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op gronden die tot het NNN behoren.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan natuurwaardenonderzoek voor de locatie uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

5.6.2.2 Beoordeling

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, vleermuis-, amfibieën- en beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er ieder voorjaar vogels in de te rooien beplanting, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingslocatie en bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oudenest of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd). Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied mogelijk aangetast, maar deze functie is niet beschermd. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer is de betekenis van het plangebied voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën zeer gering. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk slechts enkele individuen verwond en/of gedood. In het kader van de zorgplicht worden geen specifieke maatregelen voorgesteld.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en -gebieden.

5.6.3 Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden vormt de Wnb geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Daarnaast worden er geen negatieve effecten op het NNN en de Natura 2000-gebieden verwacht.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Beoordeling

De gemeente Raalte heeft haar archeologisch beleid doorvertaald in het bestemmingsplan 'Raalte Kern'. Op basis dit bestemmingsplan is het plangebied niet bestemd met een archeologische dubbelbestemming. Archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.7.2.2 Beoordeling

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in en rondom het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op cultuurhistorische waarden. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen beletsel voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.8 Hoogspanningsleiding

5.8.1 Algemeen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten kan gevaar met zich meebrengen. Er moet aan bepaalde voorwaarden worden voldaan bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de bouw en het onderhoud van de bovengrondse hoogspanningsleidingen is de Nederlandse Norm 1060 (NEN 1060) van toepassing. Volgens deze norm gelden er afhankelijk van de situatie en het spanningsniveau,

bepaalde werk- en bouwhoogten binnen een strook van 25 meter links en rechts uit het hart van de hoogspanningsleiding, de zogenaamde zakelijkrechtstrook. Binnen deze strook is het niet toegestaan snel- en hooggroeiende beplanting aan te brengen.

5.8.2 Beoordeling

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een hoogspanningsleiding (110 KV). Voor deze hoogspanningsleiding geldt een zakelijkrechtstrook van 25 meter en volgens de Netkaart van het RIVM een magneetveldzone van 50 meter. De woningen worden op een afstand van ongeveer 56 meter van de hoogspanningsleiding gerealiseerd. Hiermee is er sprake van voldoende afstand tussen de hoogspanningsleiding en de woningen.

5.8.3 Conclusie

De hoogspanningsleiding heeft geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
- Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Boetelerveld' is gelegen op circa 3,4 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de

instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld. Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard en kleinschaligheid van het voornemen en grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat in het kader van de PAS sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

5.9.2.3 Verantwoording vormvrije m.e.r beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een herontwikkeling van het plangebied tot woonlocatie en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"*.

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van in totaal 11 woningen met bijbehorende voorzieningen. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Van een directe m.e.r.-plicht is geen sprake. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Om een inschatting te kunnen maken van de nadelige gevolgen op het milieu ten gevolge van deze ontwikkeling wordt getoetst aan de selectiecriteria uit de Europese richtlijn, Bijlage III (Richtlijn 2001/42/EG). In onderstaande tabel is de vormvrije mer-beoordeling opgenomen.

Tabel: Vormvrije mer-beoordeling

1 Kenmerken van het project	
Omvang van het project	Dit plan maakt de ontwikkeling van 11 woningen mogelijk.
Cumulatie met andere projecten	Andere ontwikkelingslocaties liggen dusdanig ver weg (2-3 km) dat er geen sprake is van cumulatie.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	n.v.t.
Productie van afvalstoffen	Huishoudelijk afval, afvalwater.
Verontreiniging en hinder	Tijdelijke verkeers- en geluidhinder tijdens aanlegfase.
Risico op ongevallen, specifiek met gevaarlijke stoffen of technologieën	n.v.t., omdat het een woonontwikkeling in een woonwijk betreft.

2 Plaats van het project	
Bestaand grondgebruik	Het plangebied ligt braak, er staan enkele bomen.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratieve vermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	n.v.t., want geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen aanwezig.
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, HA/ Richtlijnengebied, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historische cultureel of archeologische gebieden van belang	In de onmiddellijke omgeving van het plangebied liggen geen beschermde natuurgebieden. Cultuurhistorische en archeologische waarden komen niet voor in het plangebied. Geen overschrijding normen luchtkwaliteit in en rond plangebied. De kern van Raalte heeft geen hoge bevolkingsdichtheid.
3 Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Dit project heeft slechts beperkt effecten op de omgeving.
Grensoverschrijdend karakter	Geen.
Orde van grootte en complexiteit effect	De effecten zijn beperkt en niet complex en met name lokaal.
Waarschijnlijkheid van het effect	De effecten zijn zeer waarschijnlijk, maar niet significant negatief.
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	De uitvoertermijn bedraagt circa één jaar, waardoor de hinder beperkt blijft, ervan uitgaande dat hiervoor maatregelen getroffen worden. De verandering is permanent.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

6.1.5 Gemeentelijk beleid

6.1.5.1 Waterplan Raalte

De gemeente Raalte heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterplan Raalte. Hierin worden de kansen en bedreigingen, het ambitieniveau en de communicatie rondom het aspect water in beeld gebracht. Dit wordt

opgesteld aan de hand van het beleid vanuit de overige overheidsinstanties, waarna met een visie een uitvoeringsplan is uitgewerkt. De kern van de visie beslaat het volgende:

In 2015 is het watersysteem binnen de gemeente Raalte veilig, schoon en aantrekkelijk. Het watersysteem voldoet aan de eisen vanuit landelijk, provinciaal en regionaal beleid en heeft een duidelijke meerwaarde. Bij het nemen van maatregelen wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering. De benodigde maatregelen zijn realistisch in tijd en kosten. De visie en het uitvoeringsplan bestaan uit de volgende thema's:

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

6.1.5.2 Gemeentelijk Rioleringsplan

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

Volgende aspecten worden in acht genomen om te streven naar het beoogde effect.

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Op basis van deze digitale toetsing valt de ontwikkeling onder de normale procedure. Naar aanleiding van de watertoets heeft het waterschap een uitgangspuntennotitie toegestuurd (zie bijlage 3). Geadviseerd wordt om de uitgangspunten in het bestemmingsplan te verwerken. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan wordt volledig gescheiden van het afvalwater. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd. In dit geval is er planologisch gezien geen sprake van toename aan verharding, feitelijk is er wel sprake van een toename aan verharding. Deze verharding zal naar verwachting niet leiden tot

waterproblematiek, aangezien er voldoende ruimte is voor water. Een groot deel van het plangebied is bestemd voor groen en deel van het plangebied wordt ingericht als tuin. Er is dus voldoende ruimte aanwezig om het hemelwater te infiltreren in de bodem.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemengde rioolstelsel die onder de Hartkampweg ligt. Het rioolstelsel beschikt over voldoende capaciteit.

Grondwater

In de huidige situatie is er geen sprake van grondwateroverlast. Daarnaast wordt het grondwater zoveel mogelijk aangevuld met schoon water en is de woonfunctie niet aan te merken als een functie die mogelijk een risico vormt voor de kwaliteit van het grondwater.

Afvalwatertransportsysteem

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een persleiding van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld (bebouwingshoogte en maximum goot- en bouwhoogte);

- Nadere eisen: eisen die kunnen worden gesteld aan de plaats en afmetingen van de bebouwing;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: wat onder strijdig gebruik met de geldende bestemming wordt begrepen.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Overige regels (Artikel 10)*

In dit artikel is bepaald dat de wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit bestemmingsplanplan wordt verwezen, gelden. Daarnaast zijn in dit artikel regels opgenomen betreffende het parkeren. Deze regels zijn opgenomen om het betreffende plangebied van genoeg ruimte voor parkeergelegenheid te voorzien.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Raalte – Kern'. Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd in de juridische regeling.

'Groen' (Artikel 3)

Gronden die bedoeld zijn ten behoeve van de groenstructuren, zijn bestemd als 'Groen'. Binnen de bestemming zijn hoofdzakelijk groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet- en rijwielpaden, speelvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en een calamiteitenroute toegestaan. Op deze gronden mogen

uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden verschillende bouwhoogten.

‘Tuin’ (Artikel 4)

Deze bestemming is toegekend aan gronden die aan de voorzijde van de woningen liggen. Op gronden met deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde met een hoogte van 1 meter worden gebouwd, alsmede pergola's met een hoogte van 2,70 m en vlaggenmasten/lichtarmaturen met een hoogte van 6 m. Er is voor aangrenzende woonfuncties een speciale regeling voor de bouw van erkers ten dienste van de aangrenzende woonbestemming opgenomen.

‘Verkeer - Verblijfsgebied’ (Artikel 5)

Deze bestemming heeft vooral betrekking op de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen in het plangebied. Daarnaast zijn diverse andere functies toegestaan. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

‘Wonen - 1’ (Artikel 6)

Alle woonpercelen zijn bestemd als ‘Wonen - 1’. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis.

Ondergeschikt hieraan is deze bestemming tevens bedoeld voor tuinen en erven, paden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Qua bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdgebouwen

In het plangebied zijn bouwvlakken opgenomen en gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. Woningen mogen geschakeld of aaneen worden gebouwd. De goothoogte mag niet minder dan 3,5 meter en niet meer dan 6,5 meter bedragen. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

Aan- en bijgebouwen

De toegestane goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bijgebouwen is weergegeven in een schema. Daarbij is van belang, dat hoe dan ook mag worden aangesloten bij de dakhelling van het hoofdgebouw. De maximale oppervlakte mag 75 m² bedragen bij een bebouwingspercentage van de te bebouwen gronden van 50.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de gehele bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hierbij is onderscheid gemaakt in erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2,7 meter.

Flexibiliteitsbepalingen

In de afwijkingsbevoegdheden (afwijken van de bouw- en gebruiksregels) zijn mogelijkheden opgenomen voor het afwijken van de bij recht toegestane gebruiks- en bouw mogelijkheden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een afwegingskader opgenomen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een grondexploitatie vastgesteld voor de gemeentelijke kosten en wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd.

Uit de grondexploitatie wordt duidelijk dat de voorgestane planontwikkeling niet kostendekkend is. Hiermee heeft de gemeenteraad expliciet ingestemd en de nodige financiële middelen beschikbaar gesteld. De beoogde ontwikkeling wordt derhalve economische uitvoerbaar geacht.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG & INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap heeft gereageerd op de watertoets. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In dit geval zijn voorafgaand aan de tervisielegging van dit bestemmingsplan in 2018 een tweetal informatie- en inloopavonden georganiseerd. Inwoners en andere belanghebbenden zijn voorafgaand aan deze avonden geïnformeerd over het nieuwe (bouw)plan voor de Hartkamplocatie.

Tijdens de tervisielegging van dit bestemmingsplan wordt ook een informatieavond georganiseerd om detail vragen over het plan te kunnen beantwoorden.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 3 Uitgangspuntennotitie