

Bundel van de Informatienotities college van 10 mei 2019

Informatienotities college

Collegevoorstel en -besluit Harkamplocatie

Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving voormalige Hartkampschool - ontwerp

Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving voormalige Hartkampschool - ontwerp

Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving voormalige Hartkampschool - ontwerp

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 3 Uitgangspuntennotitie

Bijlage 1 Plankaar huidige situatie met plangrenzen van het Project Hartkamp

Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan 09-18-22

Gondexploitatie 2019 Hartkamplocatie

Samenwerkingsovereenkomst herontwikkeling Hartkamplocatie met Salland Wonen

Collegevoorstel 2014 _randvoorwaarden_ herontwikkeling_ Hartkampschool _locatie

Memo voorm Hartkamplocatie raad informatie 2018

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Herontwikkeling voormalige Hartkamplocatie

ZAAKNUMMER : 3532-2019

B&W VERGADERING : 23 april 2019

INTEGRALE ADVISERING : Cees Ortelee (ruimte), Pieter Brouwer (jurist), Jos Strijtveen (ruimte)

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Nienke Spiegelenberg

BESTUURSSAMENVATTING

Het ontwerpbestemmingsplan voor de Hartkamplocatie met met bijbehorende stukken is gereed voor ter inzage legging. Voorgesteld wordt de planologische procedure voor het bestemmingsplan Hartkamplocatie op te starten. Op de locatie van de voormalige Hartkampschool worden 8 huurwoningen en 3 levensloopbestendige woningen ontwikkeld.

BESLISPUNTEN

1. Akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan Hartkamplocatie te Raalte, omgeving voormalige Hartkampschool en deze conform artikel 3.8 Wro voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
2. In te stemmen met de Grondexploitatie Hartkamplocatie 2019 en bij de vaststelling van het bestemmingsplan de raad voor te stellen een voorziening te treffen i.v.m. het verwachte negatieve exploitatieresultaat;
3. De samenwerkingsovereenkomst 'Herontwikkeling Hartkamplocatie te Raalte' te tekenen.
4. De raad ter kennisname te informeren.

BESLUIT



INLEIDING

Aan de Hartkampweg in Raalte, tussen de Saffraan en Majoraan, ligt een perceel waar voorheen de Hartkampschool stond. De basisschoolgebouwen zijn begin 2015 gesloopt. De op het terrein gelegen gymzaal is nog tijdelijk in gebruik gebleven totdat de gymzaal op 1 januari 2016 bij de nieuwe brede school Raalte in gebruik werd genomen. De locatie is hiermee eind 2016 vrijgekomen voor herontwikkeling naar een woningbouwlocatie.

In oktober 2014 is door het college een aantal uitgangspunten voor herbestemming vastgesteld (zie bijlage 4). Uitgangspunt destijds was de locatie verkopen met behoud van de groenstructuur in het gebied. In juli 2017 is uw college geïnformeerd over de mogelijkheid van sociale woningbouw op de locatie voormalige Hartkampschool. Besproken is de wens van SallandWonen om op de locatie van

de voormalige Hartkampschool 8 sociale huurwoningen te realiseren. Uw college heeft destijds aangegeven 8 woningen op deze locatie aan de lage kant te vinden en wilde graag nader onderzocht hebben of de locatie geoptimaliseerd kan worden zodat de financiële gevolgen beperkter zijn. Destijds is voor diverse varianten een financiële doorrekening gemaakt. Zelfs bij de ontwikkeling van alleen koopwoningen op deze locatie was er sprake van een aanzienlijk financieel tekort. Om de financiële gevolgen te beperken heeft uw college in 2017 gekozen voor het ontwikkelen van een combinatie van huur en koopwoningen op deze locatie.

Naar aanleiding hiervan zijn we opnieuw met SallandWonen in gesprek gegaan en hebben we bekeken hoe we de locatie kunnen optimaliseren waarbij een sociale opgave én een gedeelte koop binnen het plangebied kon worden gerealiseerd. Dit heeft erin geresulteerd dat begin 2018 een aantal stedenbouwkundige varianten met een mix van huur en koop is voorgelegd. Allemaal varianten die goed aansloten bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk en varianten die de mogelijkheid boden de gewenste verbindingszone van de groene hoofdstructuur te realiseren. Op basis van hetgeen hiervoor genoemd is ervoor gekozen de locatie voormalige Hartkampschool in te vullen met levensloopbestendige woningen in zowel de huur als de koopsector. De afgelopen tijd is aan de hand van deze uitgangspunten samen met de omgeving gewerkt aan het ontwerpbestemmingsplan voor de Hartkamplocatie.



Figuur 1: Huidige situatie met plangebied

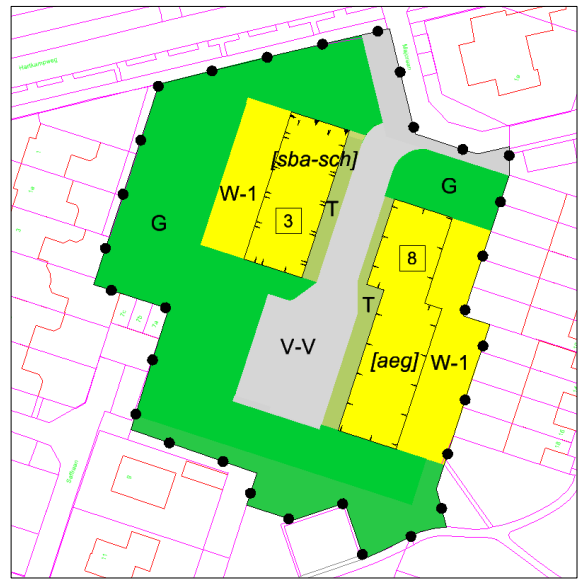
BEOOGD EFFECT

De ontwikkeling van de locatie van de voormalige Hartkampschool mogelijk maken.

ARGUMENTEN

1.1. Het met de omgeving en SallandWonen ontwikkelde stedenbouwkundige plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.

In het collegevoorstel van 2014 is een aantal uitgangspunten beschreven waar de herontwikkeling van deze locatie aan moet voldoen. Belangrijkste uitgangspunten waren grondgebonden woningen, voldoende parkeerplaatsen, ontsluiting op de Majoraan en een groene verbindingszone. Dit bestemmingsplan en onderliggend stedenbouwkundig plan is een vertaling van deze uitgangspunten en een participatief proces met omwonenden en SallandWonen. Het met de omgeving en SallandWonen ontwikkelde stedenbouwkundige plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden. Beoogd wordt het realiseren van 8 huurwoningen en 3 levensloopbestendige woningen. De reeds bestaande bomen blijven (voor het overgrote deel) gehandhaafd en leveren een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Hiermee wordt de groenstructuur van de wijk doorgezet.



Figuur 2: Stedenbouwkundig plan en verbeelding bestemmingsplan

1.2 Er is draagvlak voor het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Op basis van diverse informatiebijeenkomsten, georganiseerd door SallandWonen en de gemeente, zijn de wensen ten aanzien van invulling van dit plangebied geïnventariseerd. In lijn met de uitkomsten van deze informatiebijeenkomsten en de stedenbouwkundige uitgangspunten van 2017 is in de loop van 2018 een nieuwe verkaveling opgesteld. Deze verkaveling is eind 2018 met de omgeving gedeeld.

3.1 Samenwerkingsovereenkomst

Voor de ontwikkeling van de locatie is een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeente Raalte en SallandWonen opgesteld. SallandWonen neemt de ontwikkeling van 8 huurwoningen voor haar rekening. In deze SOK zijn de verplichtingen van beide partijen vastgelegd ten aanzien van de gewenste ontwikkeling. SallandWonen draagt financieel bij aan de ontwikkelingskosten. De SOK garandeert het kostenverhaal voor zover dat niet in en grondexploitatie van het plan is geregeld.

DUURZAAMHEID

Het plan voldoet aan de gemeentelijke visie op duurzaamheid en de geplande woningen zullen gaan voldoen aan de huidige bouweisen op het vlak van energie- en duurzaamheid. De bebouwingsdichtheid in het plan is relatief laag gehouden om groenstructuur in stand te houden.

KANTTEKENINGEN

N.v.t.

FINANCIËN

De gemeentelijk grondexploitatie sluit met een negatief exploitatieresultaat van € 485.292 op startwaarde. Conform de BBV voorschriften dient voor eenzelfde bedrag een voorziening getroffen te worden. Concreet betekent dit een storting van € 485.292 in de Voorziening verwachte verliezen ten laste van de algemene reserve grondexploitatie.

Het negatief exploitatieresultaat wordt met name veroorzaakt door de zeer hoge boekwaarde van de Hartkamplocatie die in 2014 is overgenomen van de algemene dienst toen het schoolgebouw en de gymzaal hun functie verloren. In de Nota Grondbeleid is namelijk geregeld dat de overdracht van gronden en opstellen vanuit andere organisatieonderdelen naar het grondbedrijf plaatsvindt tegen de geldende boekwaarde. De destijds al hoge boekwaarde is de afgelopen jaren nog gestegen door o.a. de sloopkosten van de voormalige basisschool en gymzaal.

Een tweede oorzaak voor het negatieve exploitatie resultaat is het gevolg van de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de prestatieafspraken met SallandWonen. Daarin is afgesproken dat realisatie van huurwoningen overwegend plaats moeten vinden op inbreidingslocaties en nabij

voorzieningen. Dergelijke locaties zijn momenteel onvoldoende voorhanden en de locatie voormalige Hartkampschool is hiervoor wel geschikt. De grondopbrengst bij ontwikkeling van huurwoningen is lager dan bij koopwoningen.

Bij de behandeling van de Zomernota 2018 en de Projectenrapportage 2018 is een en ander al aan de orde geweest en is in een memo, gericht aan de raad, inzichtelijk gemaakt wat de verschillen in grondopbrengst zijn bij de ontwikkeling van huurwoningen, resp. koopwoningen (zie bijlage 4).

VERVOLG

Het stedenbouwkundig en inrichtingsplan zijn vertaald in een ontwerpbestemmingsplan en dat is gereed om volgens de wettelijke bepalingen in procedure gebracht te worden. Het streven is om het bestemmingsplan voor de zomervakantie vast te kunnen stellen. Tijdens de tervisielegging van dit bestemmingsplan wordt ook een informatieavond (inloopbijeenkomst) georganiseerd om detailvragen over het plan te kunnen beantwoorden.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad ook voorgesteld worden de grondexploitatie vast te stellen.

COMMUNICATIE

Er zal op de gebruikelijke wijze worden gecommuniceerd en gepubliceerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

- Na het collegebesluit worden buurtbewoners over het bestemmingsplan per brief geïnformeerd
- Vervolgens wordt met SallandWonen de samenwerkingsovereenkomst getekend.
- Daarna volgt een informatiebijeenkomst. Hiermee zijn de buurtbewoners van de laatste informatie voorzien over de plannen. Tijdens de inloopbijeenkomst is de gelegenheid om vragen over het plan te stellen.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Ontwerpbestemmingsplan
Bijlage 2	Grondexploitatie
Bijlage 3	Samenwerkingsovereenkomst
Bijlage 4	collegevoorstel 2014 en memo raad 2018



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

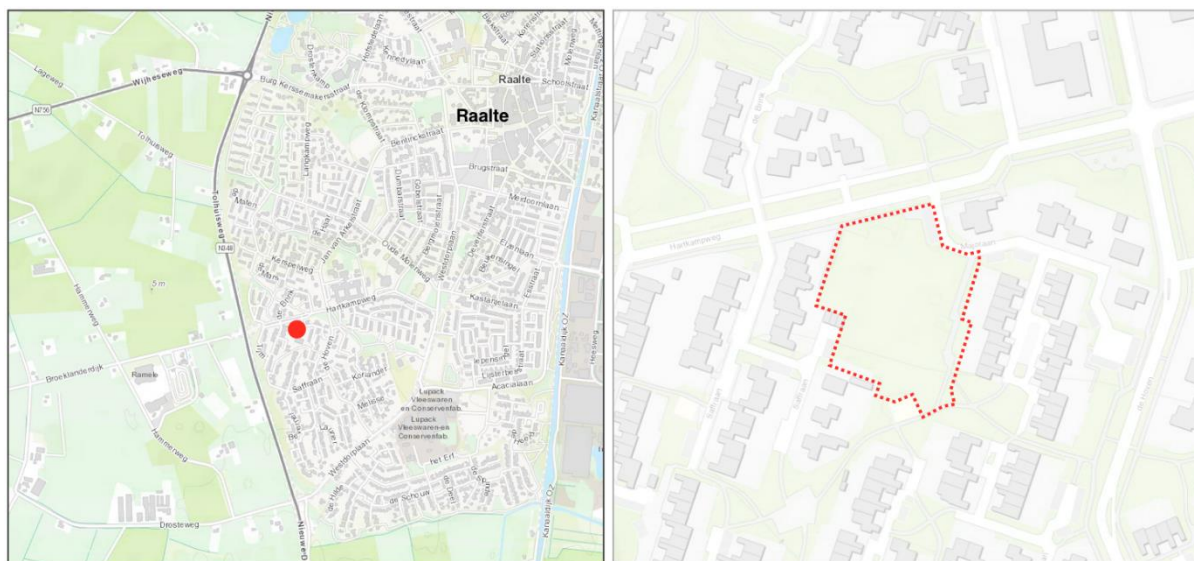
Aan de Majoraan en Hartkampweg in Raalte ligt een braakliggend perceel, waar voorheen de openbare basisschool Hartkamp was gevestigd. De basisschoolgebouwen zijn reeds gesloopt en de locatie ligt nu in afwachting van ontwikkeling.

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.

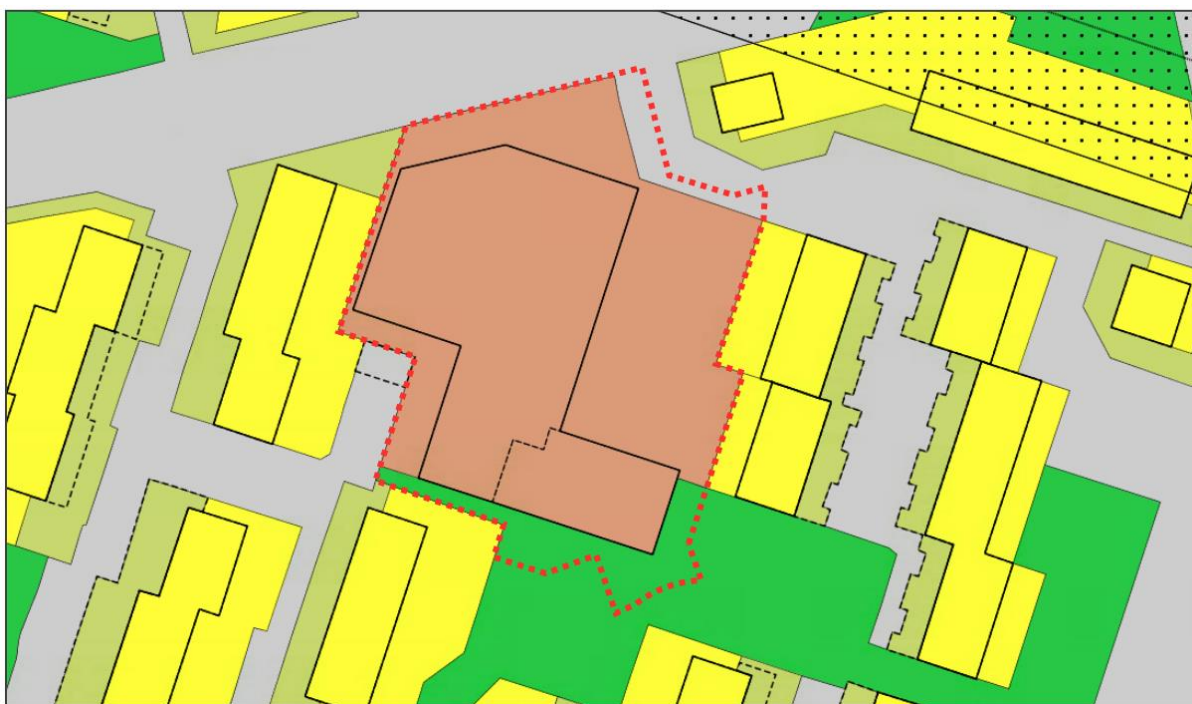
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting

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 bouwmogelijkheden. 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 voorgenoemde ontwikkeling is een verkavelingstekening opgesteld. In afbeelding 3.1 is de tekening opgenomen.



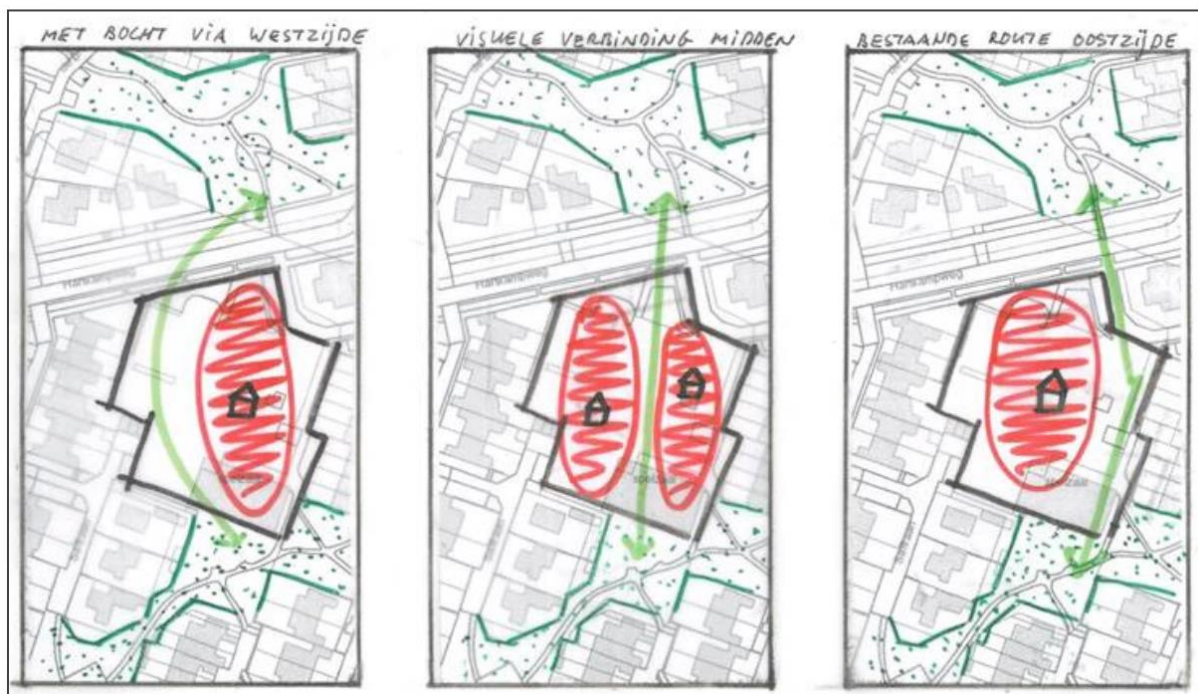
Afbeelding 3.1: Inrichtingstekening gewenste ontwikkeling (Bron: gemeente Raalte)

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 IJsselvedeldelta (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:

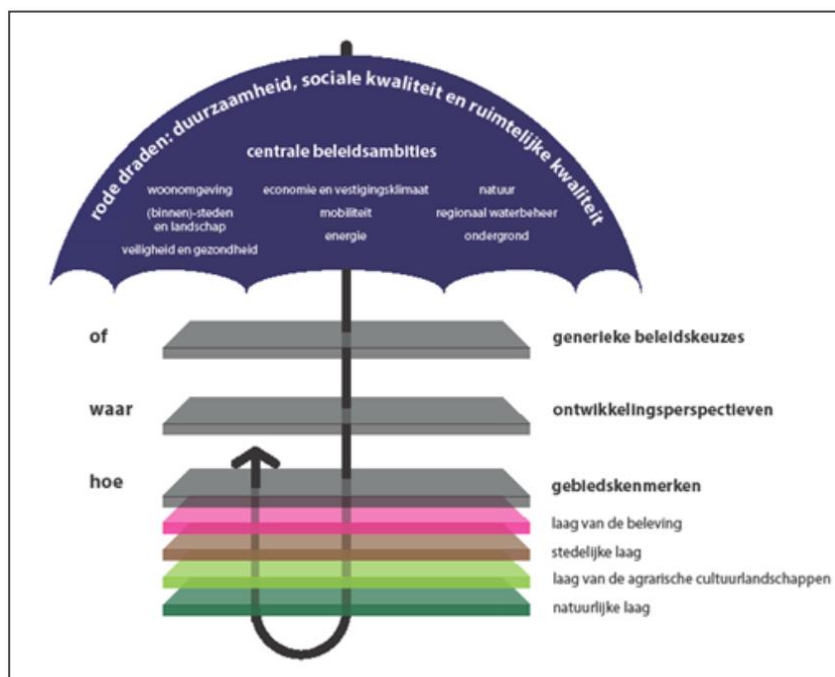
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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.

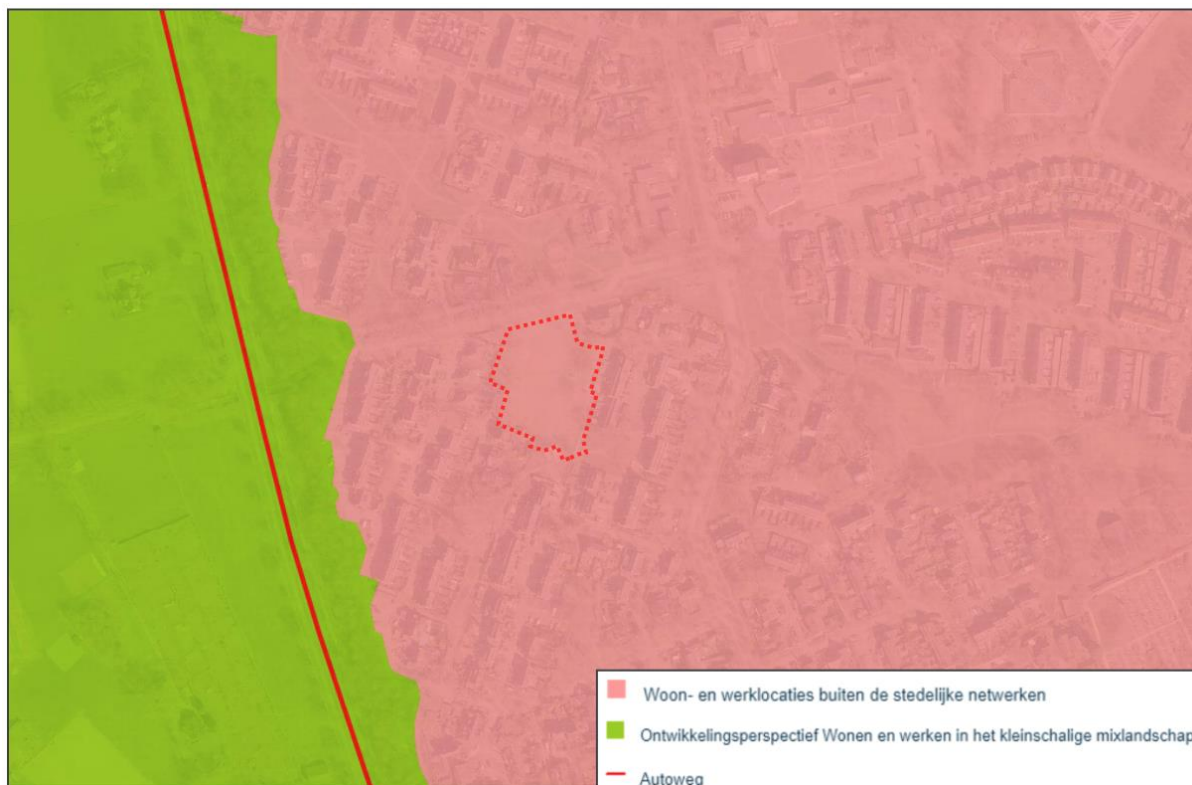
Bij de overige afwegingen in de eerste fase ‘Of - generieke beleidskeuzes’ zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

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'

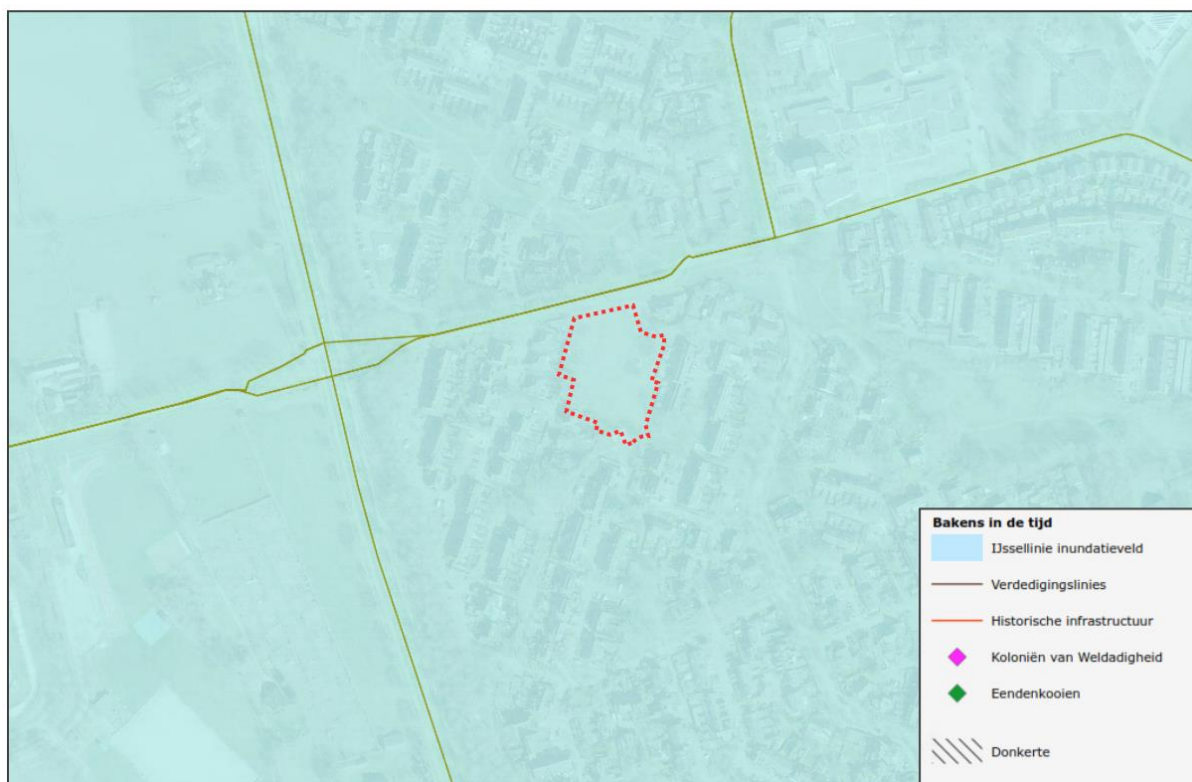
De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, 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 bouwmasa 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+

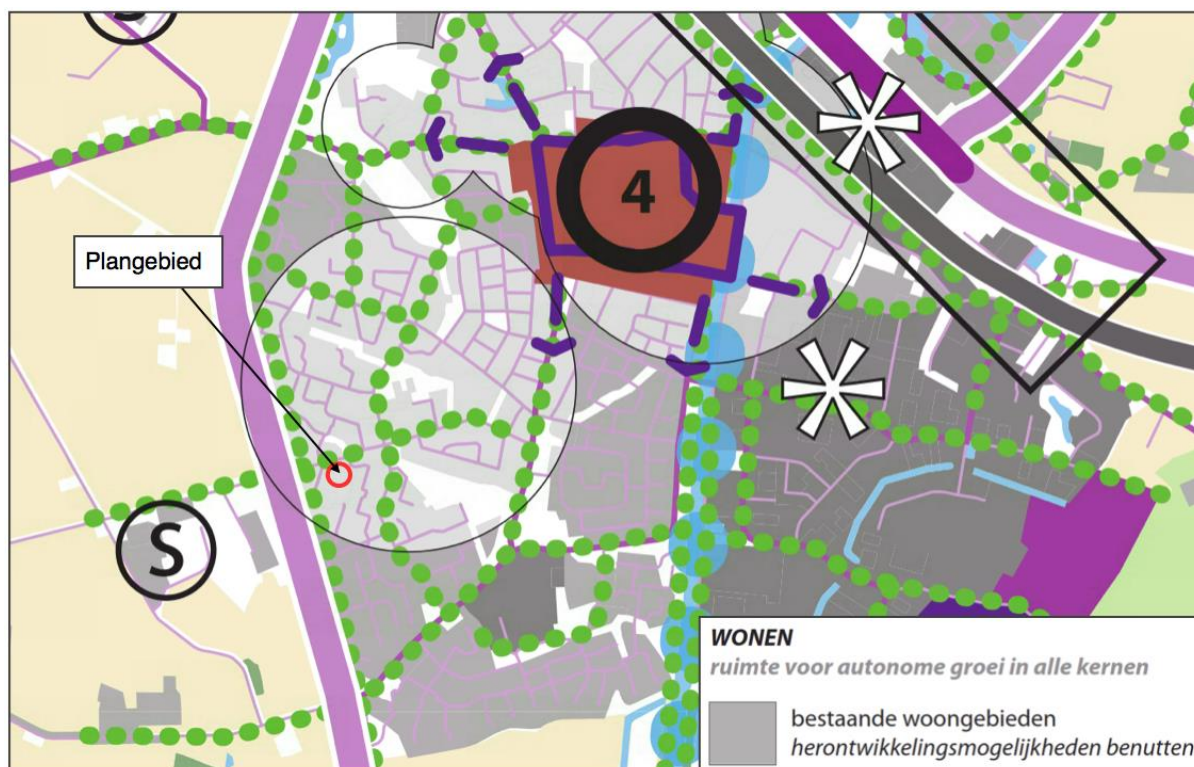
4.3.1.1 Algemeen

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%
betaalbaar grondgebonden (€ 188.000 - € 262.500)	0%	0%
betaalbaar 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 verbindingszone'. 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

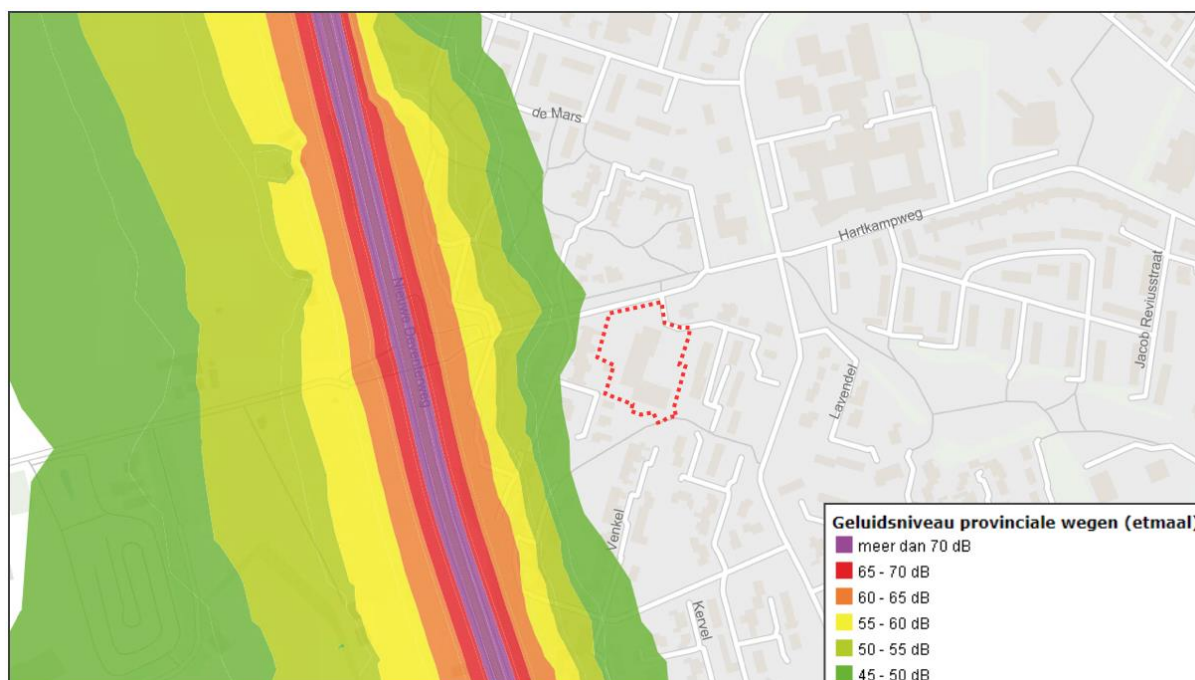
De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of 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:

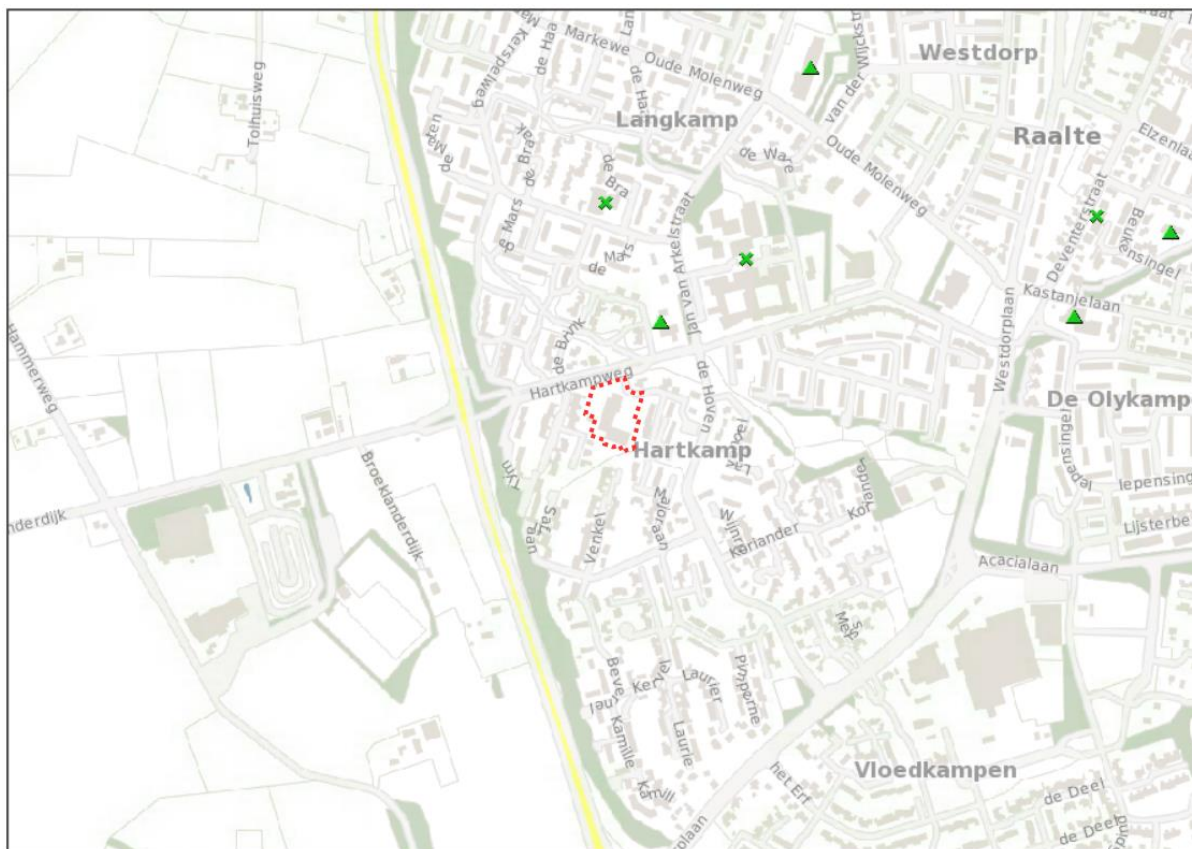
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

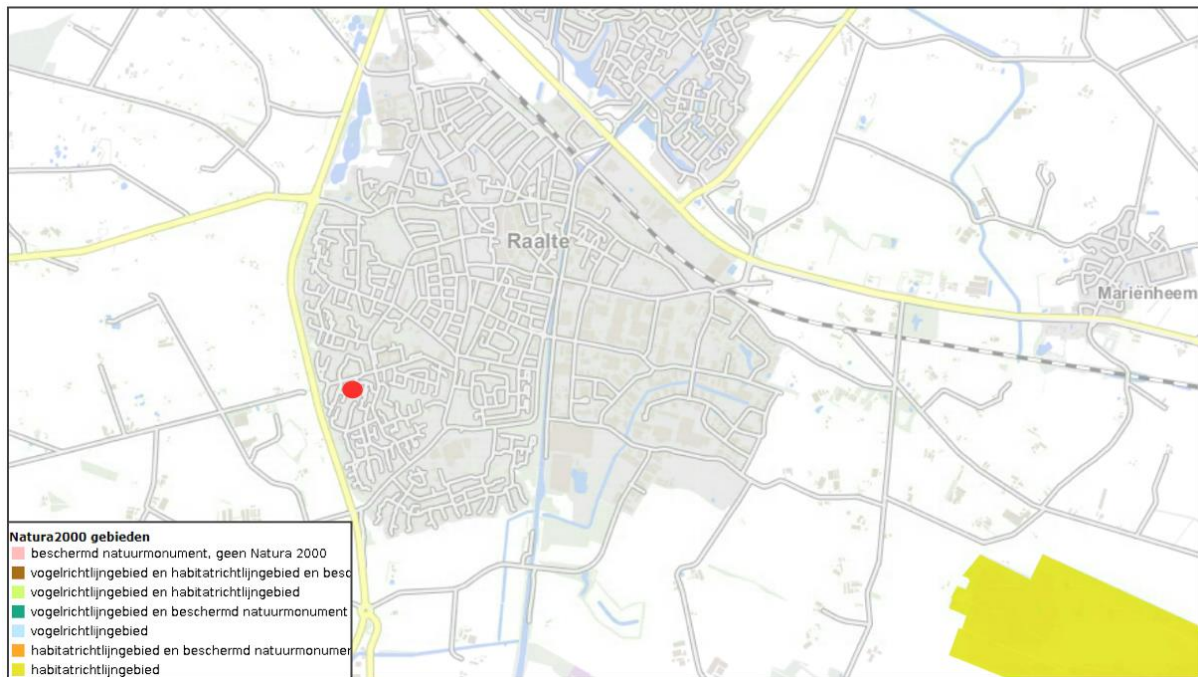
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1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

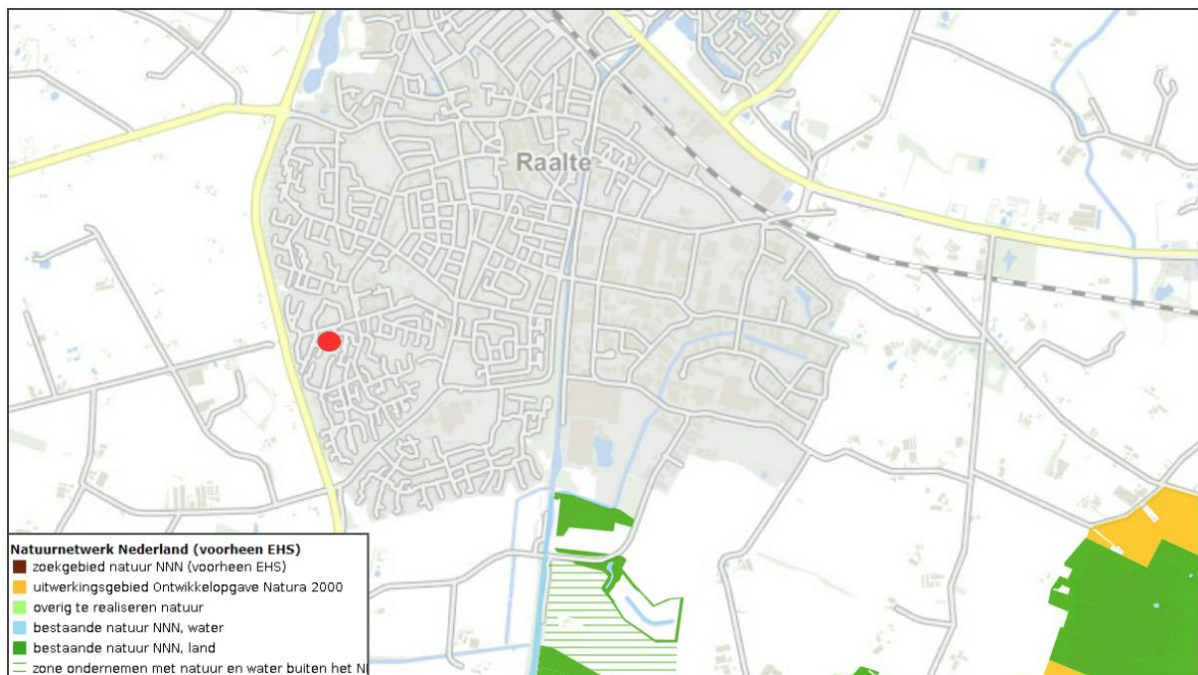


Afbeelding 5.3: Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

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 Quickscan 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 Watervedunning 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

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Tuin	9
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	11
Artikel 6	Wonen - 1	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10	Overige regels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 11	Overgangsrecht	20
Artikel 12	Slotregel	21

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving voormalige Hartkampschool' met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20180006-ON01 van de gemeente Raalte;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwde woning

een woning in een rij van 3 of meer niet-gestapelde woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd;

1.7 bebouwing

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

1.8 bedrijf aan huis

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

1.9 beroep aan huis

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

1.10 beroeps- dan wel bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep aan huis dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw

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

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 calamiteitenroute

ontsluiting ten behoeve van hulpdiensten en evacuatie van personen bij calamiteiten;

1.20 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 detailhandel

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

1.22 evenement:

het geheel van al dan niet incidentele dan wel al dan niet kortdurende, maar wel tijdelijke activiteiten, dat plaatsvindt bij een voor publiek toegankelijke gebeurtenis, zoals een feest, kermis, optocht, braderie, wedstrijd of andere bijeenkomst tot ontspanning of vermaak, of een vertoning, voorstelling of herdenking, waarbij het schenken van alcoholische dranken is toegestaan;

1.23 gebouw

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

1.24 gebruiken

onder gebruiken wordt mede verstaan het in gebruik geven en het laten gebruiken;

1.25 geschakelde woning

een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander (hoofd)gebouw van een andere woning;

1.26 hellend dak

een afdekking van een gebouw, die geen horizontale of gebogen vlakken bevat, met uitzondering van dakkapellen of vergelijkbare onderdelen;

1.27 hoofdgebouw

een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw dat, door zijn vorm en/of constructie, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwvlak kan worden aangemerkt;

1.28 inwoning

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

1.29 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.30 kunstwerken

bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;

1.31 kunstobjecten

bouwwerken geen gebouwen zijnde van culturele aard en bedoeld ter expositie al dan niet in de buitenlucht;

1.32 overkapping

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten ruimte van lichte constructie zonder dan wel met ten hoogste 1 wand;

1.33 peil

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

1.34 prostitutie

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

1.35 seksinrichting

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

1.36 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

1.37 wonen

het gehuisvest zijn in een woning;

1.38 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 afstand tot de perceelsgrens:

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

2.3 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk/gebouw:

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

2.5 oppervlakte van een bouwwerk/gebouw:

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

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (infiltratie) groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. calamiteitenroute;

met de daarbijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- h. in- en uitritten;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. kunstobjecten;
- k. kunstwerken;
- l. verhardingen;
- m. paden;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals een berg(bezink)voorziening;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen hieronder mede verstaan ondergrondse afvalopslag;
- q. evenementen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van kunstobjecten niet meer dan 5 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van kunstwerken niet meer dan 5 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van voorzieningen ten dienste van het algemeen nut met een signalerende functie niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

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

- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in relatie tot de bestemming 'Groen', wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met de daarbijbehorende:

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

met daaraan ondergeschikt:

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

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

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

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 m bedragen, met uitzondering van pergola's die niet hoger mogen zijn dan 2,7 m, alsmede vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde **onder a en b** mag een overkapping tot niet minder dan 1 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
 - 2. de bouwhoogte van de overkapping niet meer dan 3,25 m mag bedragen;
 - 3. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in de artikel 6.2.2 **onder c**.

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten, pleinen en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;

met de daarbijbehorende:

- c. kunstobjecten;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- g. nutsvoorzieningen;
- h. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals een berg(bezink)voorziening;
- j. water;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen hieronder mede verstaan ondergrondse afvalopslag;
- l. evenementen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

5.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan in rechtstreeks verband met de bestemming mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van kunstobjecten niet meer dan 5 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van voorzieningen ten dienste van het algemeen nut met een signalerende functie niet meer dan 6 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

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

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis;

met de daarbijbehorende:

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

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. een hoofdgebouw mag geschakeld of aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' uitsluitend geschakelde woningen mogen worden gebouwd;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 3,5 m bedragen en niet meer dan 6,5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen;
- f. de dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 25° bedragen en niet meer dan 60° bedragen.

6.2.2 Aanbouwen en bijgebouwen bij woningen

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

- a. aanbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. aanbouwen en bijgebouwen dienen in, dan wel ten minste 1 m uit de perceelgrens te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen en overkappingen waaronder mede begrepen overkappingen binnen de bestemming Tuin als bedoeld in 4.2.2 **onder c** bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel;
- d. de goothoogte, bouwhoogte, en bij toepassing van een hellend dak, de dakhelling van de aanbouwen en bijgebouwen dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Goothoogte in meters.		Bouwhoogte in meters.		Dakhelling in graden.	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.

-	3,25	-	5,50	25	60
---	------	---	------	----	----

- e. in afwijking van het bepaalde **onder d** mag de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen tot 3 m achter de achterste bouwgrans maximaal 6,5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,5 m;
- f. in afwijking van het bepaalde **onder d** is een andere dakhelling toegestaan waarbij wordt aangesloten bij de kapvorm van het hoofdgebouw;
- g. in aanvulling op het bepaalde **onder d** geldt dat bij toepassing van een lessenaarsdak, het dakvlak naar de dichtstbijzijnde perceelsgrens dient te worden gericht;
- h. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen blijven buiten beschouwing: (gedeelten van) gebouwen gelegen binnen het bouwvlak meer dan 3 m van de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde(n) van het hoofdgebouw.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.2.4 Overkappingen

Voor overkappingen geldt in aanvulling op het bepaalde in 6.2.2 respectievelijk 6.2.3 de volgende regel:

- a. een overkapping dient ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag een overkapping tot niet minder dan 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd met dien verstande dat de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen, tenzij de afstand tot de voorgevel of het verlengde daarvan meer dan 3 m bedraagt, in welk geval de in 6.2.2 **onder d** genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn;
- d. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in 6.2.2 **onder c**.

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.2.1 **onder f** en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verkleind tot niet minder dan 0°.

6.4.2 Toetsingscriteria

De in 6.4.1 vermelde afwijking wordt slechts verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming

In overeenstemming met de bestemming is een gebruik van 35 % van de woning, met een maximum van 50 m², voor een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf met in achtneming van de volgende regels:

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

6.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in relatie tot de bestemming 'Wonen - 1' wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel anders dan detailhandel zoals bedoeld in 6.5.1 **onder e**;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.5.2 **onder b** voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).

6.6.2 Toetsingscriteria

De in 6.6.1 vermelde afwijking wordt slechts verleend, indien:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning niet meer dan één ontheffing ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;

- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

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

9.2 Toetsingscriteria

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

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

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

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

10.2 Parkeerregels

10.2.1 Parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

10.2.2 Parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

10.2.3 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1, indien voldaan wordt aan het gestelde in paragraaf 5.5. van de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015".

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

10.2.4 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

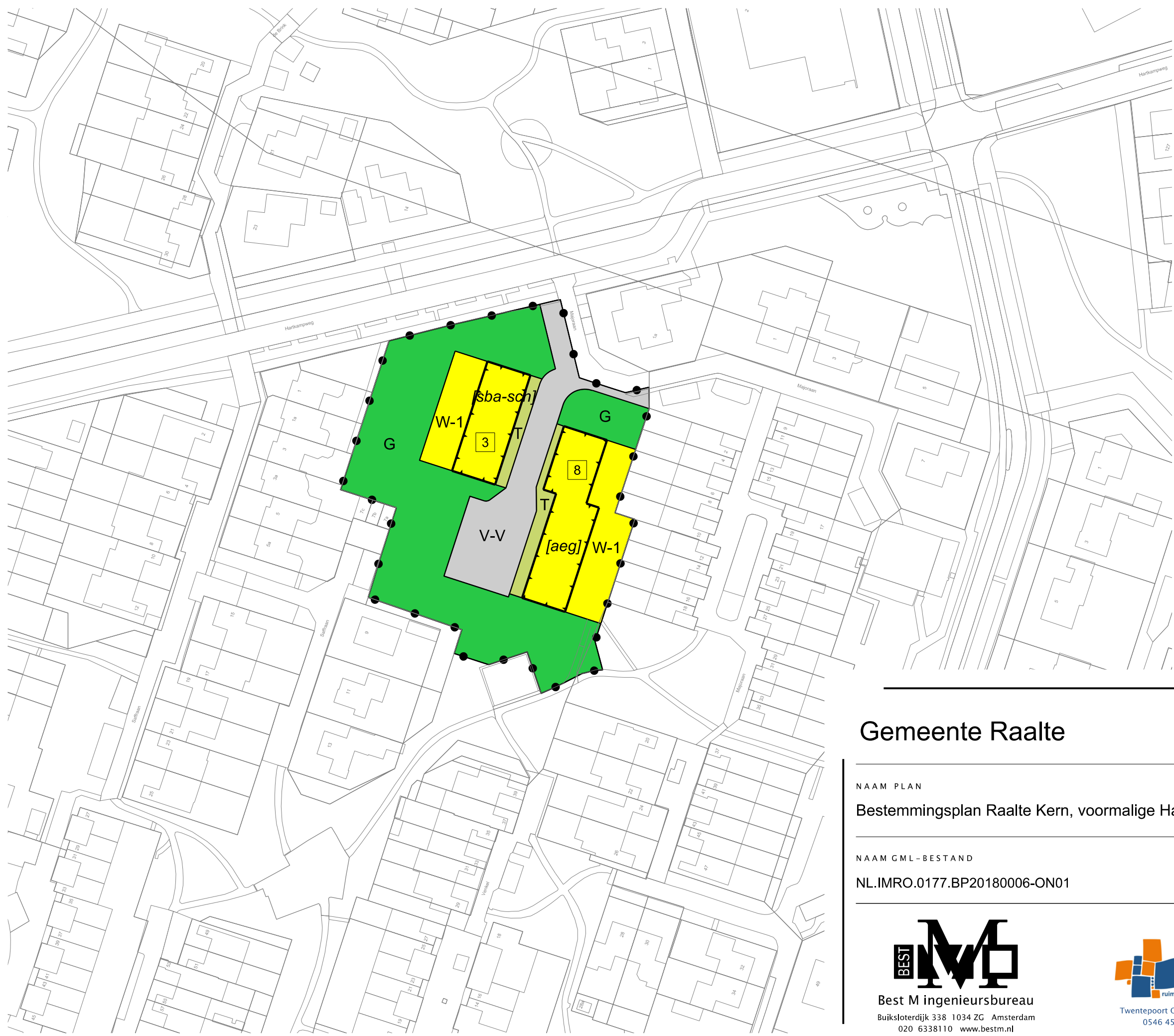
11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

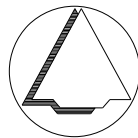
Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving voormalige Hartkampschool'.



LEGENDA

- Plangebied
- Plangrens
- Bestemmingen
- G Groen
- T Tuin
- V-V Verkeer - Verblijfsgebied
- W-1 Wonen - 1
- Bouwvlak
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen
- [aeg] aaneengebouwd
- [sba-sch] specifieke bouwaanduiding - geschakeld
- Maatvoering
- 8 maximum aantal wooneenheden
- Verklaring
- Ondergrond

Gemeente Raalte



NAAM PLAN

Bestemmingsplan Raalte Kern, voormalige Hartkampschool

NAAM GML-BESTAND NL.IMRO.0177.BP20180006-ON01

DATUM 12-4-2019

BLAD VAN BLADEN 1 VAN 1

FORMAAT A3

BEST M

Best M ingenieursbureau

Buiksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam

020 6338110 www.bestm.nl

BJZ.nu

ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo

0546 454466 www.bjz.nu

TEKENAAR MvL

SCHAAL 1 :1000



Sigma Bouw & Milieu
Phileas Foggstraat 153
7825 AW Emmen

Tel. (0591) 65 91 28
Fax (0591) 65 93 25

www.sigma-bm.nl
E-mail info@sigma-bm.nl

Onderwerp: **verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens
NEN-5740
Hartkampweg nr. 133-135 te Raalte**

Projectnummer: **18-M8506**

Opdrachtgever: **BJZ.nu**

Datum: **03 augustus 2018**

onderwerp	verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740+A1 Hartkampweg nr. 133-135 te Raalte
datum	03 augustus 2018
projectnummer	18-M8506

in opdracht van	BJZ.nu Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
-----------------	--

uitgevoerd door	Sigma Bouw & Milieu Phileas Foggstraat 153 7825 AW Emmen tel: (0591) 659128 fax: (0591) 659325
-----------------	--

Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens de norm NEN-EN-ISO 9001:2008, het uitvoeren van milieukundige bodemonderzoeken en geotechnische onderzoeken

Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens "Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Monsterneming Bouwstoffenbesluit SIKB 1000 protocol 1001: Monsterneming grond voor partijkeuringen"



Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens "Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek SIKB 2000 protocollen 2001, 2002 en 2018"



Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens "Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Milieukundige begeleiding (water)bodemsaneringen en nazorg SIKB 6000, protocol 6001: Milieukundige begeleiding landbodemsanering met conventionele methoden"



(het onderhavige onderzoek heeft uitsluitend betrekking op de beoordelingsrichtlijn BRL SIKB 2000, protocol 2001 en 2002)

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middels van druk, fotokopie, microfilm of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opdrachtgever of Sigma Bouw & Milieu.

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Aanleiding van het verkennd milieukundig bodemonderzoek	4
1.3	Doel van het onderzoek	4
1.4	Referentiekader van het onderzoek	5
1.5	Opbouw van het rapport	5
2	VOORONDERZOEK	6
2.1	Basisinformatie	6
2.2	Keuze type vooronderzoek	7
2.3	Standaard vooronderzoek	7
2.4	Hypothese	10
3	VELDONDERZOEK	11
3.1	Uitvoering van het veldonderzoek	11
3.2	Resultaten van het veldonderzoek	12
4	CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK	14
4.1	Onderzoeksprogramma chemisch-analytisch onderzoek	14
4.2	Toetsingscriteria grond en grondwater	15
4.3	Analyseresultaten en interpretatie	16
4.3.1	Milieuhygiënische kwaliteit grond	16
4.3.2	Milieuhygiënische kwaliteit grondwater	18
5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	20
	Aanbevelingen	21
	Algemeen/opmerkingen/betrouwbaarheid/uitsluitingen	22
	LITERATUURLIJST	23
	COLOFON	24

BIJLAGEN

1. Topografisch overzicht incl. oude topografische overzichten
2. Onderzoekslocatie met boorplan (1:500)
3. Boorbeschrijvingen
4. Analysecertificaten SGS BV
5. Onafhankelijkheidsverklaring

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In opdracht van BJZ.nu is in juni 2018 door Sigma Bouw & Milieu een verkennd milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op een perceel gelegen aan de Hartkampweg nr. 133-135 te Raalte (gemeente Raalte).

De plaats en situering van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1 en 2.

In dit onderzoek worden allereerst de locatiegegevens, de historische gegevens ofwel het bodemgebruik in het verleden evenals de resultaten van eventuele voorgaande bodemonderzoeken besproken. Vervolgens wordt de bodemopbouw, geologie en geohydrologie besproken. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is een onderzoekshypothese opgesteld. Het verdere onderzoek is op basis van deze hypothese uitgevoerd.

De onderzoeksresultaten worden geïnterpreteerd. Aan de hand van de interpretatie van de onderzoeksresultaten wordt een eindconclusie geformuleerd.

kwaliteitsborging:

Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens de norm NEN-EN-ISO 9001:2008.

Het verkennd milieukundig bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen uit het besluit uitvoeringskwaliteit Bodembeheer (KWALIBO). Zo is de gehanteerde onderzoeksstrategie opgesteld volgens de normen NEN-5725 en NEN-5740+A1 en zijn de veld- en laboratoriumwerkzaamheden uitgevoerd volgens geldende beoordelingsrichtlijnen en accreditatieschema's.

De veldwerkzaamheden van Sigma Bouw & Milieu zijn verricht onder het procescertificaat BRL SIKB 2000 (Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek) waarvoor Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd en erkend door het ministerie van VROM. In het kader van het onderhavige onderzoek zijn de protocollen 2001 (plaatsen van handboringen en peilbuizen t.b.v. het nemen van grond- en grondwatermonsters) en 2002 (het nemen van grondwatermonsters) van toepassing.

Sigma Bouw & Milieu verklaart bij deze volledig onafhankelijk te zijn in de uitvoering van het onderzoek en op geen enkele wijze gerelateerd te zijn aan de eigenaar van het te onderzoeken terrein.

1.2 Aanleiding van het verkennd milieukundig bodemonderzoek

Aanleiding tot de uitvoering van dit verkennd milieukundig bodemonderzoek vormt de wens inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de bodem in verband met de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

1.3 Doel van het onderzoek

Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en vast te stellen of er sprake is van bodemverontreiniging. Aan de hand van dit onderzoek wordt inzicht verkregen in hoeverre het bodemgebruik van de locatie heeft geleid tot verontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan een milieuhygiënische beoordeling worden gegeven ten aanzien van de beoogde c.q. de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de locatie.

Indien uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging zal worden beoordeeld of vervolgonderzoek noodzakelijk geacht wordt.

1.4 Referentiekader van het onderzoek

Teneinde de kwaliteit van de bodem op de onderhavige locatie juist in te schatten is de onderzoeksopzet van het bodemonderzoek gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek, onderzoeksnorm NEN 5740+A1 (literatuur 1).

1.5 Opbouw van het rapport

In het voorliggende rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

- vooronderzoek, (hoofdstuk 2)
- veldonderzoek, (hoofdstuk 3)
- chemisch-analytisch onderzoek, (hoofdstuk 4)
- conclusies en aanbevelingen, (hoofdstuk 5).

2 VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek wordt voorafgaand aan het feitelijke onderzoek (veld- en chemisch-analytisch onderzoek) uitgevoerd. Het vooronderzoek omvat het verzamelen van informatie over het vroegere en huidige gebruik van de onderzoekslocatie en de omgeving, onder meer gericht op het vinden van mogelijke bronnen van bodembelasting. Het vooronderzoek richt zich tevens op informatie betreffende de bodemgesteldheid en geohydrologie van de onderzoekslocatie.

De uitwerking van het vooronderzoek is gebaseerd op de leidraad bij het uitvoeren van verkennend, oriënterend en nader bodemonderzoek, onderzoeksnorm NEN 5725 (literatuur 9).

Afhankelijk van de aanleiding van het onderzoek en/of de initiële verdenking van een locatie wordt de diepgang van het vooronderzoek bepaald. De norm NEN 5725 onderscheidt hiermee drie verschillende typen vooronderzoek te weten: 1) een beperkt vooronderzoek, 2) een standaard vooronderzoek of 3) een uitgebreid vooronderzoek.

Om te kunnen bepalen welk type vooronderzoek van toepassing is moet van de locatie eerst de basisinformatie worden verzameld, vervolgens wordt de aanleiding van het onderzoek vastgesteld en ten slotte wordt de mate van verdachtheid van de locatie bepaald.

2.1 Basisinformatie

In tabel 2.1 is een overzicht van de basisinformatie weergegeven.

tabel 2.1 overzicht basisinformatie

adres	Hartkampweg nr. 133-135
plaats	Raalte
gemeente	Raalte
topografisch overzicht	Zie bijlage 1
coördinaten	X = 214,629 Y=488,203
kadastrale aanduiding	Gemeente Raalte sectie L nr. 8828 ca. 5.000 m ²
oppervlakte onderzoekslocatie (onbebouwde onderzochte deel van de locatie)	
toekomstig bodemgebruik	wonen met tuin
huidig bodemgebruik	grasveld/plantsoen
voormalig bodemgebruik	schoolgebouw
ophogingen/dempingen/stortingen	niet bekend
opvullingen en verhardingen	
toepassing van asbesthoudende bouw-, bodem- of verhardingsmaterialen	voorafgaand aan sloop verwijderd uit vm. bebouwing
voorgaand bodemonderzoek op de onderzoekslocatie	▶ verkennend onderzoek Hartkampweg 133-135 Tauw, R001-1225944TNY-bdv-V01, d.d. 13-10-2014 werd niet in het beschikbaar gestelde dossier aangetroffen ▶ verkennend onderzoek Hartkampweg 133-135 Hunneman milieuadvies, 07.03.430, d.d.1-10-1997 Bovengrond: PAK >S Ondergrond: - Grondwater: chroom, nikkel, trichloormehaan >S
voorgaand bodemonderzoek in de omgeving	▶ indicatief bodemonderzoek Safraan Tauw, R3212653.P01/RKO Bovengrond: PAK >A-waarde Grondwater: -

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Hartkampweg binnen de bebouwde kom van Raalte (gemeente Raalte). De topografische ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1.

De locatie aan de Hartkampweg nr. 133-135 te Raalte betreft het vm. terrein van OBS Hartkamp te Raalte. Na 2014 is de school gesloopt waarna het terrein is gebruikt als grasveld/plantsoen.

De eigenaar is voornemens om op de locatie de locatie te ontwikkelen t.b.v. woningbouw. Het onderhavige onderzoek, het geografisch besluitvormingsgebied, betreft het onderzochte terreindeel, zoals weergegeven in bijlage 2.

De onderzoekslocatie, het onderzochte terreindeel, heeft een oppervlakte van ca. 5.000 m² (zie bijlage 2).

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich woningen.

Aan de noordzijde grenst de locatie aan de Hartkampweg een tegenovergelegen woningen en groenstrook.

Aan de zuid. West- en oostzijde grenst de locatie aan naast- en achtergelegen woningen aan de Saffraan en Majoraan.

2.2 Keuze type vooronderzoek

Het onderhavige bodemonderzoek betreft een verkennend bodemonderzoek in het kader van een geplande nieuwbouw van woningen op de onderzoekslocatie.

Op basis van het stroomschema (figuur 1 blz.14) uit de NEN 5725 wordt in dit geval een standaard vooronderzoek volgens hoofdstuk 6 uit de NEN 5725 uitgevoerd.

2.3 Standaard vooronderzoek

De hieronder vermelde historische gegevens zijn ontleend aan gegevens die door de opdrachtgever zijn verstrekt alsmede gegevens uit het milieuarchief van de gemeente Raalte en odIJsselland (verkregen via mevr. S. Wobben), het Bodemloket.nl (met historisch bodembestand), topografische kaarten, Topotijdreis.nl en het handelsbestand van de Kamer van Koophandel.

Het uitgevoerde vooronderzoek heeft betrekking tot de onderhavige onderzoekslocatie alsmede de aangrenzende percelen binnen een straal van 25 meter.

voormalige bodemgebruik

bodemgebruik in het verleden tot heden: (bron: opdrachtgever/gemeente/topografische kaarten)

- De locatie aan de Hartkampweg nr. 133-135 te Raalte betreft het vm. terrein van OBS Hartkamp te Raalte. Na 2014 is de school gesloopt waarna het terrein is gebruikt als grasveld/plantsoen. De eigenaar is voornemens om op de locatie de locatie te ontwikkelen t.b.v. woningbouw. Het onderhavige onderzoek, het geografisch besluitvormingsgebied, betreft het onderzochte terreindeel, zoals weergegeven in bijlage 2. De onderzoekslocatie, het onderzochte terreindeel, heeft een oppervlakte van ca. 5.000 m² (zie bijlage 2).
- Voor de locatie is geen bouwjaar bekend (bron: Kadaster).
- Op basis van oude topografische kaarten van 1891 tot 1985 is de locatie voor zover te beoordelen nog onderdeel van een agrarisch perceel. Op kaarten na 1985 wordt de locatie als bebouwd weergegeven.
- Ten behoeve van de onderzoekslocatie zijn in het verleden een bouwvergunningen verleend.
- Ten behoeve van de onderzoekslocatie zijn voor zover bekend geen milieuvergunningen verleend.
- De onderzoekslocatie wordt in het handelsbestand van de Kamer van Koophandel vermeld onder:
 - Obs Hartkamp (vestiging opgeheven)
 - Oudervereniging "OBS Hartkamp" (vestiging opgeheven)

onder- of bovengrondse brandstoftanks: (bron: opdrachtgever/eigenaar/gemeente/provincie)

- Er is geen informatie omtrent de eventuele aanwezigheid of voormalige aanwezigheid van boven- of ondergrondse brandstoftanks op de onderzoekslocatie.

aanwezigheid van asbest

(bron: opdrachtgever/gemeente)

- Voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing is een asbestinventarisatie uitgevoerd (dossier 177.212, SM2013-M1). Het asbest is voorafgaand aan de sloop verwijderd. Er bestaat altijd de mogelijkheid dat asbesthoudend materiaal (afval/puin) ed. in de grond is begraven. Op voorhand is hiervan geen informatie bekend.
Er is geen informatie bekend omtrent de evt. aanwezigheid van asbest in de bodem. Op basis van de asbestsignaleringskaart van de provincie Overijssel is er sprake van een gemiddelde kans op aanwezigheid van asbest.

voormalige en huidige potentieel belastende agrarische en bedrijfsactiviteiten

(bron: opdrachtgever/ eigenaar/ gemeente/ provincie)

- De locatie aan de Hartkampweg nr. 133-135 is geruime tijd in gebruik geweest als schoolgebouw en gymzaal.
- Er is geen informatie omtrent evt. (voormalige) (bedrijfs)matige activiteiten op de onderzoekslocatie (t.p.v. het onderzochte terreindeel).
- Er is geen informatie omtrent evt. (voormalige) potentieel bodembedreigende activiteiten (verbranding afval, opslag van gevaarlijke stoffen etc.) op de onderzoekslocatie (t.p.v. het onderzochte terreindeel).
- Er is geen informatie omtrent evt. (voormalige) potentieel bodembedreigende calamiteiten op de onderzoekslocatie (t.p.v. het onderzochte terreindeel).
- In de directe omgeving van de onderzoekslocatie bevinden zich hoofdzakelijk woningen binnen de bebouwde kom.
Het is op voorhand onbekend of activiteiten in de directe omgeving negatieve invloed hebben (gehad) op de bodemkwaliteit t.p.v. de onderhavige onderzoekslocatie.

verrichte handelingen met grond, verhardingsmateriaal en/of afval:

(bron: opdrachtgever/gemeente)

- Er is geen informatie omtrent evt. met bodemvreemd materiaal/afval gedempte watergangen/sloten t.p.v. de onderzoekslocatie.
- Er is geen andere informatie omtrent evt. opgebrachte gebiedsvreemde grond (ophogingen), verhardingsmateriaal, puinmateriaal en/of afval op de locatie.

ondergrondse infrastructuur in het heden verleden: (bron: opdrachtgever)

- geen informatie

archeologische waarden:

(bron: gemeente/provincie)

- De locatie heeft op basis van de archeologische waardenkaart (IKAW) de vermelding "niet gekarteerd".

niet gesprongen explosieven:

(bron: gemeente/provincie)

- In Nederland zijn er niet gesprongen explosieven (NGE) uit de Tweede Wereldoorlog in de grond achtergebleven. De (potentiële) aanwezigheid van niet gesprongen explosieven kan een bedreiging inhouden bij grondroerende werkzaamheden en kan tot vertraging leiden bij planvorming en uitvoering van werkzaamheden. NGE's worden met name aangetroffen ter plaatse van 'strategische doelen' zoals binnensteden, verbindingswegen, spoorwegen, bruggen en havens. De gemeente is op basis van regelgeving verantwoordelijk voor het opsporen en ruimen van niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Voor aanvullende informatie wordt verwezen naar de gemeente.

huidige bodemgebruik

huidige bodemgebruik van de locatie: (bron: opdrachtgever/terreininspectie)

- De onderzoekslocatie werd tot ca. 2012 gebruikt als schoolgebouw.

aanwezigheid van asbest:

(bron: opdrachtgever/terreininspectie)

- Voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing is een asbestinventarisatie uitgevoerd (dossier 177.212, SM2013-M1). Het asbest is voorafgaand aan de sloop verwijderd.

Er bestaat altijd de mogelijkheid dat asbesthoudend materiaal (afval/puin) ed. in de grond is begraven. Op voorhand is hiervan geen informatie bekend.

Er is geen informatie bekend omtrent de evt. aanwezigheid van asbest in de bodem. Op basis van de asbestsignaleringskaart van de provincie Overijssel is er sprake van een gemiddelde kans op aanwezigheid van asbest.

huidige verdachte/bedrijfsmatige/bodembelastende activiteiten:
(bron:opdrachtgever/gemeente)

- Op de onderzoekslocatie, het onderzochte deel van de locatie, vinden thans geen bodembedreigende activiteiten plaats.

verhardingslagen: (bron:opdrachtgever/terreininspectie)

- De onderzoekslocatie is onverhard.

toekomstige bodemgebruik

geplande herinrichting/ bouwplannen:

(bron:opdrachtgever)

- nieuwbouw van woningen.

geplande bedrijfsactiviteiten:

(bron:opdrachtgever)

- niet bekend

geplande potentieel bodemverontreinigende activiteiten:

(bron:opdrachtgever)

- niet bekend

geologie, bodemsamenstelling en geohydrologie:

De ondiepe geologie in het onderzoeksgebied is afgeleid van de Grondwaterkaart van Nederland (Dienst grondwaterverkenning TNO/DGGV) en ontleend aan het dinoloket (www.dinoloket.nl).

De bovenste laag, de deklaag, heeft een hoogte van ca. 4.6 m+NAP.

In tabel 2.2 is de geohydrologische opbouw weergegeven.

tabel 2.2 geohydrologische opbouw

diepte m-mv	beschrijving	formatie
0-16	zand, grove categorie	Kreftenheye
16-34	klei/grind/grof zand	Kreftenheye, laagpakket van Zutphen
34-50	Klei, zwak siltig	Kreftenheye, laagpakket van Twello

De stromingsrichting van het ondiepe grondwater van het eerste watervoerend is in het kader van dit onderzoek niet vastgesteld. Opgemerkt dient te worden dat de stromingsrichting van het grondwater beïnvloed kan worden door drainepatroon, ligging van sloten, riolering, kabels, leidingen en funderingen.

(financieel-) juridische situatie

In tabel 2.3 zijn de financieel- juridische aspecten weergegeven.

tabel 2.3 financieel/juridische aspecten

kadastrale gegevens	Gemeente Raalte, sectie L, nr. 8828
opdrachtgever/ belanghebbende rechtspersonen	-

2.4 Hypothese

Volgens de onderzoeksnorm NEN 5740 dient, m.b.t. de aanwezigheid van eventuele bodemverontreiniging, vooraf een onderzoekshypothese te worden opgesteld. De hypothese kan worden opgesteld op basis van bekende (historische) gegevens, uit de betrokken informatie kan blijken dat de onderzoekslocatie, vooraf, als “verdacht” of “onverdacht” wordt aangemerkt.

De locatie aan de Hartkampweg nr. 133-135 te Raalte is voor zover bekend geruime tijd in gebruik geweest als schoolgebouw.

De onderzoekslocatie is in eerste aanleg als milieuhygiënisch "onverdacht" aangemerkt. Op basis van deze hypothese is het bodemonderzoek t.p.v. het beoogde bouwblok uitgevoerd conform de bijbehorende onderzoeksstrategie, volgens NEN 5740+A1, paragraaf 5.1, strategie voor onverdachte locaties (ONV-NL) (literatuur 1).

In tabel 2.4 is de gehanteerde onderzoeksstrategie weergegeven.

tabel 2.4 gehanteerde onderzoeksstrategie

(deel)locatie	mogelijke verontreiniging		onderzoeksstrategie
	grond	grondwater	
bouwblok (ca. 5.000 m2)	-	-	ONV-NL

Het opgeboorde monstermateriaal op de onderzoekslocatie is in dit onderzoek visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Opgemerkt dient te worden dat asbestanalyses geen deel uitmaken van uitgevoerde analyses in het kader van de NEN-5740+A1. Onderhavig onderzoek betreft geen asbest onderzoek in bodem volgens NEN-5707+C1 of onderzoek asbest in puin volgens NEN-5897.

Alleen een verkennend onderzoek asbest in grond volgens NEN-5707+C1 of onderzoek asbest in puin volgens NEN-5897 kan een uitspraak doen over de evt. aanwezigheid van asbest in de bodem resp. in puin.

Tevens dient opgemerkt te worden dat aanwezig puinmateriaal en/of (half)verhardingsmaterialen niet chemisch-analytisch zijn onderzocht.

3 VELDONDERZOEK

In dit hoofdstuk wordt het uitgevoerde veldwerkonderzoeksprogramma beschreven. Daarnaast worden de resultaten van het veldonderzoek weergegeven.

3.1 Uitvoering van het veldonderzoek

Het veldonderzoek is uitgevoerd onder procescertificaat BRL SIKB 2000 en conform de eisen uit de protocollen 2001 en 2002.

Het onderzoeksprogramma is ruimtelijk weergegeven in bijlage 2. In deze bijlage zijn alle geplaatste boringen geprojecteerd.

plaatsen van boringen en peilbuizen

Het uitvoeren van boringen, het plaatsen van de peilbuizen en het nemen van grondmonsters heeft plaatsgevonden op 14 juni 2018. Het bemonsteren van het grondwater is conform NEN-5740+A1 ca. een week na plaatsing van de peilbuizen op 22 juni 2018 uitgevoerd.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd door dhr. M. van Wuykhuyse erkende en geregistreerde veldwerker van Sigma Bouw & Milieu te Emmen. Bedrijfs- en persoonserkenningen zijn weergegeven op de internetsite van Bodem+ (<http://www.senternovem.nl/bodemplus/erkenningen>).

Een onafhankelijkheidsverklaring is opgenomen in bijlage 5.

Voorafgaand aan het plaatsen van boringen is een locatie-inspectie gehouden. De onderzoekslocatie is in gebruik als grasveld/plantsoen. Voor het overige zijn basis van de locatie-inspectie zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

Alle geplaatste boringen zijn zodanig ruimtelijk verspreid over de onderzoekslocatie dat een zo representatief mogelijke indruk van de onderzoekslocatie wordt verkregen.

Alle boringen zijn uitgevoerd met behulp van een edelmanboor en geplaatst conform de eisen uit het protocol 2001.

De positionering van alle boringen is weergegeven in bijlage 2.

Ter plaatse van de locatie zijn zeventien boringen geplaatst tot ca. 0.5 m-mv. Drie boringen zijn doorgezet tot max. 2.0 m-mv. Eén boring doorgezet tot in het freatisch grondwater en ten behoeve van de bemonstering van het grondwater afgewerkt met een peilbuis, filtertraject van ca. 2.7-3.7 m-mv.

De geplaatste peilbuizen zijn opgebouwd uit 1 meter HDPE peilfilter omstort met filtergrind.

Het filtergrind zorgt voor een goede instroming van het grondwater in het filter, daarnaast voorkomt het dat het filter dichtslibt. Het peilfilter bevindt zich 0.5 meter beneden het grondwaterniveau.

Boven het peilfilter bevindt zich blinde HDPE opzetbuis, omstort met bentoniet (zwelklei).

De zwelklei dient ervoor te zorgen dat toestroming vanuit de bovengrond wordt voorkomen.

De peilbuizen zijn geplaatst conform de eisen uit het protocol 2001.

monstername grond

Het vrijkomende bodemmateriaal is zintuiglijk beoordeeld op bodemkundige eigenschappen, o.a. de korrelgrootteverdeling (textuur), kleur en eventueel aanwezige verontreinigingskenmerken.

Na de zintuiglijke beoordeling is het bodemmateriaal in trajecten van 0.5 meter of per afwijkende bodemlaag bemonsterd.

Grondmonsters t.b.v. analyse op vluchtige aromaten zijn m.b.v. een steekbus bemonsterd.

Grondmonsters zijn genomen conform de eisen uit het protocol 2001.

monstername grondwater

Om een representatief grondwatermonster te verkrijgen is de peilbuis, na plaatsing en voor monstername, grondig (3 maal de inhoud van het peilfilter) afgepompt. Voorafgaand aan de bemonstering is de grondwaterstand t.o.v. het maaiveld ingemeten.

Grondwatermonsters zijn genomen conform de eisen uit het protocol 2002 en NEN-5744 (literatuur 11).

Tijdens de monstername van het grondwater is in het veld de zuurgraad (pH) en de elektrische geleidbaarheid (EGV) bepaald.

3.2 Resultaten van het veldonderzoek

Bodemopbouw

De boorprofielbeschrijvingen van alle verrichte boringen met bijbehorende zintuiglijke waarnemingen zijn grafisch uitgewerkt en opgenomen in bijlage 3.

In tabel 3.1 is op basis van de waarnemingen de lokale bodemopbouw beschreven.

tabel 3.1 lokale bodemopbouw

bodemlaag m-mv	hoofdbestanddeel	Toevoeging	Kleur
0.0-1.1	zand, matig fijn	zwak siltig	lichtbruin
1.1-1.6	zand, matig fijn	zwak siltig	lichtgeel
1.6-2.2	zand, matig fijn	zwak siltig	lichtgrijs
2.2-2.5	zand, zeer fijn	matig siltig	lichtgrijs
2.5-3.7	zand matig grof	zwak siltig	crème-grijs

Veldmetingen grondwater

De resultaten van de veldwaarnemingen van het grondwater zijn in tabel 3.2 weergegeven.

tabel 3.2 veldwaarnemingen grondwater

Peilbuis	filtertraject m-mv	grondwaterstand m-mv	voorpompen liter	pH	EGV geleidingsvermogen µS/cm	troebelheid (NTU)
1	2.7-3.7	1.46	6	6.5	490	7.3

Zintuiglijke waarnemingen

grond

Het bij de boringen vrijkomende bodemmateriaal is zintuiglijk beoordeeld op eventuele afwijkingen.

De zintuiglijke waarnemingen zijn omschreven en grafisch weergegeven in bijlage 3.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op een eventueel aanwezige verontreiniging.

grondwater

Het bemonsterde grondwater bevatte geen zintuiglijk waarneembare afwijkingen.

asbest

Tijdens de locatie-inspectie is aandacht geschonken aan de aanwezigheid van asbest op het maaiveld, hierbij is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Het opgeboorde monstermateriaal is zintuiglijk beoordeeld op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Op basis van zintuiglijke waarnemingen van het opgeboorde monstermateriaal is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen (indicatieve waarneming).

Hierbij wordt opgemerkt dat in dit onderzoek handboringen zijn uitgevoerd met een 7 cm edelman boor de trefkans op het aantreffen van asbesthoudend materiaal (t.g.v. verdringing van materiaal) is kleiner dan bij het graven van inspectiegaten volgens NEN-5707+C1. Bij het graven van proefgaten of proefsleuven ontstaat een beter beeld van eventueel aanwezig bodemvreemd materiaal.

Met nadruk wordt vermeld dat onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem/puin geen onderdeel uitmaakt van het onderhavige onderzoek dat volgens NEN-5740+A1 is uitgevoerd. Het onderhavige onderzoek kan daarom geen uitspraak doen over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem en in aanwezige puinlagen op de onderhavige locatie. Opgemerkt dient te worden dat geen asbestanalyses van grond en/of puin e.d. hebben plaatsgevonden. Asbestanalyses maken geen deel uit van verkennd bodemonderzoek in het kader van de NEN-5740+A1. Tevens wordt opgemerkt dat de zintuiglijke beoordeling op asbest en de locatie-inspectie niet opgevat dient te worden als een onderzoek uitgevoerd op basis van NEN-5707+C1 (asbestonderzoek in grond) en/of NEN-5897 (monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat).

Alleen een asbestonderzoek volgens NEN-5707+C1 / NEN-5897 geeft meer zekerheid over de aanwezigheid van asbest in de bodem resp. puin.

Op aangeven van de opdrachtgever is in deze fase van het onderzoek geen onderzoek naar evt. asbest in de bodem conform NEN-5707+C1 en/of onderzoek naar asbest in de evt. aanwezige puinlagen volgens NEN-5897 uitgevoerd.

De chemische samenstelling van eventueel aanwezig verhardingsmateriaal is niet in dit onderzoek onderzocht.

4 CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de uitvoering, het toetsingskader en de resultaten van de chemische analyses besproken. Vervolgens worden de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek geïnterpreteerd

Het chemisch onderzoek van grond is uitgevoerd door het NEN-EN-ISO 17025 geaccrediteerde milieulaboratorium van SGS BV (certificaat L086).

Alle analyses zijn geanalyseerd volgens het accreditatieschema AS3000 "laboratoriumanalyses voor milieuhygiënisch bodemonderzoek", waarvoor SGS is geaccrediteerd en erken door het ministerie van VROM.

De conservering van grond- en grondwatermonsters is uitgevoerd conform SIKB protocol 3001 "conserveringsmethoden en conserveringstermijnen voor milieumonsters".

4.1 Onderzoeksprogramma chemisch-analytisch onderzoek

grond

Teneinde in het kader van het verkennd bodemonderzoek een indruk te krijgen van de algemene kwaliteit van de grond zijn de grondmonsters, welke tijdens het veldonderzoek zijn genomen, in het laboratorium met elkaar gemengd tot grondmengmonsters.

Van het totaal aantal genomen grondmonsters op de locatie zijn twee grond(meng)monsters samengesteld en geanalyseerd.

grondwater

Uit de geplaatste peilbuizen is per peilbuis een grondwatermonster genomen en geanalyseerd.

In onderstaande tabel 4.1 wordt de samenstelling van de grondmengmonsters, grondwatermonsters, de monsternamediepte en de uitgevoerde analyses weergegeven.

tabel 4.1 analyse-schema

Monstercode	boringnummer(s)	diepte (m-mv)	zintuiglijke waarnemingen	analysepakket
grond				
MM1	2+5 t/m 11	0-0.5 m-mv	-	NEN-grond ^(*) +AS3000
MM2	1+3+4+13 t/m 17	0-0.5 m-mv	-	NEN-grond ^(*) +AS3000
MM3	1+2+3+4	1.0-2.0 m-mv	-	NEN-grond ^(*) +AS3000
grondwater				
1 (peilbuis)	1	2.7-3.7 m-mv	-	NEN-grondwater ^(**)

verklaring van de gebruikte afkortingen en codes:⁽¹⁾

* NEN-grond	=	Standaard Pakket Grond omvat AS3000 voorbehandeling, 9 zware metalen, PAK (10-VROM), minerale olie (GC), PBC's, droge stof, organische stof en lutum;
**NEN-water	=	Standaard Pakket Grondwater omvat AS3000 voorbehandeling zware metalen, vluchtige aromaten (incl. naftaleen), chloorhoudende oplosmiddelen, chloorbenzenen, minerale olie, styreen en bromoform;
Zware metalen	=	barium (Ba)/cadmium (Cd)/Cobalt(Co)/koper (Cu)/lood (Pb)/nikkel (Ni)/zink (Zn)/Molybdeen (Mo)/kwik(Hg);
Vluchtige aromaten	=	Benzeen (B), Toluene (T), Ethylbenzeen (E), Xylenen (X), Naftaleen (N) Styreen (S) (BTEXNS);
PCB	=	Polychloorbifenylen;
PAK	=	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen;
VOH	=	Vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen.
Bromoform	=	Tribroommethaan

4.2 Toetsingscriteria grond en grondwater

Om de kwaliteit van de bodem en de mate van verontreiniging te kunnen beoordelen, zijn de analyseresultaten van grondmonsters getoetst aan de geldende toetsingswaarden;

- 1) de achtergrondwaarde (AW-2000) zoals opgenomen in bijlage B van "de Regeling Bodemkwaliteit" (Staatscourant 22335, 22 november 2012) (literatuur 5)
- 2) de interventiewaarde zoals opgenomen in tabel 1 van "de Circulaire Bodemsanering", (Staatscourant 16675, 01 juli 2013) (literatuur 6)

De toetsing van de meetresultaten is uitgevoerd middels BoToVa, de Bodem Toets Validatie Service van de overheid voor grond, grondwater en waterbodem. BoTova gaat uit van het wettelijk kader dat per 1 juli 2013 van kracht is.

In de BoToVa toetsing worden de meetwaarden gecorrigeerd/teruggerekend voor de "standaard bodem" (humus=10% en lutum=25%).

Generiek toetsingskader

Voor de beoordeling van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters wordt gebruik gemaakt van de achtergrondwaarden grond zoals opgenomen in de Regeling bodemkwaliteit, de streefwaarden grondwater en interventiewaarden grond en grondwater zoals opgenomen in de Circulaire bodemsanering.

Achtergrondwaarde (AW-2000):

De achtergrondwaarde (AW-2000) geeft de kwaliteit weer die 'van nature' voorkomt in de bodem van natuur- en landbouwgronden waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen.

De achtergrondwaarden zijn opgenomen in het Besluit Bodemkwaliteit en zijn gebaseerd op het onderzoek 'Achtergrondwaarden 2000'. Hierin zijn gehalten vastgesteld van een groot aantal stoffen in bodem van natuur- en landbouwgronden in Nederland.

De achtergrondwaarde (AW-2000) geeft het niveau aan waarbij sprake is van duurzame bodemkwaliteit. Bij overschrijding van de achtergrondwaarde is er sprake van bodemverontreiniging.

Tussenwaarde/bodemindex-waarde >0.5;

De gemiddelde waarde van de achtergrondwaarde en de interventiewaarde $(S+I)/2$, hierna te noemen 'tussenwaarde'(T), wordt gehanteerd om aan te geven dat bij overschrijding de kans aanwezig is dat er sprake is van een ernstige verontreiniging, ofwel dat nader onderzoek noodzakelijk is.

De tussenwaarde heeft geen wettelijke status maar is een indicatieniveau voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek. De tussenwaarde geeft het concentratieniveau aan waarboven onder bepaalde omstandigheden risico's voor mens en milieu aan de orde kunnen zijn. De tussenwaarde is zodoende een indicatiewaarde voor nader onderzoek.

Bij overschrijding van de T-waarde of bodemindex waarde (>0.5) dient aanvullend/nader bodemonderzoek in overweging genomen te worden.

Een nader onderzoek wordt uitgevoerd indien er een vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Interventiewaarde:

De interventiewaarde (I) geeft aan dat bij overschrijding van deze waarde de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant en dier ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd.

Is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging en wordt de interventiewaarde in meer dan 25 m³ grond of 100 m³ grondwater (bodenvolume) overschreden, dan kan er noodzaak zijn tot sanering. De saneringsurgentie wordt bepaald door blootstellingsrisico's van mens, dier en plant en de verspreidingsrisico's van de betreffende stoffen (actuele risico's).

De interventiewaarden zijn gebaseerd op de risico's voor de volksgezondheid en het milieu (onderzoek RIVM).

Bij de beoordeling van bodemverontreiniging aan de hand van de genoemde toetsingswaarden spelen nog een aantal aspecten een rol. Rekening dient te worden gehouden met het feit dat de mobiliteit van stoffen in de bodem en daardoor de verspreiding van stoffen afhankelijk is van diverse bodemkenmerken. Daarnaast speelt de bestemming en het gebruik van de locatie in de huidige situatie alsmede de toekomstige situatie, een grote rol bij de beoordeling van de risico's voor het milieu.

4.3 Analyseresultaten en interpretatie

In deze paragraaf zijn de resultaten van de chemische analyses van de grond- en grondwatermonsters, gerelateerd aan toetsingswaarden, weergegeven in tabelvorm. Na elke tabel worden de onderzoeksresultaten besproken.

In bijlage 4 zijn van alle uitgevoerde analyses de analysecertificaten van SGS BV opgenomen.

4.3.1 Milieuhygiënische kwaliteit grond

boven- en ondergrond (0.0-2.0 m-mv)

In tabel 4.2 wordt een volledig overzicht weergegeven van de analyseresultaten getoetst aan de toetsingswaarde.

tabel 4.2: gemeten gehalten (mg/kg d.s.) in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb in het kader van WBB (BoToVa toetsing T.12 versie 3.0.0 is uitgevoerd op 1 augustus 2018 om 20:28)														
Monster ID					GP18-15705.001			GP18-15705.002			GP18-15705.003			
Klant Ref.					18-M8506			18-M8506			18-M8506			
Bodemtraject (m-mv)					0-0.5			0-0.5			1.0-2.0			
Bodemtype					Zs1			Zs1			Zs1			
Zintuiglijke waarnemingen					-			-			-			
BoToVa Monster Conclusie					Voldoet aan AW			Voldoet aan AW			Voldoet aan AW			
					MaxBI:0,0			MaxBI:0,0			MaxBI:0,0			
Parameter		Toetsingswaarden												
Algemeen		Eenheid	AW	TW	IW	BW 1	BTV 1	SGS 1	BW 2	BTV 2	SGS 2	BW 3	BTV 3	SGS 3
Korrelgroottefractie		%				2,1			2,3			2,1		
Droge stof		% m/m				93	--		93	--		89	--	
Organisch stof		%				2,9			2,5			0,35		
1. Metalen														
barium (Ba)		mg/kg			--	84	--		90	--		54	--	
cadmium (Cd)		mg/kg	0,6	6,8	13	0,23	≤AW		0,23	≤AW		0,24	≤AW	
kobalt (Co)		mg/kg	15	102,5	190	7,3	≤AW		7,1	≤AW		7,3	≤AW	
koper (Cu)		mg/kg	40	115	190	13	≤AW		14	≤AW		7,2	≤AW	
kwik (Hg)		mg/kg	0,15	18,08	36	0,12	≤AW		0,12	≤AW		0,050	≤AW	
lood (Pb)		mg/kg	50	290	530	43	≤AW		34	≤AW		11	≤AW	
molybdeen (Mo)		mg/kg	1.5*	95,75	190	1,1	≤AW		1,1	≤AW		1,1	≤AW	
nikkel (Ni)		mg/kg	35	67,5	100	8,1	≤AW		12	≤AW		8,1	≤AW	
zink (Zn)		mg/kg	140	430	720	58	≤AW		72	≤AW		33	≤AW	
4. Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's)														
naftaleen		mg/kg			--	0,035			0,035			0,035		
fenantreen		mg/kg			--	0,057			0,37			0,035		
antraceen		mg/kg			--	0,035			0,10			0,035		
fluorantheen		mg/kg			--	0,13			0,52			0,035		
chryseen		mg/kg			--	0,057			0,21			0,035		
benzo(a)antraceen		mg/kg			--	0,066			0,25			0,035		
benzo(a)pyreen		mg/kg			--	0,074			0,23			0,035		
benzo(k)fluorantheen		mg/kg			--	0,035			0,12			0,035		
indeno(1,2,3cd)pyreen		mg/kg			--	0,060			0,18			0,035		
benzo(ghi)peryleen		mg/kg			--	0,052			0,14			0,035		
PAK's (som 10)		mg/kg	1,5	20,75	40	0,60	≤AW		2,2	Won	0,0	0,35	≤AW	
5. Gechloreerde koolwaterstoffen														
e. overige gechloreerde koolwaterstoffen														
PCB 28		ug/kg				2,4			2,8			3,5		
PCB 52		ug/kg				2,4			2,8			3,5		
PCB 101		ug/kg				2,4			2,8			3,5		
PCB 118		ug/kg				2,4			2,8			3,5		
PCB 138		ug/kg				2,4			2,8			3,5		
PCB 153		ug/kg				2,4			2,8			3,5		
PCB 180		ug/kg				2,4			2,8			3,5		
PCB's (som 7)		ug/kg	20	510	1000	17	≤AW		20	≤AW		25	≤AW	
7. Overige stoffen														
minerale olie		mg/kg	190	2595	5000	48	≤AW		56	≤AW		70	≤AW	
MonsterID		Monsterschrijving												
GP18-15705.001		MM1: 2 (0-50) 5 (0-50) 6 (0-50) 7 (0-50) 8 (0-50) 9 (0-50) 10 (0-50) 11 (0-50)												
GP18-15705.002		MM2: 1 (0-50) 3 (0-50) 4 (0-50) 13 (0-50) 15 (0-50) 16 (0-50) 17 (0-50)												
GP18-15705.003		MM3: 1 (110-160) 1 (160-200) 2 (110-150) 2 (160-200) 3 (100-150) 3 (150-200) 4 (100-150) 4 (150-200)												
Legenda's														
AW: Achtergrondwaarde; TW: Tussenwaarde; IW: Interventiewaarde														
BW n: Botova Berekende Waarde; BTV n: Botova conclusie; SGS n: SGS toevoeging														
--: Geen toetsoordeel mogelijk; ≤AW: <= Achtergrondwaarde; Won: Wonen														
Additionele Info														
Als de BW waarde in groen is afgedrukt betreft dit een waarde kleiner dan de officiële rapportage grens														
SGS n bevat de BodemIndex. BI = (BW-AW)/(IW-AW). Als AW=IW: #DIV/0														

interpretatie onderzoeksresultaten grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 2+5 t/m 11) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Bovengrondmengmonster MM2 (boring 1+3+4+13 t/m 17) bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de achtergrondwaarde.

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, naar onze mening, geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. Wel geldt in dit geval dat voor PAK bij toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit, de onderzochte grond indicatief voldoet aan bodemkwaliteitsklasse wonen.

Het verhoogd gemeten gehalten polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) is op basis van de zintuiglijke waarnemingen niet te relateren aan zintuiglijk waargenomen bodemvreemde bijmengingen in het monstermateriaal.

De overige onderzochte stoffen zijn in het bovengrondmengmonster MM2 niet verhoogd gemeten t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

In gebieden welke reeds langere tijd door de mens in gebruik zijn (o.a. langdurige bewoning of menselijk gebruik) worden vaker verhoogde gehalten aan o.a. zware metalen en/of PAK's in de bovengrond gemeten. In algemene zin wordt opgemerkt dat antropogene beïnvloeding van een locatie in de meeste gevallen een negatief effect heeft op de kwaliteit van de bodem.

ondergrond (1.0-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 (boring 1+2+3+4) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Opmerking:

Wanneer het gehalte van een parameter beneden de rapportagegrens van AS3000 ligt mag er, conform de Wijziging Regeling Bodemkwaliteit (Stc. 122, 27 juni 2008), voor de betreffende parameter vanuit worden gegaan dat deze voldoet aan de achtergrondwaarde (AW2000).

Op basis van de circulaire bodemsanering 2009 zijn de toetsingswaarden voor barium (zware metalen) tijdelijk ingetrokken. Indien er op een locatie sprake is van een antropogene bron kan het gemeten gehalte barium indicatief worden getoetst aan de voormalige interventiewaarde.

4.3.2 Milieuhygiënische kwaliteit grondwater

In de tabel 4.2 wordt een volledig overzicht weergegeven van de analyseresultaten getoetst aan de toetsingswaarde.

tabel 4.2 gemeten gehalten (µg/l) in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb in het kader van WBB (BoToVa toetsing T.13 versie 2.0.0 is uitgevoerd op 1 augustus 2018 om 20:29)							
Monster ID Klant Ref. Peilbuis (filterstelling) BoToVa Monster Conclusie					GP18-16525.001 18-M8506 Pb 1 (2.7-3.7) Overschrijding SW MaxBI:0,1		
Parameter		Toetsingswaarden					
1. Metalen	Eenheid	SW	TW	IW	BW 1	BTV 1	SGS 1
barium (Ba)	ug/l	50	337,5	625	89	>SW	0,1
cadmium (Cd)	ug/l	0,4	3,2	6	0,14	≤SW	
kobalt (Co)	ug/l	20	60	100	2,9	≤SW	
koper (Cu)	ug/l	15	45	75	12	≤SW	
kwik (Hg)	ug/l	0,05	0,175	0,3	0,035	≤SW	
lood (Pb)	ug/l	15	45	75	1,4	≤SW	
molybdeen (Mo)	ug/l	5	152,5	300	1,4	≤SW	
nikkel (Ni)	ug/l	15	45	75	7,3	≤SW	
zink (Zn)	ug/l	65	432,5	800	7,0	≤SW	
3. Aromatische stoffen							
benzeen	ug/l	0,2	15,1	30	0,14	≤SW	
ethylbenzeen	ug/l	4	77	150	0,14	≤SW	
tolueen	ug/l	7	503,5	1000	0,14	≤SW	
1,2-xyleen	ug/l				0,070		
som 1,3- en 1,4-xyleen	ug/l				0,14		
xylenen (som)	ug/l	0,2	35,1	70	0,21	≤SW	
styreen (vinylbenzeen)	ug/l	6	153	300	0,14	≤SW	
isopropylbenzeen (cumeen)	ug/l				0,21	–	
aromatische oplosmiddelen (som)	ug/l			[150]	0,98	–	
4. Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's)							
naftaleen	ug/l	0,01	35,005	70	0,014	≤SW	
PAK's (som 10)	DIMSLS			1	0,00020	(para!)	
5. Gechloreerde koolwaterstoffen							
a. (vluchtige) chloorkoolwaterstoffen							
monochlooretheen (vinylchloride)	ug/l	0,01	2,505	5	0,14	≤SW	
dichloormethaan	ug/l	0,01	500,005	1000	0,14	≤SW	
1,1-dichloorethaan	ug/l	7	453,5	900	0,14	≤SW	
1,2-dichloorethaan	ug/l	7	203,5	400	0,14	≤SW	
1,1-dichlooretheen	ug/l	0,01	5,005	10	0,070	≤SW	
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l				0,070		
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l				0,070		
1,2-dichlooretheen (som)	ug/l	0,01	10,005	20	0,14	≤SW	
1,1-dichloorpropaan	ug/l				0,14		
1,2-dichloorpropaan	ug/l				0,14		
1,3-dichloorpropaan	ug/l				0,14		
dichloorpropanen (som)	ug/l	0,8	40,4	80	0,42	≤SW	
trichloormethaan (chloroform)	ug/l	6	203	400	0,14	≤SW	
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	0,01	150,005	300	0,070	≤SW	
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	0,01	65,005	130	0,070	≤SW	
trichlooretheen (Tri)	ug/l	24	262	500	0,14	≤SW	
tetrachloormethaan (Tetra)	ug/l	0,01	5,005	10	0,070	≤SW	
tetrachlooretheen (Per)	ug/l	0,01	20,005	40	0,070	≤SW	
7. Overige stoffen							
minerale olie	ug/l	50	325	600	35	≤SW	
tribroommethaan (bromoform)	ug/l	–	315	630	0,14	–	0,0
MonsterID	Monsteromschrijving						
GP18-16525.001	Pb 1: 1 (270-370)						
Legenda's							
SW: Streefwaarde; TW: Tussenwaarde; IW: Interventiewaarde							
BW n: Botova Berekenende Waarde; BTV n: Botova conclusie; SGS n: SGS toevoeging							
–: Geen toetsoordeel mogelijk; >SW: > Streefwaarde; ≤SW: ≤ Streefwaarde							
para!: Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie							
Additionele Info							
Als de BW waarde in groen is afgedrukt betreft dit een waarde kleiner dan de officiële rapportage grens							
SGS n bevat de BodemIndex, BI = (BW-AW)/(IW-AW). Als AW=IW: #DIV/0							
Als waarde in kolom IW is afgedrukt met [] dan betreft dit een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging							

interpretatie resultaten grondwater

peilbuis 1 (2.7-3.7 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalten barium (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Ten aanzien van het voorkomen van verhoogde gehalten zware metalen in het freatisch grondwater kan worden opgemerkt dat dergelijke verhoogde gehalten op tal van onverdachte locaties in Nederland regelmatig voorkomen. De gehalten worden vaak in verhoogde mate aangetoond zonder dat daarbij sprake is van een verontreinigingsbron. De verhoogde gehalten zware metalen kunnen o.a. worden veroorzaakt door wisselende milieuomstandigheden in de bodem alsmede door diverse bodemprocessen. Zo kan het onvoldoende herstelde evenwicht tussen grond en grondwater ten tijde van de bemonstering een mogelijke oorzaak zijn van het verhoogd voorkomen van zware metalen. Deels kunnen zware metalen van nature, door uitloging uit sedimenten, afhankelijk van het redoxpotentiaal, in verhoogde mate in het grondwater voorkomen, het betreft in deze gevallen natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden.

Het verhoogde gehalte barium (zware metalen) in het grondwater uit peilbuis 1 is op basis van het bekende bodemgebruik niet te relateren.

De overige onderzochte stoffen zijn in het grondwater t.p.v. peilbuis 1 niet verhoogd gemeten t.o.v. de streefwaarde en/of detectiewaarde.

Opmerking:

Wanneer het gehalte van een parameter beneden de rapportagegrens van AS3000 ligt mag er, conform de Wijziging Regeling Bodemkwaliteit (Stc. 122, 27 juni 2008), voor de betreffende parameter van uit worden gegaan dat deze voldoet aan de achtergrondwaarde (AW2000), e.e.a. geldt voor de gecorrigeerde som 1,2-dichlooretheen, gecorrigeerde som dichloorpropan en som xylenen.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennd milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 2+5 t/m 11) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Bovengrondmengmonster MM2 (boring 1+3+4+13 t/m 17) bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de achtergrondwaarde.

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, naar onze mening, geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. Wel geldt in dit geval dat voor PAK bij toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit, de onderzochte grond indicatief voldoet aan bodemkwaliteitsklasse wonen.

ondergrond (1.0-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 (boring 1+2+3+4) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

peilbuis 1 (2.7-3.7 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalten barium (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

toetsing hypothese

Op basis van de vooraf in paragraaf 2.4 gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennd bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging.

De bovengrond en ondergrond ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verontreinigingen t.o.v. resp. de achtergrondwaarde en de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreinigingen overschrijdt de tussenwaarde en/of de bodemindex >0.5 niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten formeel voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707+C1 resp. NEN 5897 maakt geen onderdeel uit van de scope van onderhavig onderzoek.

Op basis van dit onderzoek dat volgens NEN-5740+A1 is uitgevoerd kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin.

Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707+C1 of NEN 5897.

afwijkingen t.o.v. de normen en werkzaamheden

Er hebben bij de uitvoering van veldwerkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden t.o.v. de geldende protocollen BRL SIKB 2001 en 2002.

Er hebben bij de uitvoering van analysewerkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden t.o.v. de geldende protocollen AS3000 en/of overige geldende analysemethoden.

Aanbevelingen

Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model.

Bij toetsing van de onderzoeksresultaten aan het generieke model wordt de indicatie verkregen dat de bovengrond plaatselijk mogelijk geschikt is als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse **“wonen”** en als zodanig beperkt toepasbaar is.

Volledige duidelijkheid omtrent de bodemkwaliteitsklasse van vrijkomende grond wordt pas verkregen op basis van een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitel over geven.

Indien het noodzakelijk is dat er grond afgevoerd moet worden van de locatie zal er een melding grondverzet gedaan moeten worden via het landelijk meldpunt: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Algemeen/opmerkingen/betrouwbaarheid/uitsluitingen

Het onderhavige onderzoek heeft betrekking gehad op het perceel gelegen aan de Hartkampweg nr. 133-135 te Raalte (zie bijlage 2).

Op basis van het onderhavige onderzoek kan alleen een uitspraak worden gedaan omtrent de bodemkwaliteit van het onderzochte terreindeel, zie bijlage 2.

Op basis van het onderhavige onderzoek kan geen uitspraak worden gedaan: omtrent de bodemkwaliteit van niet onderzochte terreindelen, de bodemkwaliteit t.p.v. niet bekende verdachte terreindelen, de bodemkwaliteit van diverse aanwezige potentieel verdachte deellocaties buiten de onderzoekslocatie, de bodemkwaliteit onder gebouwen en/of gesloten verharding (beton), de bodemkwaliteit van niet verkende bodemlagen, de milieuhygiënische kwaliteit van het diepere grondwater etc.

Daarnaast kan op basis van dit onderzoek geen uitspraak worden gedaan omtrent de eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem/puin. Indien echter een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707 of NEN 5897. Alleen een asbestonderzoek volgens NEN-5707+C1 / NEN-5897 geeft meer zekerheid over de aanwezigheid van asbest in de bodem resp. puin.

In algemene zin wordt opgemerkt dat bij analyse van mengmonsters de gehalten in de individuele deelmonsters van een mengmonster zowel hoger als lager kunnen zijn dan de aangetoonde gehalten in het betreffende mengmonster. Er kan in gevallen waarbij sprake is van ruime overschrijdingen van de achtergrondwaarde, gemeten in een mengmonster, niet worden uitgesloten dat individuele deelmonsters gehalten boven de tussen- of interventiewaarde bevatten.

T.a.v. historische (bodem) informatie van de locatie wordt opgemerkt dat de geraadpleegde bronnen niet altijd zonder fouten en volledig zijn. Voor het verkrijgen van historische informatie is Sigma Bouw & Milieu afhankelijk van deze bronnen, waardoor Sigma Bouw & Milieu niet kan instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde historische informatie. Het kan voorkomen dat niet alle bronnen zijn geraadpleegd, doordat ze niet voorhanden waren. Hierdoor kan informatie ontbreken. Dit bodemonderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving en methoden. Een bodemonderzoek wordt in zijn algemeenheid echter uitgevoerd door het, conform de geldende richtlijnen, steekproefsgewijs bemonsteren van de bodem d.m.v. een representatief geacht aantal monsters, waardoor het, op basis van de resultaten van een bodemonderzoek, onmogelijk is om garanties af te geven ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Een verkennd bodemonderzoek geeft nooit volledige zekerheid omtrent de toestand van de bodem ter plaatse van een locatie. Het onderzoek dient geïnterpreteerd worden als een inschatting van de verontreinigingssituatie op een bepaald moment. Het is echter op basis van dit onderzoek nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de bodem voorkomen. Het kan op basis van dit onderzoek niet uitgesloten worden dat zich op de locatie verontreiniging bevindt welke in dit onderzoek niet is aangetroffen/ontdekt.

Het uitgevoerde verkennd bodemonderzoek is dan ook indicatief en een momentopname. De resultaten van het onderzoek kunnen minder representatief worden naarmate de tijd verstrijkt. Eventuele toekomstige activiteiten, calamiteiten, sloopwerkzaamheden, bouwrijp maken en/of aanvoer van grond van elders, kunnen de bodemkwaliteit (sterk) beïnvloeden. Tijdens werkzaamheden in de bodem dient men alert te blijven op waarneembare bijzonderheden, die kunnen duiden op eventuele verontreinigingen

Het onderzoek is gebaseerd op informatie van derden en het verrichten van een beperkt aantal boringen en analyses, conform de geldende richtlijnen. Hierdoor is het mogelijk dat niet alle informatie is verkregen, dan wel dat niet alle afwijkingen in de bodem zijn geconstateerd.

Sigma Bouw & Milieu aanvaardt derhalve op generlei wijze aansprakelijkheid voor de gevolgen/schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade welke voortvloeien uit beslissingen welke worden genomen op basis van de onderzoeksresultaten van het onderhavige onderzoek als in de praktijk blijkt dat de verontreinigingssituatie anders is dan in dit onderzoek vermeld.

LITERATUURLIJST

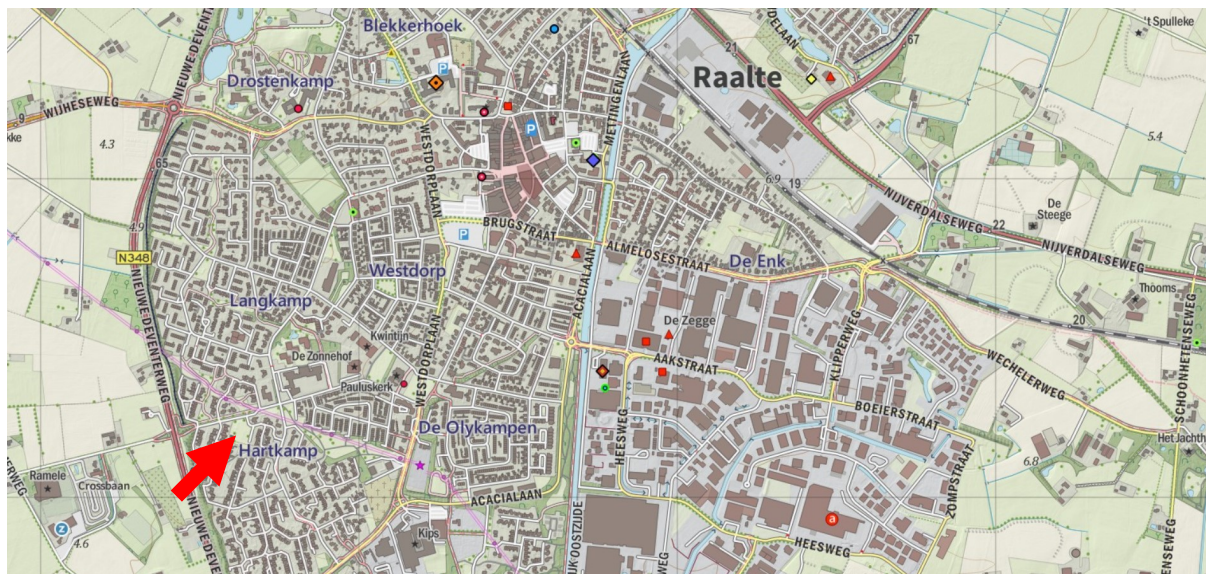
1. Bodemonderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek volgens de Nederlandse norm, NEN 5740+A1 (NNI, april 2016).
2. Boringen zijn geplaatst volgens de eisen uit het SIKB-protocol 2001 (vigerende versie).
3. Grondmonsters zijn genomen volgens de eisen uit het SIKB-protocol 2001 (vigerende versie), grondwatermonsters zijn genomen volgens de eisen uit het SIKB-protocol 2002 (vigerende versie).
4. De conservering van monsters in het veld is uitgevoerd volgens de eisen uit de SIKB-protocollen 2001 en 2002 (vigerende versie).
5. Regeling Bodemkwaliteit" (zie vigerende versies op www.wetten.overheid.nl of www.rwsleefomgeving.nl)
6. Circulaire Bodemsanering (zie vigerende versies op www.wetten.overheid.nl of www.rwsleefomgeving.nl)
7. Classificatie van onverharde grondmonsters, NEN 5104, september 1989.
8. Geologische overzichtskaarten van Nederland, Rijks Geologische Dienst, 1995.
9. Grondwaterstromingsstelsels in Nederland, Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 1989.
10. Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader bodemonderzoek, NEN 5725, (NNI januari 2009).
11. Bodem-Monsterneming van grondwater, NEN 5744, (NNI maart 2011).
12. NEN 5707+C1; Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond; uitgifte augustus 2016.

COLOFON

opdrachtgever : **BJZ.nu**
project : **verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740+A1**
Hartkampweg nr. 133-135 te Raalte
omvang rapport : **24 blz.**
datum : **03 augustus 2018**
projectleider : **ing. A.D.M. van Wuykhuyse**

Auteur	Paraaf	Gecontroleerd door	Paraaf	Datum	Status
Ing. A.D.M. van Wuykhuyse		Ing. M.J.A. van Wuykhuyse		03 augustus 2018	definitief

BIJLAGE 1 TOPOGRAFISCH OVERZICHT



Adviesgroepen:

- ☐ Bouw
- ☐ Milieu

Sigma Bouw & Milieu
Phileas Foggstraat 153
7825 AW Emmen
Tel. (0591) 65 91 28
Fax (0591) 65 93 25

<http://www.sigma-bm.nl>

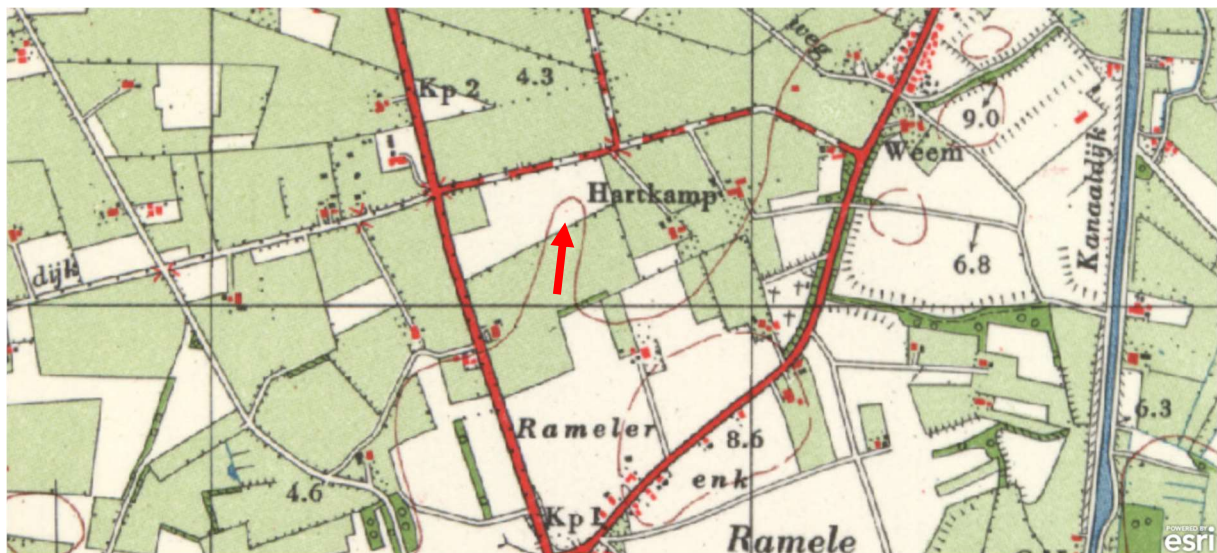
email: info@sigma-bm.nl



OBS Hartkamp, Raalte



Situatie rond 1930

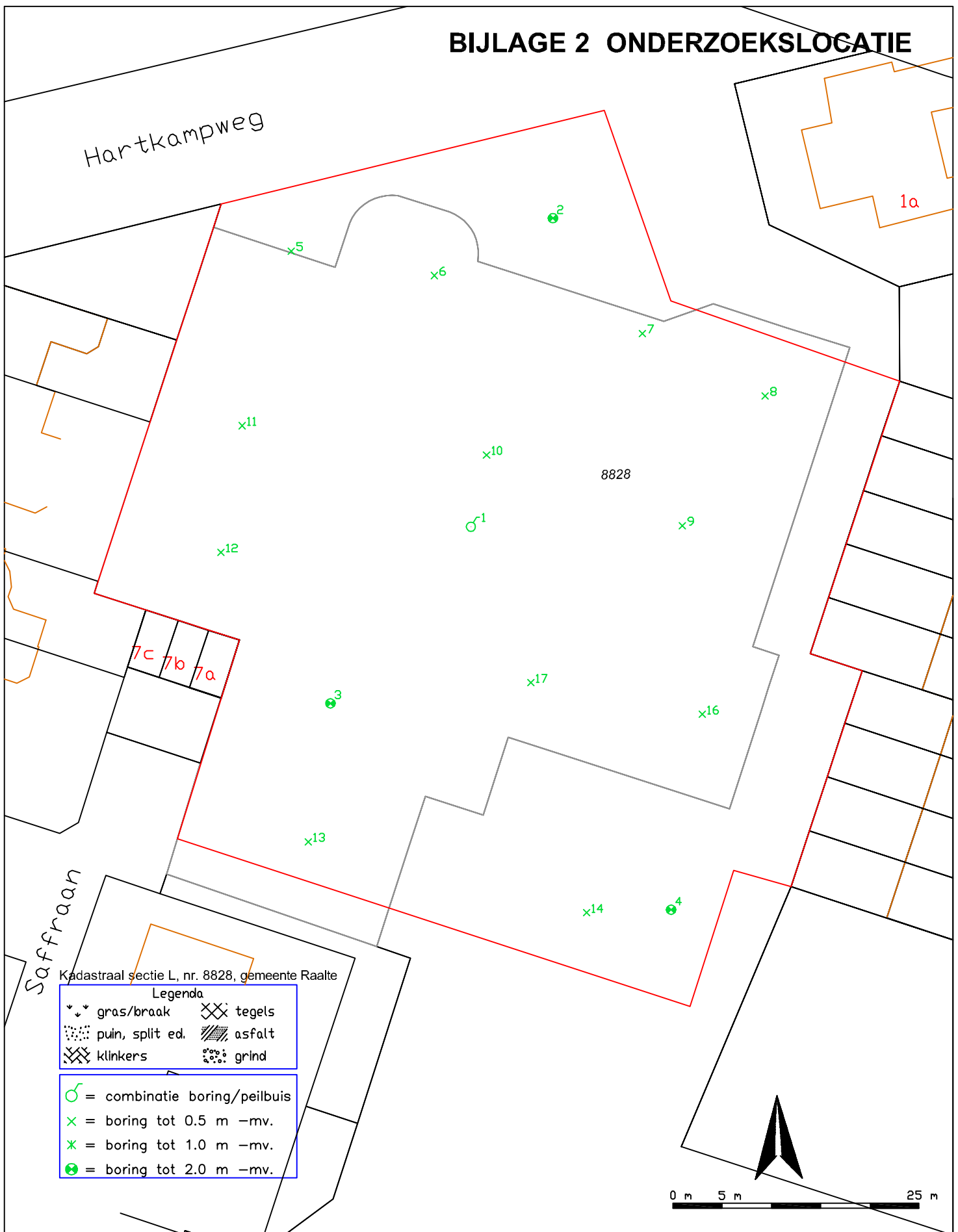


Situatie rond 1960



Situatie rond 1990

BIJLAGE 2 ONDERZOEKSLOCATIE



Phileas Foggstraat 153 Vakgebieden:
7825 AW EMMEN
tel. (0591) 65 91 28
fax (0591) 65 93 25

<http://www.sigma-bm.nl>

project: Hartkampweg nr. 133-135 te Raalte

opdrachtgever: BJZ.nu

onderdeel: Bijlage

datum: 02-08-2018

schaal: 1:500

werknr.: 18-M8505

bladnr.: 1



Foto 1. Hartkampweg te Raalte



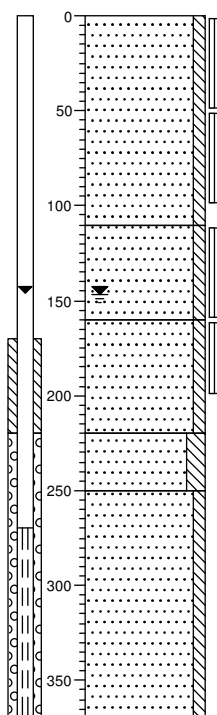
Foto 2. Hartkampweg te Raalte



Foto 3. Hartkampweg te Raalte

boring 1

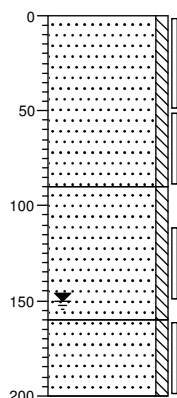
14-06-2018



0	gras
	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtbruin, Edelmanboor
-110	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgeel, Edelmanboor
-160	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgrijs, Edelmanboor
-220	Zand, zeer fijn, matig siltig, lichtgrijs, Edelmanboor
-250	Zand, matig grof, zwak siltig, grijscreme, Edelmanboor
-370	

boring 2

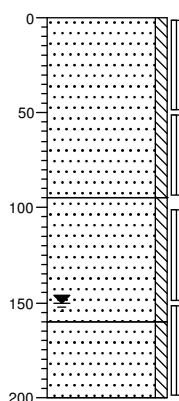
14-06-2018



0	gras
	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtbruin, Edelmanboor
-90	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgeel, Edelmanboor
-160	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgrijs, Edelmanboor
-200	

boring 3

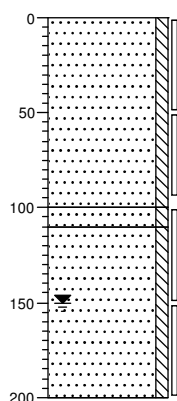
14-06-2018



0	gras
	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtbruin, Edelmanboor
-95	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgeel, Edelmanboor
-160	Zand, matig fijn, zwak siltig, grijscreme, Edelmanboor
-200	

boring 4

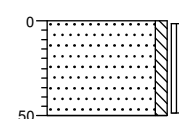
14-06-2018



0	gras
	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtbruin, Edelmanboor
-100	
-110	Zand, matig fijn, zwak siltig, sporen puin, lichtgrijs, Edelmanboor
	Zand, matig fijn, zwak siltig, geelcreme, Edelmanboor
-200	

boring 5

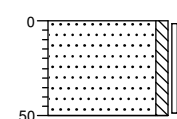
14-06-2018



0	gras
	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtbruin, Edelmanboor
-50	

boring 6

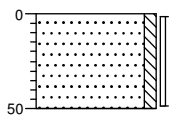
14-06-2018



0	gras
	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtbruin, Edelmanboor
-50	

boring 7

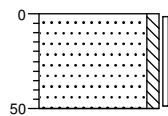
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 8

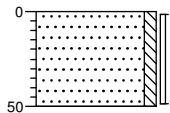
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 9

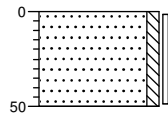
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 10

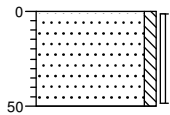
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 11

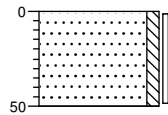
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 12

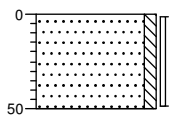
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 13

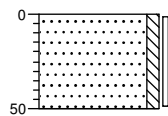
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 14

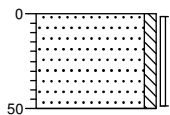
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 15

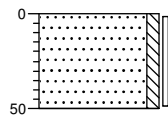
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 16

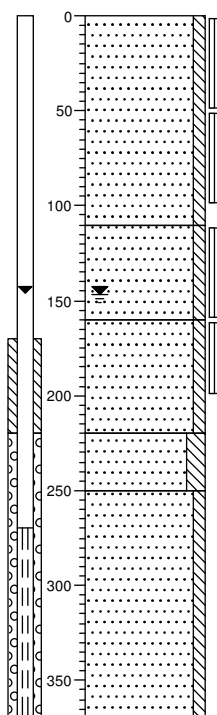
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 1

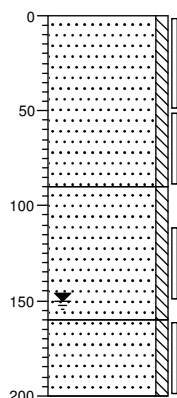
14-06-2018



0	gras
	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtbruin, Edelmanboor
-110	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgeel, Edelmanboor
-160	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgrijs, Edelmanboor
-220	Zand, zeer fijn, matig siltig, lichtgrijs, Edelmanboor
-250	Zand, matig grof, zwak siltig, grijscreme, Edelmanboor
-370	

boring 2

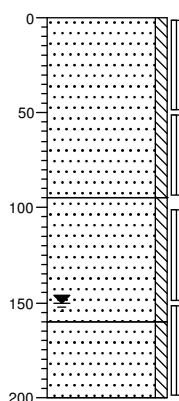
14-06-2018



0	gras
	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtbruin, Edelmanboor
-90	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgeel, Edelmanboor
-160	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgrijs, Edelmanboor
-200	

boring 3

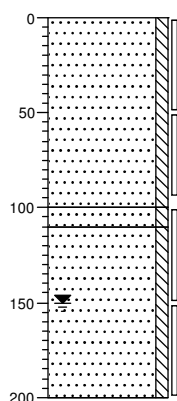
14-06-2018



0	gras
	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtbruin, Edelmanboor
-95	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgeel, Edelmanboor
-160	Zand, matig fijn, zwak siltig, grijscreme, Edelmanboor
-200	

boring 4

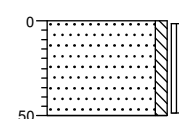
14-06-2018



0	gras
	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtbruin, Edelmanboor
-100	
-110	Zand, matig fijn, zwak siltig, sporen puin, lichtgrijs, Edelmanboor
	Zand, matig fijn, zwak siltig, geelcreme, Edelmanboor
-200	

boring 5

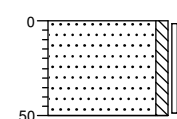
14-06-2018



0	gras
	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtbruin, Edelmanboor
-50	

boring 6

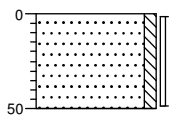
14-06-2018



0	gras
	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtbruin, Edelmanboor
-50	

boring 7

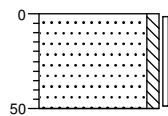
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 8

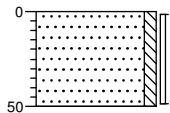
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 9

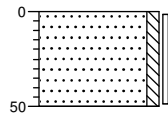
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 10

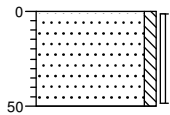
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 11

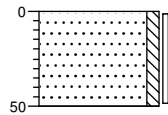
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 12

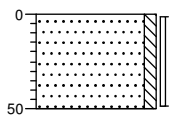
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 13

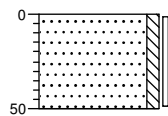
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 14

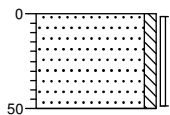
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 15

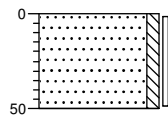
14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

boring 16

14-06-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
lichtbruin, Edelmanboor
-50

GP18-15705 ANALYSERAPPORT

LABORATORIUM

Laboratorium manager Rudi Herman
Laboratorium SGS Belgium NV
Environment, Health and Safety
Adres Spoorstraat 12
Postbus 78
4430 AB 's-Gravenpolder
Telefoon +31 (0) 88 214 62 00
Fax +31 (0) 88 214 62 99
Email nl.envi.cs@sgs.com
SGS referentie GP18-15705
Aanvraag Ontvangen 14-06-2018
Gerapporteerd 21-06-2018

KLANT

Klant Sigma Bouw en Milieu
Adres Phileas Foggstraat 153
7825AW Emmen Nederland
Contactpersoon Dhr. A. van Wuijkhuijse
Telefoon 06 47032632
Fax
Email alexander@sigma-bm.nl
Project **Standard Project**
Klant Ref **18-M8506**

ADDITIONELE OPDRACHT INFO

Klant opdracht omschrijving Hartkampweg 135, Raalte

MONSTER IDENTIFICATIE

GP18-15705.001 MM1: 2 (0-50) 5 (0-50) 6 (0-50) 7 (0-50) 8 (0-50) 9 (0-50) 10 (0-50) 11 (0-50)
GP18-15705.002 MM2: 1 (0-50) 3 (0-50) 4 (0-50) 13 (0-50) 15 (0-50) 16 (0-50) 17 (0-50)
GP18-15705.003 MM3: 1 (110-160) 1 (160-200) 2 (110-150) 2 (160-200) 3 (100-150) 3 (150-200) 4 (100-150) 4 (150-200)

OPMERKINGEN

Het laboratorium is erkend voor het uitvoeren van analyses zoals genoemd in SIKB-protocollen 3010, 3020, 3030, 3040, 3050, 3110, 3120, 3130, 3140 en 3150.

De analyses gemarkeerd met een Q zijn ISO17025 geaccrediteerd (BELAC 005-TEST)

De analyses gemarkeerd met een (A) zijn uitgevoerd op de SGS locatie: Polderdijkweg 16 te Antwerpen.

Het laboratorium beschikt over een erkenning voor de met een E gemarkeerde analyses.

HANDTEKENINGEN



Rudi Herman
Lab Operations Manager



ISO17025 (BELAC 005-TEST)



Behoudens andersluidende overeenkomst worden alle opdrachten en documenten uitgevoerd en uitgegeven op basis van onze algemene voorwaarden. Op eenvoudig verzoek worden deze voorwaarden opnieuw aan u toegezonden. De aandacht wordt gevestigd op de beperking van aansprakelijkheid, de vergoedings- en bevoegdheidskwesties bepaald door deze voorwaarden. Elke houder van dit document dient te weten dat de informatie vervat in dit document enkel de bevindingen van SGS op het ogenblik van haar tussenkomst en binnen de grenzen van de eventuele instructies van de opdrachtgever, bevat. SGS is enkel aansprakelijk ten aanzien van haar opdrachtgever en dit document stelt de bij een handelstransactie betrokken partijen niet vrij van hun plicht al hun rechten en verplichtingen uit te oefenen voortvloeiend uit de handelsdocumenten. Elke niet toegestane wijziging evenals de namaak of vervalsing van de inhoud of het uitzicht van dit document is onwettig en overtreders zullen vervolgd worden. Prestatiekenmerken van geaccrediteerde verrichtingen zijn opvraagbaar. In de bijlage is informatie vermeld over de houdbaarheid en conserveringsaspecten van de aangeleverde monsters. Toelichting op analysesresultaten gemarkeerd met een *** treft u ook aan in deze bijlage. De rapportages van eventuele externe uitbestedingen zijn bijgevoegd aan dit rapport.



GP18-15705

ANALYSERAPPORT

		Monsternummer	GP18-15705.001	GP18-15705.002	GP18-15705.003
		Matrix	Grond	Grond	Grond
		Bemonsteringsdiepte			
		Bemonsterd door	OPDRG	OPDRG	OPDRG
		Bemonsteringsdatum	14-06-2018	14-06-2018	14-06-2018
		Bemonsteringsplaats			
		Ontvangstdatum Monster	15-06-2018	15-06-2018	15-06-2018
Parameter	Eenheid	RG	Resultaat	Resultaat	Resultaat
Analyse conform AS3000 [AS3000]					
Q Analyse conform AS3000	-	-	X	X	X
Beschrijving niet maalbare artefacten	-	-	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Massa niet maalbare artefacten	g	-	0	0	0
Kwik niet vluchtig als Hg [Conform NEN 6961 Analyse NEN-ISO 16772] (A)					
Q Kwik	mg/kg ds	0.050	0.081	0.081	<0.050
Organische stof [Conform NEN 5754]					
Organische stof	gew % ds	0.50	2.9	2.5	<0.50
Metalen [Conform NEN 6961/NEN 6966 C1] (A)					
Q Barium	mg/kg ds	20	22	24	<20
Q Cadmium	mg/kg ds	0.20	<0.20	<0.20	<0.20
Q Cobalt	mg/kg ds	3.0	<3.0	<3.0	<3.0
Q Koper	mg/kg ds	5.0	6.4	7.2	<5.0
Q Lood	mg/kg ds	10	28	22	<10
Q Molybdeen	mg/kg ds	1.5	<1.5	<1.5	<1.5
Q Nikkel	mg/kg ds	4.0	<4.0	4.3	<4.0
Q Zink	mg/kg ds	20	25	31	<20
Lutum [Conform NEN 5753]					
< 2 µm	gew % ds	0.70	2.1	2.3	2.1
Droge stof [Conform NEN-EN 15934 methode A]					
Q Droge stof	gew %	-	92.5	93.3	89.0
Minerale olie Fracties [Conservering SIKB3001 Analyse AS3010 pb.7]					
Fractie C-10 - C-12	mg/kg ds	5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Fractie C-12 - C-22	mg/kg ds	5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Fractie C-22 - C-30	mg/kg ds	5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Fractie C-30 - C-40	mg/kg ds	5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Q Minerale olie (GC)	mg/kg ds	20	<20	<20	<20
PAK's [Conservering SIKB3001 Analyse AS3010 pb.6 (NEN 6971, NEN 6976 en NEN 6977)]					
Q Naftaleen V	mg/kg ds	0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Q Fenantreen V	mg/kg ds	0.050	0.057	0.37	<0.050
Q Antraceen V	mg/kg ds	0.050	<0.050	0.10	<0.050
Q Fluoranteen V	mg/kg ds	0.050	0.13	0.52	<0.050
Q Benzo[a]antraceen V	mg/kg ds	0.050	0.066	0.25	<0.050
Q Chryseen V	mg/kg ds	0.050	0.057	0.21	<0.050
Q Benzo[k]fluoranteen V	mg/kg ds	0.050	<0.050	0.12	<0.050
Q Benzo[a]pyreen V	mg/kg ds	0.050	0.074	0.23	<0.050
Q Benzo[ghi]peryleen V	mg/kg ds	0.050	0.052	0.14	<0.050
Q Indeno[123cd]pyreen V	mg/kg ds	0.050	0.060	0.18	<0.050
PCB's [Conservering SIKB3001 Analyse AS3010 pb.8]					
Q PCB nr. 28 (6)	mg/kg ds	0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
Q PCB nr. 52 (6)	mg/kg ds	0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
Q PCB nr.101 (6)	mg/kg ds	0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
Q PCB nr.118	mg/kg ds	0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
Q PCB nr.138 (6)	mg/kg ds	0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010

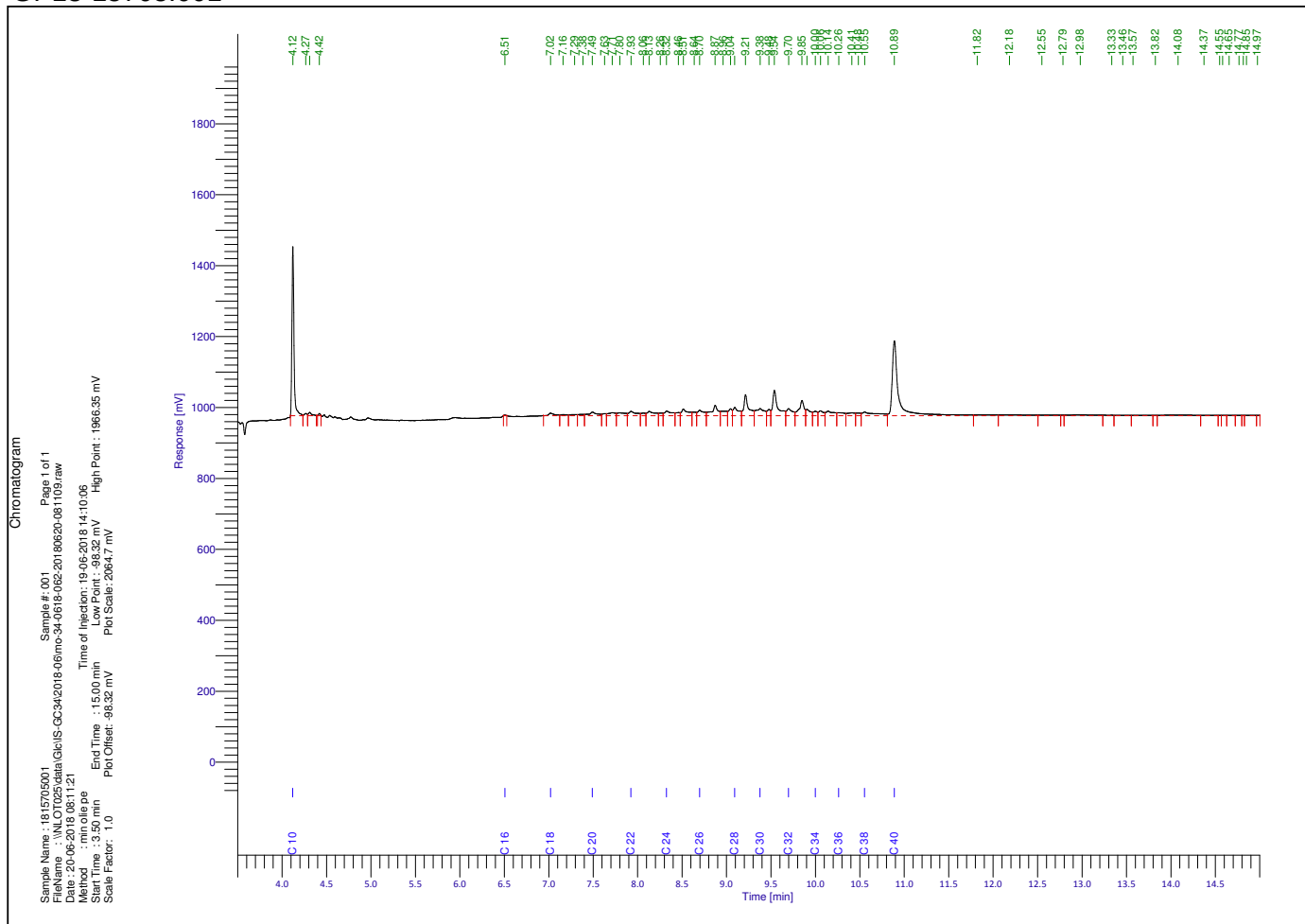


GP18-15705

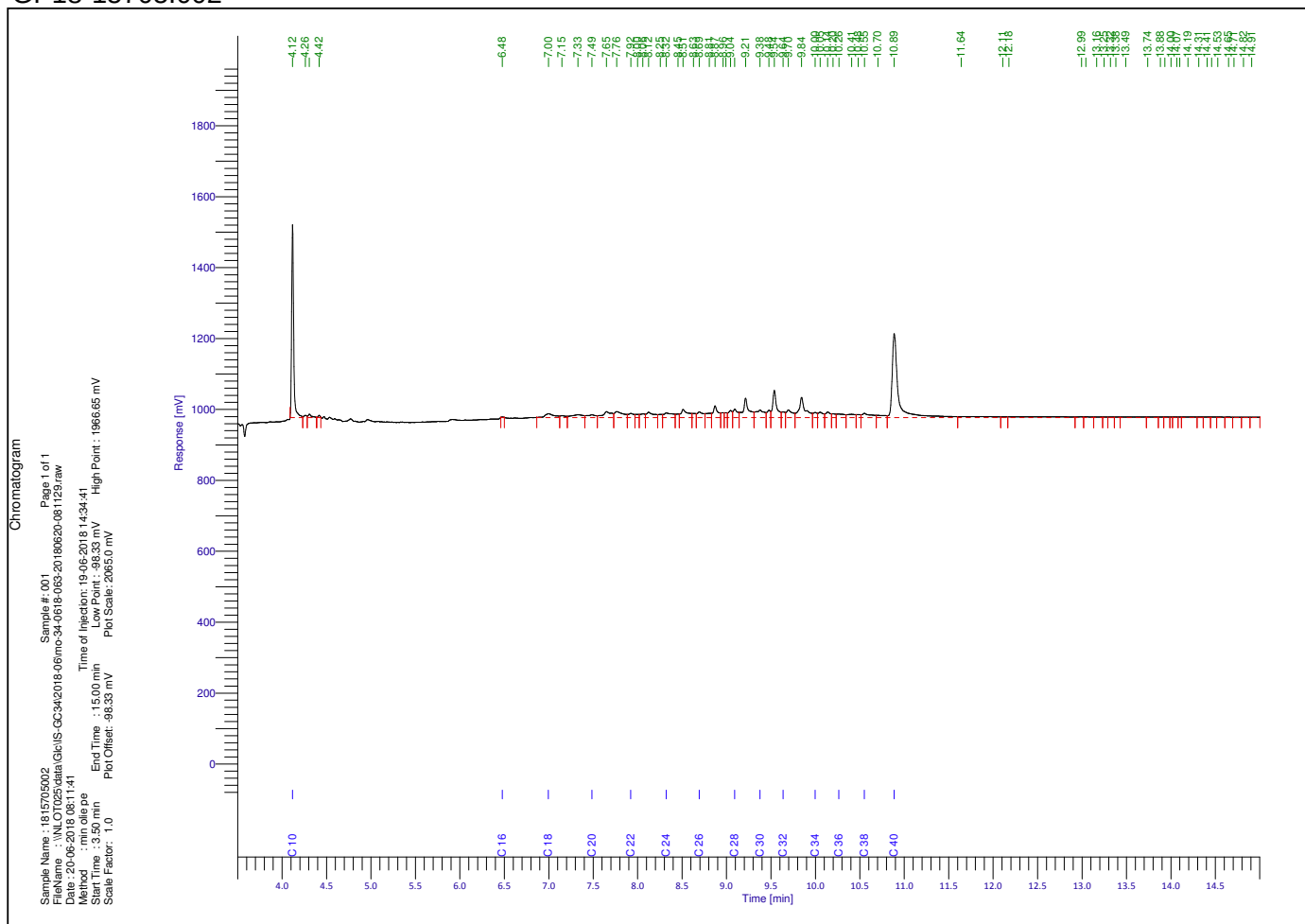
ANALYSERAPPORT

Monsternummer			GP18-15705.001	GP18-15705.002	GP18-15705.003
Matrix			Grond	Grond	Grond
Bemonsteringsdiepte					
Bemonsterd door			OPDRG	OPDRG	OPDRG
Bemonsteringsdatum			14-06-2018	14-06-2018	14-06-2018
Bemonsteringsplaats					
Ontvangstdatum Monster			15-06-2018	15-06-2018	15-06-2018
Parameter	Eenheid	RG	Resultaat	Resultaat	Resultaat
PCB's [Conservering SIKB3001 Analyse AS3010 pb.8] (continued)					
Q PCB nr.153 (6)	mg/kg ds	0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
Q PCB nr.180 (6)	mg/kg ds	0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010

GP18-15705.001

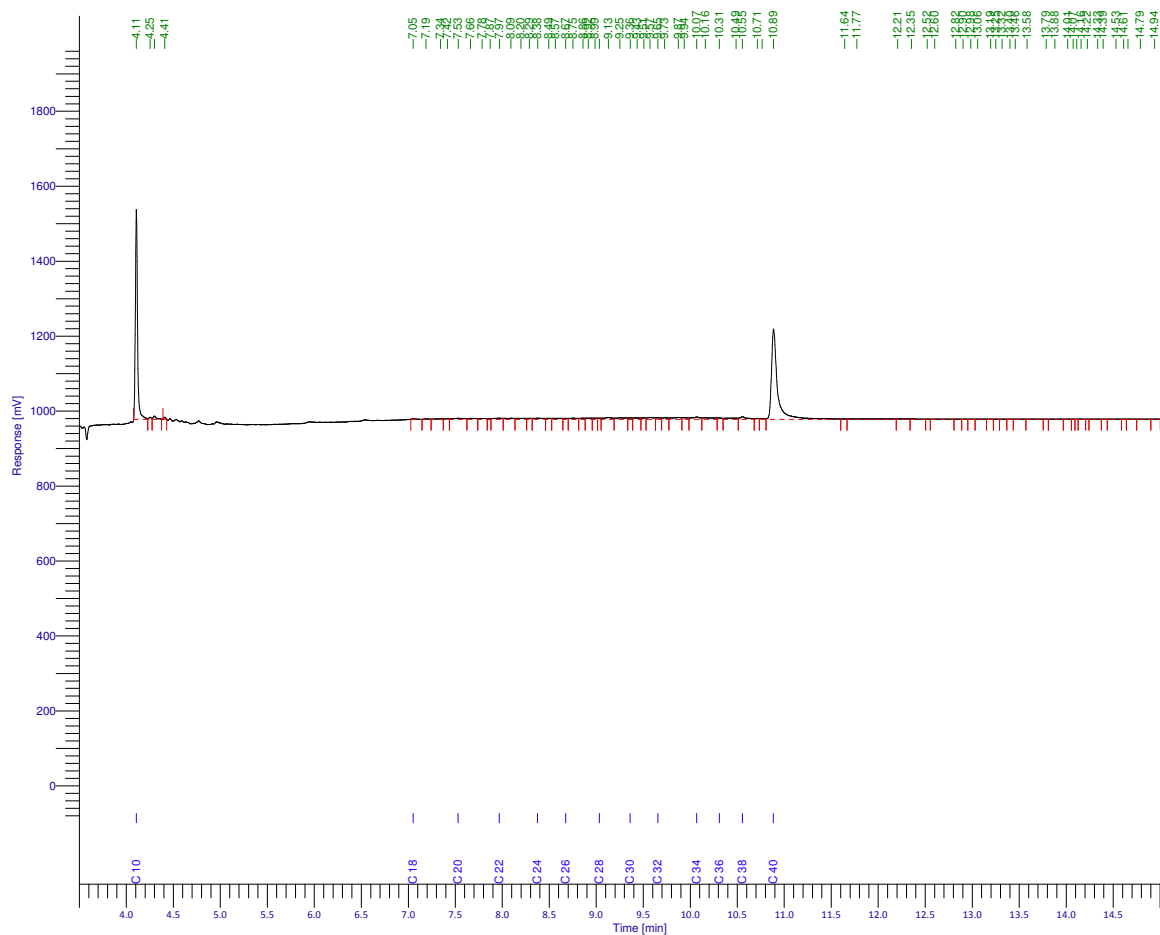


GP18-15705.002



Chromatogram

Sample Name : 1815705003
File Name : \NLOT025\data\Gcis-GC342018-06\mo-34-0618-064-20180620-0811457.raw
Date : 20-06-2018 08:12:01
Method : min ole pe
Start Time : 3.50 min
Scale Factor : 1.0
Time of Injection : 19-06-2018 14:59:18
End Time : 15.00 min
Low Point : 983.37 mV
High Point : 1967.39 mV
Plot Offset : 983.37 mV
Plot Scale : 2065.8 mV





GP18-15705

ANALYSERAPPORT

BIJLAGE

HOUDBAARHEIDS- EN CONSERVERINGS OPMERKINGEN

Alle monsters zijn correct geconserveerd bij het laboratorium aangeleverd.

GP18-16525 ANALYSERAPPORT

LABORATORIUM

Laboratorium manager Rudi Herman
Laboratorium SGS Belgium NV
Environment, Health and Safety
Adres Spoorstraat 12
Postbus 78
4430 AB 's-Gravenpolder
Telefoon +31 (0) 88 214 62 00
Fax +31 (0) 88 214 62 99
Email nl.envi.cs@sgs.com
SGS referentie GP18-16525
Aanvraag Ontvangen 22-06-2018
Gerapporteerd 28-06-2018

KLANT

Klant Sigma Bouw en Milieu
Adres Phileas Foggstraat 153
7825AW Emmen Nederland
Contactpersoon Dhr. A. van Wuijkhuijse
Telefoon 06 47032632
Fax
Email alexander@sigma-bm.nl
Project **Standard Project**
Klant Ref **18-M8506**

ADDITIONELE OPDRACHT INFO

Monsternamenslag aanwezig Niet aanwezig
Klant opdracht omschrijving Hartkampweg 135, Raalte

MONSTER IDENTIFICATIE

GP18-16525.001 Pb 1: 1 (270-370)

OPMERKINGEN

Het laboratorium is erkend voor het uitvoeren van analyses zoals genoemd in SIKB-protocollen 3010, 3020, 3030, 3040, 3050, 3110, 3120, 3130, 3140 en 3150.

De analyses gemarkeerd met een Q zijn ISO17025 geaccrediteerd (BELAC 005-TEST)

De analyses gemarkeerd met een (A) zijn uitgevoerd op de SGS locatie: Polderdijkweg 16 te Antwerpen.

Het laboratorium beschikt over een erkenning voor de met een E gemarkeerde analyses.

HANDTEKENINGEN



Rudi Herman
Lab Operations Manager



VLAREL

ISO17025 (BELAC 005-TEST)



Behoudens andersluidende overeenkomst worden alle opdrachten en documenten uitgevoerd en uitgegeven op basis van onze algemene voorwaarden. Op eenvoudig verzoek worden deze voorwaarden opnieuw aan u toegezonden. De aandacht wordt gevestigd op de beperking van aansprakelijkheid, de vergoedings- en bevoegdheidskwesties bepaald door deze voorwaarden. Elke houder van dit document dient te weten dat de informatie vervat in dit document enkel de bevindingen van SGS op het ogenblik van haar tussenkomst en binnen de grenzen van de eventuele instructies van de opdrachtgever, bevat. SGS is enkel aansprakelijk ten aanzien van haar opdrachtgever en dit document stelt de bij een handelstransactie betrokken partijen niet vrij van hun plicht al hun rechten en verplichtingen uit te oefenen voortvloeiend uit de handelsdocumenten. Elke niet toegestane wijziging evenals de namaak of vervalsing van de inhoud of het uitzicht van dit document is onwettig en overtreders zullen vervolgd worden. Prestatiekenmerken van geaccrediteerde verrichtingen zijn opvraagbaar. In de bijlage is informatie vermeld over de houdbaarheid en conserveringsaspecten van de aangeleverde monsters. Toelichting op analysesresultaten gemarkeerd met een *** treft u ook aan in deze bijlage. De rapportages van eventuele externe uitbestedingen zijn bijgevoegd aan dit rapport.



GP18-16525

ANALYSERAPPORT

Monsternummer		GP18-16525.001	
Matrix		Grondwater	
Bemonsteringsdiepte			
Bemonsterd door		OPDRG	
Bemonsteringsdatum		22-06-2018	
Bemonsteringsplaats			
Ontvangstdatum Monster		22-06-2018	
Parameter	Eenheid	RG	Resultaat

Minerale Olie totaal [Conservering SIKB3001 Analyse NEN-EN-ISO 9377-2]

Fractie C-10 - C-12	µg/l	13	<13
Fractie C-12 - C-22	µg/l	13	<13
Fractie C-22 - C-30	µg/l	13	<13
Fractie C-30 - C-40	µg/l	13	<13
Q Totaal C-10 - C-40	µg/l	50	<50

Metalen [Conform ISO 17294-2] (A)

Q/E Cadmium	µg/l	0.20	<0.20
Q Cobalt	µg/l	2.0	2.9
Q/E Lood	µg/l	2.0	<2.0
Q/E Nikkel	µg/l	3.0	7.3

Metalen [Conform NEN 6966] (A)

Q Barium	µg/l	20	89
Q Koper	µg/l	2.0	12
Q Molybdeen	µg/l	2.0	<2.0
Q Zink	µg/l	10	<10

Kwik [Conform ISO 12846] (A)

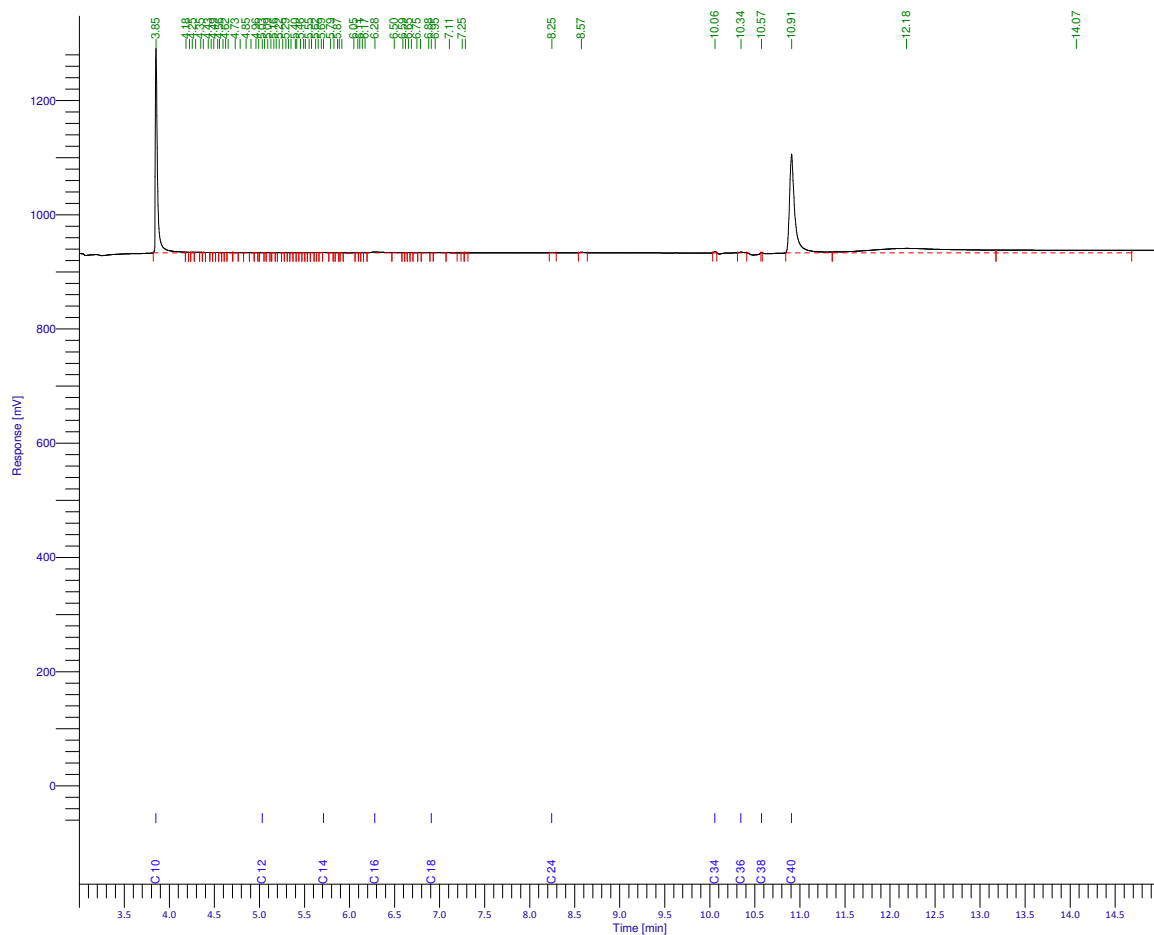
Q Kwik	µg/l	0.050	<0.050
--------	------	-------	--------

Vluchtige verbindingen [Conservering SIKB3001 Analyse AS-3130]

Q Dichloormethaan	µg/l	0.20	<0.20
Q 1,1-Dichloorethaan	µg/l	0.20	<0.20
Q 1,2-Dichloorethaan	µg/l	0.20	<0.20
Q 1,1-Dichlooretheen	µg/l	0.10	<0.10
Q cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0.10	<0.10
Q trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0.10	<0.10
Q Trichloormethaan	µg/l	0.20	<0.20
Q 1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	0.10	<0.10
Q 1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	0.10	<0.10
Q Tetrachloormethaan	µg/l	0.10	<0.10
Q Trichlooretheen	µg/l	0.20	<0.20
Q Tetrachlooretheen	µg/l	0.10	<0.10
Q Benzeen	µg/l	0.20	<0.20
Q Ethylbenzeen	µg/l	0.20	<0.20
Q Styreen	µg/l	0.20	<0.20
Q Toluene	µg/l	0.20	<0.20
Q m- + p-Xylenen	µg/l	0.20	<0.20
Q o-Xyleen	µg/l	0.10	<0.10
Q 1,1-Dichloorpropaan	µg/l	0.20	<0.20
Q 1,2-Dichloorpropaan	µg/l	0.20	<0.20
Q 1,3-Dichloorpropaan	µg/l	0.20	<0.20
Q Tribroommethaan (Bromoform)	µg/l	0.20	<0.20
Q Vinylchloride	µg/l	0.20	<0.20
Cumeen	µg/l	0.30	<0.30
Q Naftaleen	µg/l	0.020	<0.020

Chromatogram

Sample Name : 1816525001
File Name : \NLOT025\data\GLS-GC142018-06\mo-14-0625-034-20180625-084227.raw
Date : 26-06-2018 08:42:39
Method : Min file PE
Start Time : 3.00 min
Scale Factor : 1.0
End Time : 15.00 min
Time of Injection: 26-06-2018 00:09:00
Low Point : 64.55 mV
High Point : 129.07 mV
Plot Offset: 64.55 mV
Plot Scale: 1355.6 mV





GP18-16525

ANALYSERAPPORT

BIJLAGE

HOUDBAARHEIDS- EN CONSERVERINGS OPMERKINGEN

Alle monsters zijn correct geconserveerd bij het laboratorium aangeleverd.

Verklaring van onafhankelijkheid voor de kritische functie:

“veldwerk t.b.v. milieuhygiënisch bodemonderzoek”

“milieukundige begeleiding van bodemsanering (processturing / verificatie)”

Hierbij verklaren de navolgend genoemde veldwerkers / milieukundig begeleiders het veldwerk / de processturing en/of de verificatie t.a.v. onderhavig onderzoek conform de eisen van de BRL SIKB 2000 / BRL SIKB 6000 te hebben uitgevoerd, onafhankelijk van de opdrachtgever en/of eigenaar (zijnde degene die een persoonlijk of zakelijk recht heeft op de bodem / locatie).

Naam geregistreerde veldwerker(s)/MKB'ers Handtekening geregistreerde veldwerker(s)/MKB'ers

M.J.A. van Wuykhuyse

.....

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "M.J.A. van Wuykhuyse".

.....

.....

Datum: 14-06-2018

Quickscan natuurwaardenonderzoek

Hartkampweg 135 te Raalte

In het kader van de Wet natuurbescherming

Colofon

Quickscan natuurwaardenonderzoek Hartkampweg 135 te Raalte

In het kader van de Wet natuurbescherming

Uitgevoerd door: Natuurbank Overijssel

Opdrachtgever: BJZ.NU
Contactpersoon: dhr. W. Bekke
 Twentepoort Oost 16a
 7609 RG ALMELO

Projectnummer en versie: 1516, versie 1.0		Status: definitief
Projectleider: Ing. P. Leemreise	Veldmedewerker(s): Ing. P. Leemreise	Rapportdatum: 25-7-2018
Hartkampweg 135 te Raalte		

Correspondentieadres:
Aladnaweg 18
7122 RR Aalten

E: info@natuurbankoverijssel.nl
Tel: 0543-451142 / 0614-435700



Inhoudsopgave

Samenvatting.....	3
1 Inleiding.....	4
2 Het plangebied.....	5
2.1 Situering.....	5
2.2 Beschrijving van het plangebied.....	5
3 Voorgenomen activiteiten.....	6
3.1 Algemeen.....	6
3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –nesten.....	6
3.3 Vaststellen van de invloedsfeer.....	6
3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied.....	6
4 Gebiedsbescherming.....	7
4.1 Algemeen.....	7
4.2 Natuurnetwerk Nederland.....	7
4.3 Natura2000.....	8
4.4 Slotconclusie.....	9
5 Soortenbescherming; het onderzoek.....	10
5.1 Verwachting.....	10
5.2 Methode.....	10
5.3 Resultaten.....	12
5.4 Toetsingskader.....	14
5.5 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep.....	15
5.6 Historische gegevens en overige bronnen.....	17
5.7 Volledigheid van het onderzoek.....	17
6 Conclusies.....	18
Bijlage.....	19

Samenvatting

Er zijn concrete plannen voor het her-ontwikkelen van perceel aan de Hartkampweg te Raalte. Het plangebied wordt ingericht als woningbouwlocatie. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken moeten vermoedelijk enkele bomen geroid worden. Omdat negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten op beschermde flora- en faunasoorten en beschermd (natuur)gebied op voorhand niet uit te sluiten zijn, is initiatiefnemer verplicht om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten (vooraf) te onderzoeken.

Het onderzoeksgebied is op 5 juni 2018 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren, beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

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.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten¹ geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging van het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland en op enige afstand van Natura2000-gebied, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. 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.

¹ Zie bijlage 2 van dit rapport

1 Inleiding

Er zijn concrete plannen voor het her-ontwikkelen van perceel aan de Hartkampweg te Raalte. Het plangebied wordt ingericht als woningbouwlocatie. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken moeten vermoedelijk enkele bomen gerooid worden. Omdat negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten op beschermde flora- en faunasoorten en beschermd (natuur)gebied op voorhand niet uit te sluiten zijn, is initiatiefnemer verplicht om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten (vooraf) te onderzoeken.

In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

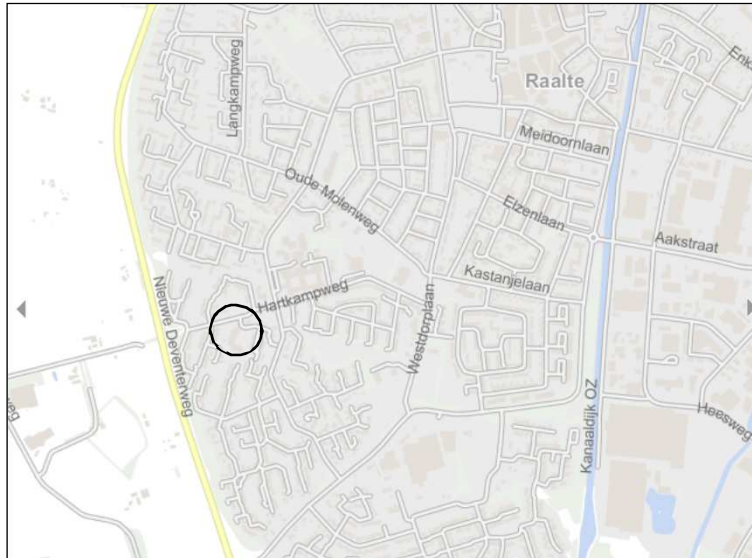
Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren, beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de wettelijke consequenties bepaald van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming (soorten en Natura2000-gebied) en de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (Natuurnetwerk Nederland).

2 Het plangebied

2.1 Situering

Het plangebied is gesitueerd aan de Hartkampweg 135 te Raalte. Het ligt binnen de bebouwde kom van Raalte en wordt aan alle zijden omgeven door stedelijk gebied. Op onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging van het plangebied. De globale ligging van het plangebied wordt aangeduid met de cirkel (bron kaart: Provincie Overijssel).

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied is een voormalige slooplocatie en bestaat uit gazon en opgaande beplanting. Het grootste deel van het plangebied bestaat uit intensief gemaaid gazon, met een soortenarme vegetatie van hoofdzakelijk speelgras. In het westelijke deel van het plangebied staan enkele zomereiken en aan de oostzijde van het plangebied staat een solitaire conifeer. Bebouwing en open water ontbreken in het plangebied. Op onderstaande luchtfoto wordt het plangebied in detail weergegeven, evenals de begrenzing.



Detailweergave en begrenzing van het plangebied. De begrenzing van het plangebied wordt met de rode lijn aangeduid (bron: BJZ.NU).

3 Voorgenomen activiteiten

3.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om het plangebied te ontwikkelen als woningbouwlocatie. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken worden enkele zomereiken en de conifeer gerooid.

De volgende activiteiten worden getoetst op relevantie t.a.v. de Wet natuurbescherming:

- Rooien beplanting;
- Bouwrijp maken plangebied;
- Bouwen woningen en bijgebouwen;
- Aanleggen ontsluitingswegen en erfverharding;

3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –nesten

De voorgenomen activiteiten hebben mogelijk een negatieve invloed op beschermde soorten en beschermd (natuur)gebied. We onderscheiden de volgende negatieve invloeden:

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Verstoren rust- en voortplantingsplaatsen als gevolg van geluid, stof en trillingen tijdens de werkzaamheden

Mogelijke permanente invloeden:

- Mogelijk afname/verdwijnen van beschermde vaste rust- of verblijfplaatsen en/of jaar rond beschermde nesten;
- Vernielen/verdwijnen van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van het leefgebied van beschermde soorten;

3.3 Vaststellen van de invloedsfeer

Naast een tijdelijk effect in het onderzoeksgebied, kan het voorkomen dat een voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde soorten of beschermd natuurgebied buiten het onderzoeksgebied. Dit noemen we de invloedsfeer. De omvang van de invloedsfeer wordt bepaald door de duur, aard en omvang van de tijdelijke en/of permanente nieuwe situatie. Het effect van de voorgenomen activiteit op een beschermde soort verschilt per soort en/of soortgroep.

In deze studie wordt alleen gekeken naar de uitvoering van de fysieke werkzaamheden, zoals het rooien van beplanting, het bouwrijp maken van het plangebied, het bouwen van de woningen en het inrichten van de buitenruimte.

Beoordeling van de invloedsfeer van de voorgenomen activiteit:

De invloedsfeer van de voorgenomen fysieke activiteit is lokaal. Mogelijk zijn tijdens de werkzaamheden geluid, stof en trillingen waarneembaar buiten het plangebied, maar deze effecten zijn echter incidenteel en kortstondig zodat deze niet zullen leiden tot een significante verstoring van beschermde faunasoorten of de aantasting van beschermde habitats.

3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied wordt gelijk gesteld aan het plangebied.

4 Gebiedsbescherming

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het mogelijke effect van de voorgenomen activiteit op beschermd natuurgebied (Natura2000) en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS genoemd).

4.2 Natuurnetwerk Nederland

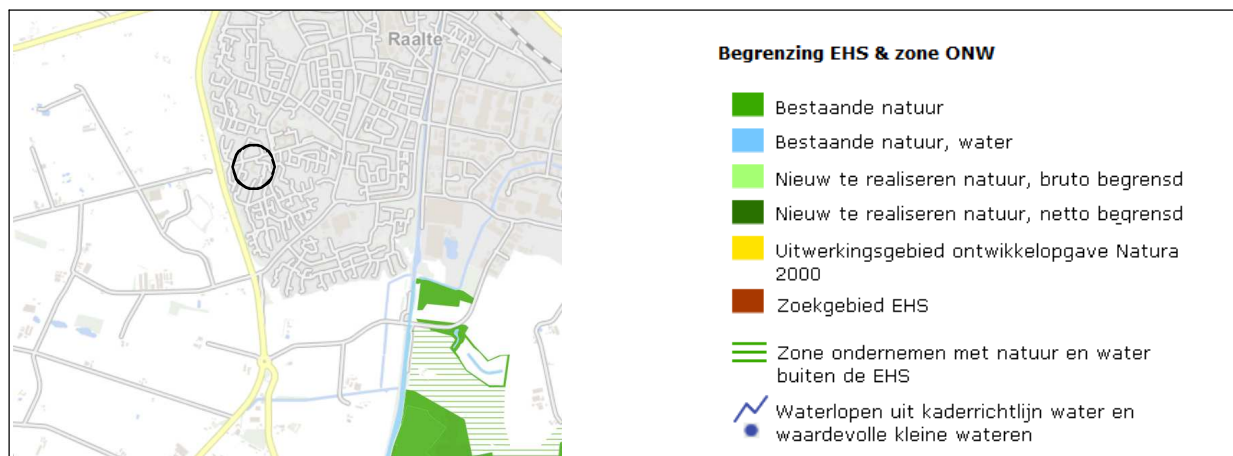
Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

Vanwege het grote belang voor de biodiversiteit en de betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving en regionale economie geldt een beschermingsregime voor het gehele NNN (voorheen EHS). Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Er kan echter aanleiding zijn om toch ontwikkelingen toe te staan. De mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene lijn van behoud en duurzame ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden, is aan strikte voorwaarden gebonden. Uiteraard geldt ook hier dat de generieke regeling van toepassing blijft (zoals de toepassing van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn.

De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor grootschalige ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het 'nee, tenzij'-principe en de overige spelregels hebben is opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening van Overijssel. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Ligging t.o.v. het Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland. Gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren liggen op minimaal 1,2 kilometer afstand van het plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de cirkel aangeduid (bron: Provincie Overijssel)

Effectbeoordeling

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op beschermd (natuur)gebied.

Beschermingsregime

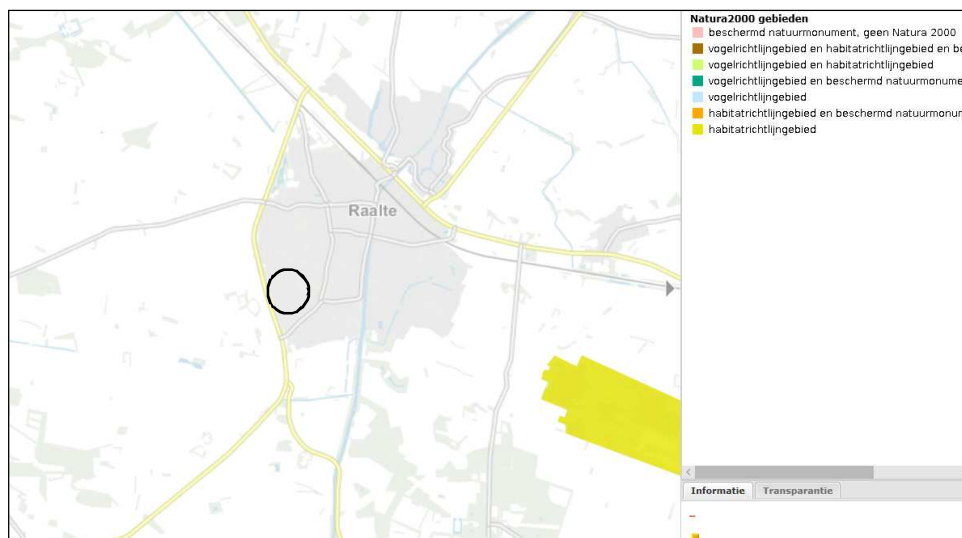
Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking heeft, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

4.3 Natura2000

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.

Ligging van het plangebied t.o.v. Natura-2000

Het plangebied behoort niet tot Natura2000. Gronden die tot het Natura2000 behoren liggen op minimaal 3,4 kilometer afstand van het planbied. Op onderstaande kaart wordt de ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natura2000-gebied nabij het plangebied. De ligging van het plangebied wordt aangeduid met de cirkel. Het Natura2000-gebied wordt met de gele kleur aangeduid (bron: Provincie Overijssel).

Effectbeoordeling

De invloedssfeer van de voorgenomen fysieke activiteiten is lokaal. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot negatieve effecten op Natura2000-gebied.

Beschermingsregime

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan.

Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming);

De provincies stellen voor de Natura2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door de Minister van EZ. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Bepalen vergunningplicht [1] Wet natuurbescherming en benodigde depositieruimte

Als een activiteit stikstofdepositie veroorzaakt op een PAS-gebied dient de initiatiefnemer van de activiteit te onderzoeken of de activiteit vergunningsplichtig is onder het PAS. Dit is geregeld onder de Regeling programmatische aanpak stikstof. Om te bepalen of een activiteit vergunningplichtig is, of de uitzondering op de vergunningplicht van toepassing is, moet een enkelvoudige berekening in AERIUS Calculator worden uitgevoerd door een initiatiefnemer. Alleen indien vergunningplicht of meldingsplicht aan de orde is wordt vervolgens een tweede berekening uitgevoerd in AERIUS Calculator om de hoeveelheid benodigde depositieruimte te bepalen (verdieping: <https://www.bij12.nl/onderwerpen/programma-aanpak-stikstof/vergunningen-en-meldingen/vergunning-aanvragen-of-vergunningvrij/>)

4.4 Slotconclusie

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland en Natura2000. In verband met de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedsfeer, leiden de fysieke werkzaamheden niet tot negatieve effecten op beschermd (natuur)gebied. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

5 Soortenbescherming; het onderzoek

5.1 Verwachting

Op basis van bronnenonderzoek, landschappelijke karakteristieken, beheer, omvang en gebruik van het onderzoeksgebied is het niet uitgesloten dat (beschermde) soorten van onderstaande soortgroepen in het gebied voorkomen:

- Vogels;
- Grondgebonden zoogdieren;
- Amfibieën;
- Vleermuizen;

5.2 Methode

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het plangebied op 5 juni 2018 tijdens de daglichtperiode (ochtend) bezocht. Het onderzoeksgebied is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Tijdens het veldbezoek is gebruik gemaakt van een verrekijker (Swarovski 12x60) en zijn de in dit rapport opgenomen afbeeldingen gemaakt.

Bij het bepalen van de mogelijke aantasting van beschermde soorten is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Veldbezoek door ervaren ecooloog;²
- Aanvullend bronnenonderzoek (o.a. internet);

Specifieke relevante literatuurbronnen zijn o.a.

- Atlas van de amfibieën en reptielen van Nederland;
- Atlas van de zoogdieren van Nederland;
- Nieuwe atlas van de Nederlandse flora;

Het weer tijdens het veldbezoek

Bewolkt, droog, temperatuur 18°C, wind 1-2 Bft.

Vogels

Het gebied is visueel en auditief onderzocht op het voorkomen van (broed)vogels. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar (broed)vogels. Begin juni bezetten de meeste vogelsoorten de broedplaats en hebben verschillende soorten een bezet nest (eerste of vervolglegsel). Sommige soorten hebben de nestplaats echter al verlaten omdat de jonge vogels uitgevlogen zijn en deze soorten geen vervolglegsel produceren (o.a. watervogels en weidevogels). Op basis van een beoordeling van de landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor vogels en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren. De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek naar deze dieren, inclusief onderzoek naar voortplantingslocaties. Er is in het onderzoeksgebied gezocht naar grondgebonden zoogdieren, verblijfplaatsen en sporen die op de aanwezigheid van grondgebonden zoogdieren in het onderzoeksgebied duiden zoals hollen, nesten, graaf-, krab- en bijtsproten, haren, prooiresten, pootafdrukken en uitwerpselen.

² Het onderzoek is uitgevoerd door Ing. P.E.B. Leemreize. Hij heeft ruim 30 jaar ervaring als veldbioloog. Eerst specifiek op het gebied van vogelstudie, later meer integraal met een tweede specialisatie op het gebied van grondgebonden kleine zoogdieren en vleermuizen. Hij voert jaarlijks ca. 200 quickscan natuurwaardenonderzoeken uit, verspreid over heel Nederland.

Vleermuizen

De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen. Alle vleermuissoorten hebben in deze tijd van het jaar de winterverblijfplaats verlaten en bezetten de zomerverblijfplaats(en). De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar zomerverblijfplaatsen en kraamkolonies. De onderzoeksperiode is ongeschikt voor onderzoek naar winter- en paarverblijven van vleermuizen.

Er is in het onderzoeksgebied gezocht naar vleermuizen en naar potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen. Daarbij is o.a. gekeken naar potentiële verblijfplaatsen in bomen. Verblijfplaatsen in gebouwen ontbreken in het plangebied omdat bebouwing geheel ontbreekt in het plangebied. De bomen zijn visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van holen, gaten en holle ruimtes achter bijvoorbeeld losse schors.

De mogelijke betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen is bepaald op basis van een visuele beoordeling van de landschappelijke karakteristieken van het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd buiten de periode dat vleermuizen foerageren of lijnvormige landschapselementen benutten als vliegroute.

Amfibieën

De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek naar amfibieën. Alle amfibieënsoorten hebben in deze tijd van het jaar de winterrustplaats verlaten en bezetten een zomerverblijfplaats of de voortplantingslocatie. Op basis van een beoordeling van landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor amfibieën en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar deze soorten. Daarbij is tevens rekening gehouden met de ligging van het plangebied ten opzichte van het (normale) verspreidingsgebied van verschillende amfibieënsoorten.

Overige soorten

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van overige beschermde faunasoorten zoals reptielen, vissen, dag- en nachtvlinders, bladmossen, sporenplantenvaren (kleine vlotvaren), haften (oeveraas) en kreeftachtigen (Europese rivierkreeft) omdat het onderzoeksgebied geen geschikte habitat vormt voor deze soorten of omdat het plangebied buiten het normale verspreidingsgebied van soorten ligt. Het is niet aannemelijk dat soorten die moeilijk nieuwe leefgebieden koloniseren, zich spontaan buiten het normale verspreidingsgebied vestigen. Dit geldt bijvoorbeeld voor sommige kleine grondgebonden zoogdieren en reptielen.

5.3 Resultaten

In deze paragraaf worden de resultaten van het veldbezoek gepresenteerd. Alleen soorten die in het onderzoeksgebied vastgesteld zijn, zeer waarschijnlijk in het onderzoeksgebied voorkomen of soorten waarvan het onderzoeksgebied een (essentieel) onderdeel van het functionele leefgebied vormt, worden in deze paragraaf besproken. Het onderzoeksgebied behoort niet tot de groeiplaats van beschermde plantensoorten.

Vogels

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en het is aannemelijk dat er ieder voorjaar vogels in het plangebied nestelen. Vogels kunnen nestelen in de bomen, in de conifeer en in de dichte vegetatie op de grond. Soorten die mogelijk in het plangebied nestelen zijn houtduif, merel, tijaft, zwartkop en ekster. Er zijn tijdens het veldbezoek geen bezette of oude vogelnesten in het plangebied waargenomen.

Door het rooien van beplanting tijdens de voortplantingsperiode van vogels, worden mogelijk bezette nesten beschadigd en vernield en worden mogelijk (jonge) vogels verwond en gedood. De omvang van de beplanting in het plangebied is zeer beperkt. Een broedvogelscan kan inzicht geven in de mogelijk aanwezige bezette vogelnesten in het plangebied.



Potentiële nestplaats voor vogels.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Rooien beplanting tijdens de voortplantingsperiode.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn tijdens het veldbezoek geen grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, vormt het plangebied mogelijk functioneel leefgebied van sommige algemene- en weinig kritische soorten als huisspitsmuis, mol, bruine rat, egel, steenmarter, vos, haas en eekhoorn.

Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied. Er zijn tijdens het veldbezoek geen holen of nesten in plangebied waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat grondgebonden zoogdieren een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, maar mogelijk bezetten soorten als mol en huisspitsmuis incidenteel een rust- en/of voortplantingslocatie in holen in de grond (mol) of in de strooisellaag (huisspitsmuis).

Door het inrichten van het plangebied als woningbouwlocatie blijft de functie van het plangebied als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren behouden. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk grondgebonden zoogdieren verwond en gedood en worden mogelijk rust- en voortplantingslocaties beschadigd en vernield.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Rooien beplantingen en bouwrijp maken bouwplaats.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden die op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in het plangebied duiden. Er zijn in de bomen in het plangebied geen potentiële verblijfplaatsen, zoals hollen of holle ruimtes achter losse schors waargenomen. Gebouwen of andere bebouwing ontbreekt in het plangebied.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden geen vleermuizen verstoord, verwond of gedood en worden geen verblijfplaatsen beschadigd of vernield.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Geen.

Foerageergebied

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen foerageren. Op basis van een beoordeling van de inrichting, het gevoerde beheer en de ligging in het landschap kan wel een goede inschatting gemaakt worden van de betekenis van het plangebied als foerageergebied.

Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer is het aannemelijk dat het plangebied benut wordt als foerageergebied door vleermuizen. Vermoedelijk foerageren vleermuizen, welke een verblijfplaats bezetten in de omgeving van het plangebied, rond de randen en kronen van de bomen in het plangebied. Daarbij gaat het mogelijk om gewone dwergvleermuizen, ruige dwergvleermuizen en laatvlieger. Door het rooien van bomen neemt de geschiktheid van het gebied als foerageergebied mogelijk iets af. Er blijft echter voldoende geschikt foerageergebied voor deze soorten behouden in de directe omgeving. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt het foerageergebied van vleermuizen niet dusdanig aangetast dat verblijfplaatsen komen te vervallen.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Geen.

Vliegroute

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen gebruik maken van vliegroutes. Op basis van een beoordeling van de inrichting, het gevoerde beheer en de ligging in het landschap kan wel een goede inschatting gemaakt worden van de betekenis van het plangebied als foerageergebied. Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige elementen ter geleiding tijdens het foerageren en om van verblijfplaats naar foerageergebied te vliegen (en van foerageergebied naar verblijfplaats). Lijnvormige elementen die benut worden als vliegroute kunnen bestaan uit houtopstanden en wateren, maar ook een rij lantarenpalen, rasterpalen en gevels van woningen.

Het plangebied vormt geen verbindend element in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute voor vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Geen.

Amfibieën

Er zijn tijdens het veldbezoek geen amfibieën waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, behoort het plangebied mogelijk tot het functionele leefgebied van sommige algemene- en weinig kritische amfibieënsoorten als kleine watersalamander, bastaardkikker, bruine kikker en gewone pad. Deze soorten benutten de buitenruimte van het plangebied mogelijk als foerageergebied tijdens de nachtelijke uren en bezetten er mogelijk een (winter)rustplaatsen. Geschikt voortplantingsbiotoop ontbreekt in het plangebied. Amfibieën kunnen een (winter)rustplaats bezetten in holen en gaten in de grond en in de strooisellaag onder de beplanting. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de ligging van het plangebied op enige afstand van geschikte voortplantingswateren, is de betekenis van het plangebied als functioneel leefgebied zeer gering.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten is het niet uitgesloten dat een enkele kikker of kleine watersalamander verwond of gedood wordt en dat een (winter)rustplaats beschadigd of vernield wordt. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de geschiktheid van het plangebied als foerageergebied mogelijk iets af.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- rooien beplanting en bouwrijp maken plangebied.

Overige soorten

Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het onderzoeksgebied tot een ongeschikt functioneel leefgebied voor deze soorten.

5.4 Toetsingskader

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen.

Verder is het verboden om plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Voor sommige in de Wet natuurbescherming genoemde soorten geldt een ontheffing voor het opzettelijk doden en vangen en de vaste voortplantings- en rustplaatsen van deze soorten opzettelijk beschadigen of vernielen, als gevolg van werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is de vrijstellingsregeling van de Provincie Overijssel van kracht.

Ook gelden er bepaalde vrijstellingen voor het verbod op verwonden en doden mits er gewerkt wordt volgens een door de Minister goedgekeurde Gedragscode. Op het moment van schrijven van dit rapport is er geen goedgekeurde gedragscode van kracht voor de voorgenoemde activiteiten.

Zorgplicht

Artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11. In het tweede lid wordt de zorgplicht iets geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Wettelijk kader

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. In afwijking van de verboden in artikel 3.10, eerste lid, van de Wet natuurbescherming is het toegestaan om sommige soorten opzettelijk te doden en te vangen en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat.

In het kader moet zorgplicht is de initiatiefnemer verplicht om schadelijke gevolgen voor in het wild levende dieren en planten zo veel mogelijk te voorkomen. Dit betreft maatwerk. Indien het mogelijk is om zinvolle concrete maatregelen m.b.t. de zorgplicht te benoemen, zijn deze opgenomen in dit rapport.

5.5 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep

Vogels

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet de nestplaats. Voor het beschadigen/vernielen van bezette nesten en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het beschadigen/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende vogelsoorten niet beschermd.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- *Beplanting rooien buiten de voortplantingsperiode van vogels.*

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden geen vleermuizen verstoord, verwond of gedood en worden geen verblijfplaatsen beschadigd of vernield. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- *Geen.*

Foerageergebied

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt het foerageergebied van vleermuizen niet dusdanig aangetast dat er sprake is van een wettelijke consequentie. De aantasting is dusdanig gering dat bestaande verblijfplaatsen niet negatief beïnvloed worden vanwege het verdwijnen van foerageergebied in de directe omgeving. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties:

- *Geen.*

Vliegroute

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes³ van vleermuizen. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties:

- Geen.

Grondgebonden zoogdieren

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk grondgebonden zoogdieren verwond en gedood en worden mogelijk rust- en voortplantingslocaties beschadigd en vernield. Voor de grondgebonden zoogdiersoorten die rust- en/of voortplantingslocaties 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 zoals de mol, huismuis en bruine rat). De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende soorten niet beschermd. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

In het kader van de zorgplicht worden geen specifieke maatregelen voorgesteld.

Wettelijke consequenties:

- Geen.

Amfibieën

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk amfibieën verwond en gedood en worden mogelijk (winter)rustplaatsen beschadigd en vernield. Voor de in het plangebied voorkomende soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van (winter)rustplaatsen en voortplantingslocaties'. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende soorten niet beschermd.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb. In het kader van de zorgplicht worden geen specifieke maatregelen voorgesteld.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen.

Overige soorten

Het onderzoeksgebied behoort niet tot functioneel leefgebied van andere beschermde flora- of faunasoorten. Vanwege de lokale invloedsfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

³ Vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd wanneer deze essentieel zijn voor het kunnen functioneren van de verblijfplaats van een vleermuis. Niet ieder lijnvormig element waarlangs vleermuizen vliegen is een essentiële vliegroute.

In onderstaande tabel worden de wettelijke consequenties samengevat weergegeven.

Soortgroep	Beschermde soorten planlocatie	Verbodsbepalingen*	aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren; foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Grondgebonden zoogdieren; rust- en voortplantingslocaties	Diverse soorten	Vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling (of soort is niet beschermd)	Geen
Vogels; foerageergebied	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vogels; bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 1 & art. 3.1 lid 2	Beplanting rooien buiten de voortplantingsperiode van vogels
Vogels; bezette nesten (jaarrond beschermd)	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen; verblijfplaatsen en vliegroute	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen; foerageergebied	Mogelijk div. soorten	Niet van toepassing.	Geen
Amfibieën; foerageergebied en (winter)rustplaats	Mogelijk div. soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling.	Geen
Amfibieën; voortplantingslocatie	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Overige soorten	Niet aanwezig	Niet van toepassing.	Geen

Samenvatting van de wettelijke consequenties.

5.6 Historische gegevens en overige bronnen

Er zijn geen historische gegevens van het plangebied bekend.

5.7 Volledigheid van het onderzoek

Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden.

6 Conclusies

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten⁴ geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

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 oude nest 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.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging van het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland en op enige afstand van Natura2000-gebied, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. 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.

⁴ Zie bijlage 2 van dit rapport

Bijlage

Bijlage 1. De natuurkalender

Bijlage 2. Toelichting Wet natuurbescherming

Bijlage 3. Fotobijlage

Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:

Bijlage 1 Natuurkalender

	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
houtopstanden												
afzetten / hakhoutbeheer												
dunnen												
verwijderen opslag / exoot, nazorg												
heg afzetten												
knotten												
opsnoeien / opkronen												
hoogstam wintersnoei												
hoogstam zomersnoei												
bomen met winterslaapplaats vogels												
vleermuisbomen zomerverblijf												
vleermuisbomen paarplaats												
das												
hazelmuis struweel en hakhoutbeheer												
boomkikker struweel												
Grazige vegetaties												
maaïen vochtig/nat grasland												
maaïen droog schraalgrasland												
Wateren												
poel opschonen												
boomkikker wateren												
geelbuikvuurpad kleinschalig												
geelbuikvuurpad grootschalig												
Gebouwen m.b.t. vleermuizen												
zomerverblijf												
winterverblijf												



Optimale periode voor werkzaamheden.



Acceptabele periode voor werkzaamheden.



De werkzaamheden verrichten onder voorwaarden zoals beschreven in protocol.

Geen werkzaamheden in deze periode.

Wanneer er wel gewerkt moet worden is een ontheffing verplicht.

Bijlage 2

Toelichting Wet Natuurbescherming

Drie beschermingsregimes

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Alle vogels (ruim 700 soorten), zijn beschermd. Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten beschermd.

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Ten eerste mag alleen van de verbodsbepaling afgeweken worden als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Ten tweede moet tegenover de afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid.
- Tenslotte mag de ingreep geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

Als aan deze drie vereisten voldaan is, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn bovendien vrijstellingen mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een provinciale verordening of een gedragscode.

Soortenbescherming en het 'nee, tenzij principe'

De verbodsbepalingen voor vogels en Habitatrichtlijnsoorten in de Wet natuurbescherming sluiten vrijwel één op één aan bij de bepalingen uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verbodsbepalingen zijn gericht op de bescherming van individuen van soorten.

Ook voor de andere soorten, die niet op grond van de Vogel- of Habitatrichtlijn maar vanuit nationaal oogpunt beschermd worden, geldt dat de verbodsbepalingen zien op het individu, maar of ontheffing verleend kan worden, wordt afgewogen tegen het effect van de ingreep op het populatieniveau van de soort.

Zorgplicht voor dieren en planten

Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. De Memorie van Toelichting zegt het zo: "De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd".

Vrijstelling regelgeving

Onder de Wet natuurbescherming is niet altijd een ontheffing nodig bij handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten. In (veel) gevallen kunt u gebruik maken van een vrijstelling. Een vrijstelling is een uitzondering op een wettelijk verbod, die wordt vastgesteld voor een van te voren bepaalde categorie van gevallen. Er zijn verschillende vrijstellingen van de verboden voor beschermde soorten mogelijk. Een bekende en reeds in de praktijk toegepaste vorm van vrijstelling is die van de gedragscode. In de Wet natuurbescherming zijn voor beschermde soorten ook andere vormen van vrijstelling geïntroduceerd, zoals door middel van een Programmatische Aanpak of via een provinciale verordening. Overigens is ook een vrijstelling in de vorm van een ministeriële regeling mogelijk.

Provinciale staten kunnen vrijstelling van de verbodsbepalingen verlenen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Gedragscodes die zijn opgesteld onder de Flora- en faunawet kunnen worden uitgebreid ten aanzien van soorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd worden maar dat op grond van de Flora- en faunawet nog niet waren. Goedkeuring van een gedragscode op grond van de Flora- en faunawet blijft ook onder de Wet natuurbescherming geldig, voor de duur van de goedkeuring. Daarna dient de gedragscode voor goedkeuring getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming.

Welke soorten zijn beschermd?

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

1. Ten eerste worden alle van nature in Nederland in het wild levende vogels beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn.
2. Ten tweede worden soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.
3. Tenslotte is er een beschermingsregime voor 'andere soorten' waaronder soorten vallen die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

Vrijgestelde soorten

In afwijking van de verboden in artikel 3.10, eerste lid, van de Wet is het toegestaan de onderstaande soorten opzettelijk te doden, en te vangen en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat. De vrijstelling is van kracht wanneer de handeling verband houdt met de volgende activiteiten:

- de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
- het bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
kleine watersalamander	<i>Lissotriton vulgaris</i>
meerkikker	<i>Pelophylax ridibundus</i>
middelste groene kikker/bastaard kikker	<i>Pelophylax kl. esculentus</i>
aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>
bosmuis	<i>Apodemus sylvaticus</i>
bunzing	<i>Mustela putorius</i>
dwergmuis	<i>Micromys minutus</i>
dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>
egel	<i>Erinaceus europeus</i>
gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
haas	<i>Lepus europeus</i>
hermelijn	<i>Mustela erminea</i>
huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>
konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>
ondergrondse woelmuis	<i>Pitymys subterraneus</i>
ree	<i>Capreolus capreolus</i>
rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>
tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>
veldmuis	<i>Microtus arvalis</i>
vos	<i>Vulpes vulpes</i>
wezel	<i>Mustela nivalis</i>
woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>

Lijst met soorten waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen geldt in de Provincie Overijssel als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd.

Bijlage 3.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Minder stikstof, sterkere natuur en economische ontwikkeling zijn de doelen van het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Al jaren is er in veel Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten.

In het PAS werken Rijk, provincies, natuurorganisaties en ondernemers samen. Er worden herstelmaatregelen genomen om de natuur bestendiger te maken tegen een overbelasting van stikstof, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. De herstelmaatregelen zijn gebaseerd op landelijk voor het PAS opgestelde herstelstrategieën. Agrarische ondernemers nemen bronmaatregelen in hun bedrijfsvoering om stikstofemissies omlaag te brengen, zoals aangepaste mestaanwending en het gebruik van veevoer met een andere samenstelling. Door de herstelmaatregelen en de daling van de stikstofdepositie door bestaand beleid en de extra bronmaatregelen ontstaat er ook ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

In het PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waar ten minste één stikstofgevoelig habitat voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Dit is het geval voor 118 van de 160 Natura 2000-gebieden.

Waarom het PAS?

In de Wet natuurbescherming staat, dat nieuwe economische activiteiten of uitbreidingen van bestaande activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op Natura 2000-gebieden. Economische activiteiten kunnen leiden tot een verhoging van de hoeveelheid stikstof in natuurgebieden. Sommige beschermde plantensoorten groeien alleen in voedselarme omstandigheden. Stikstof zorgt voor voedselrijkere grond, waardoor deze beschermde soorten kunnen verdwijnen en ook de diversiteit van plantensoorten achteruitgaat. Hierdoor was er lange tijd vaak geen toestemming gegeven om in de buurt van Natura 2000-gebieden iets te ondernemen wat stikstof veroorzaakt.

Op landelijk niveau daalt de neerslag van stikstof al langere tijd, maar het was moeilijk te bewijzen dat een afzonderlijke activiteit geen kwaad kan voor de natuur. Daarom zijn er in 2008 aanbevelingen gedaan om dit probleem op te lossen met een programmatische benadering. Hieruit ontstond het PAS, dat op 1 juli 2015 van start is gegaan.

Programmatistische aanpak

Het PAS geldt voor 118 Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige natuur (de PAS-gebieden). Het PAS verbindt ecologische en economische doelen. Die totaalaanpak is goed voor natuur, landbouw, industrie én de maatschappij.

Het PAS geeft ruimte aan economische ontwikkelingen. Dit kan, omdat de neerslag van stikstof daalt door bestaand beleid en extra maatregelen. Zo komt er minder stikstofdruk op Natura 2000-gebieden. Ook worden er herstelmaatregelen genomen in de Natura 2000-gebieden om natuur te behouden en te versterken.

Als een activiteit op basis van het PAS toestemming krijgt, betekent dit dat de activiteit de natuur in het betreffende Natura 2000-gebied niet bedreigt. De initiatiefnemer hoeft dan geen aanvullende onderbouwing te geven. Dit is een ander voordeel van het PAS: er zijn minder administratieve lasten.

Het PAS is relevant voor iedereen die uitstoot van stikstof veroorzaakt (initiatiefnemers), betrokken is bij het verlenen van vergunningen (overheden) en bij natuurbeheer (eigenaren en beheerders van natuurterreinen).

Verdieping: <https://www.bij12.nl/onderwerpen/programma-aanpak-stikstof/>

Bijlage 4. Fotobijlage. Impressie van het plangebied en de directe omgeving.





Bijlage 5. Geraadpleegde bronnen:

Internet:

<https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/>

<https://www.regelink.net/kenniscentrum/beschermde-soorten-wet-natuurbescherming/>

<http://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/vleermuisprotocol> (vleermuisprotocol)

<https://calculator.aerius.nl>

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>

UITGANGSPUNTENNOTITIE Woningbouw Hartkampweg

Het plan ligt aan de Hartkampweg 135, 8101 WC Raalte in de gemeente Raalte. Het beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta, is beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021 en de beleidsnotitie stedelijk waterbeheer Water Raakt! (2015). Een goede vertaling van het beleid naar deze uitgangspuntennotitie is tevens afhankelijk van de informatie die de initiatiefnemer van het plan heeft aangeleverd. De initiatiefnemer heeft het plan als volgt omschreven: **Woningbouw Hartkampweg**.

1. Doel en inhoud van het document

Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Dit kan worden opgenomen in de waterparagraaf van het inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. De uitgangspuntennotitie bevat:

- de bestaande waterhuishouding van het plangebied (paragraaf 2);
- concrete uitgangspunten voor het plan op basis waarvan u de waterhuishouding kunt regelen (paragraaf 3) en
- informatie over het vervolg van de watertoets en de uiteindelijke beoordeling van het waterschap in het kader van de watertoets (paragraaf 4).

Beschikbare gegevens van het waterschap

Sommige gegevens die u kunt gebruiken voor het plan, zijn digitaal beschikbaar. Hieronder vindt u een omschrijving van verschillende gegevens.

Legger waterschap (<https://www.wdodelta.nl/actueel/beleid-regelgeving/legger/>)

Op de website van het waterschap vindt u een geoportaal met de legger van het waterschap. De legger bestaat uit kaarten en tabellen met de volgende gegevens:

- de locatie van wateren en dijken;
- de eisen (vorm en afmetingen) waaraan wateren en dijken moeten voldoen;
- de ruimte die we rond de dijken reserveren voor toekomstige dijkversterkingen;
- wie het onderhoud moet uitvoeren. (Als dit er niet staat, geldt de Keur.)
-

ArcGIS Online (<http://www.arcgis.com/features/index.html>)

Het waterschap heeft diverse gegevens ontsloten via het webportaal van ArcGIS Online. Zoek op deze website naar 'wdodelta' en u vindt alle beschikbare gegevens die mogelijk relevant kunnen zijn bij de uitwerking van het plan.

Klimaatatlas WDOdelta (<https://wdodelta.klimaatatlas.net/>)

Via de klimaatatlas kunt u de lokale situatie voor neerslag en hitte in het stedelijk gebied zien. Deze gegevens geven een goed inzicht in mogelijke risico's bij hoosbuien of extreme hitte. De klimaatatlas kan helpen om bestaande risico's of risico's die voortkomen uit de ruimtelijke ontwikkeling te minimaliseren.

Algemene Hoogtekaart Nederland (<http://www.ahn.nl/index.html>)

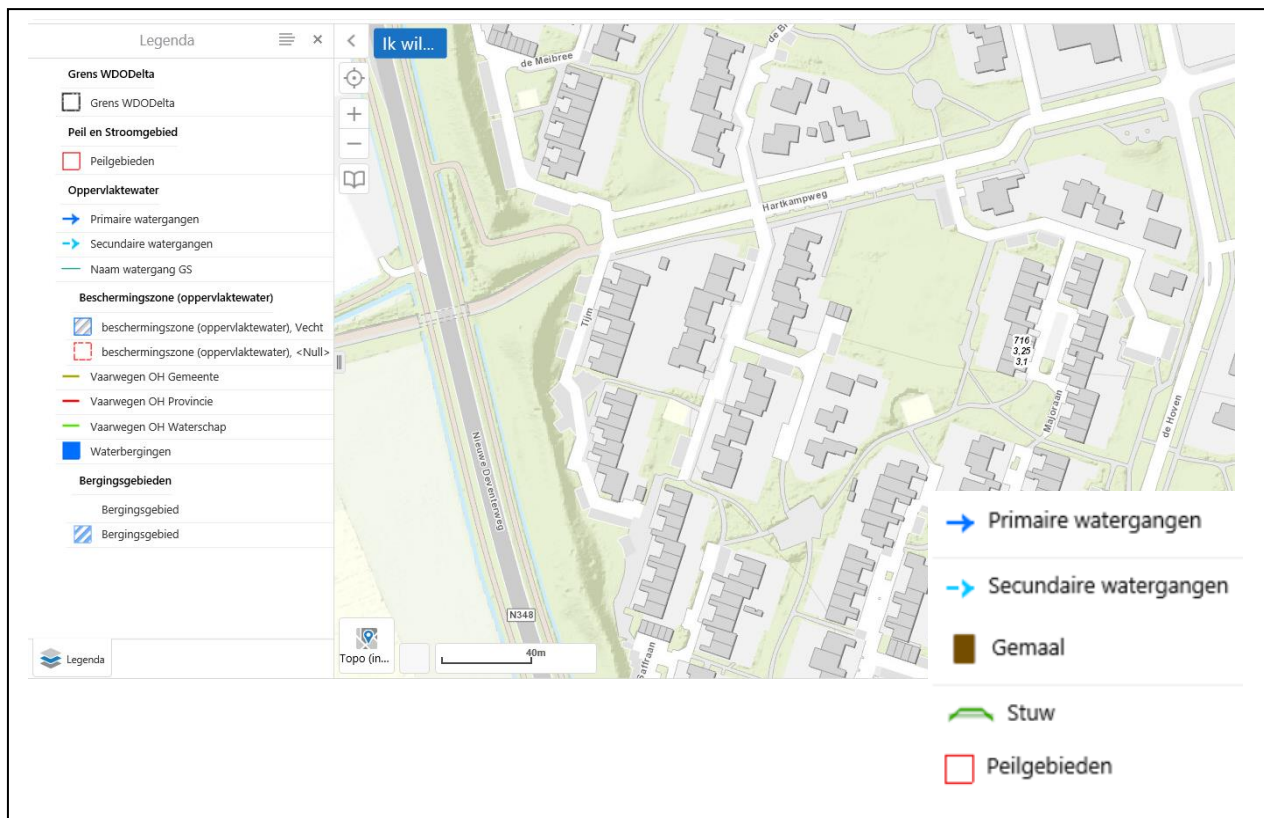
Om een indicatief beeld van de hoogteligging van het plan te krijgen adviseren we om gebruik te maken van de Algemene Hoogtekaart Nederland. U kunt op deze site uw locatie aanwijzen om de exacte hoogte te bepalen.

Informatie over de bodem en grondwaterstanden is te vinden op de website van de provincie Overijssel (http://gisopenbaar.overijssel.nl/viewer/app/atlasvanoverijssel_basis/v1)

Informatie over de bodem en grondwaterstanden is te vinden op de website van de provincie Drenthe https://geo.drenthe.nl/geoportaal/src/?topic=bodematlas&lang=nl&bgLayer=openbasiskaart.nl&layers=GBI.FO_MASK_DR_NL

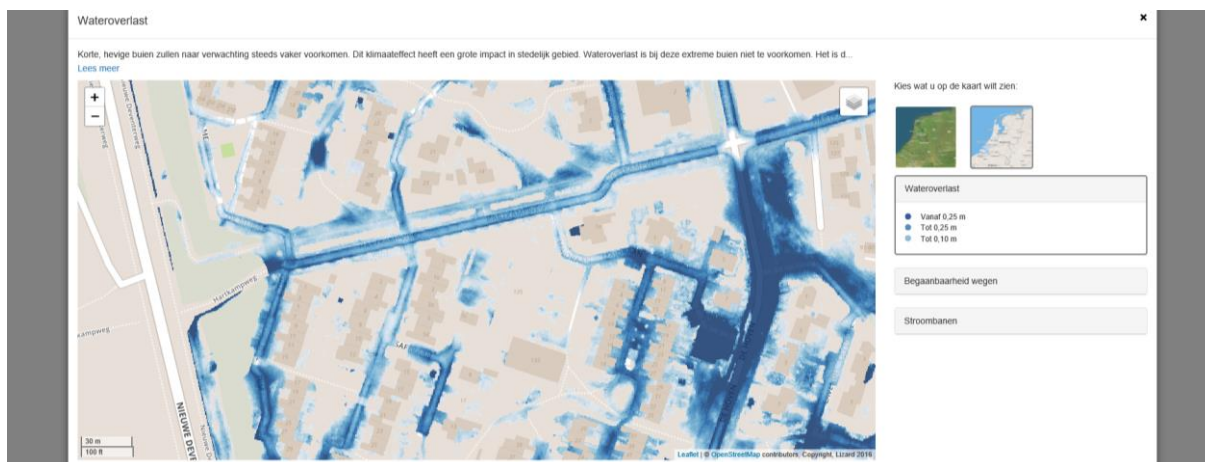
2. Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Weteringen. Rond het plangebied liggen geen primaire watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied 716 heeft een maximumpeil van NAP 3,25 m + NAP. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.



Figuur 1 Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied.

- Bij extreme neerslag vindt er wateroverlast plaats in de openbare ruimte in de omgeving. Zie www.wdodelta.klimaatatlas.net



3. Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau

Het waterschap adviseert de onderstaande uitgangspunten te verwerken in het plan. De initiatiefnemer is vrij te bepalen op welke wijze wordt voldaan aan de uitgangspunten. Eventueel kan over maatregelen advies worden gevraagd aan het waterschap.

Watersysteem

Waarborgen van een goede afwatering.

- Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Afvalwatertansportsysteem

- Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een persleiding van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze persleiding moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze persleiding zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze persleiding gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.



Wateroverlast

Het plan wordt zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen in de openbare ruimte of op particulier terrein. Er treedt geen wateroverlast op bij woningen of andere kwetsbare functies.

- Compensatie bij herstructurering: Bij een herstructurering neemt vaak per saldo het verharde oppervlak niet toe of af. Toch zal het toekomstige gebied moeten voldoen aan het watersysteem zoals dat tegenwoordig wordt voorgesteld waarin rekening is gehouden met klimaatverandering. Het waterschap adviseert onderstaande stappenplan te doorlopen bij herstructurering of reconstructies in bestaande stedelijk gebied:
 - toon kwantitatief aan hoeveel hemelwater er binnen het plangebied vrijkomt bij een gebeurtenis die minimaal eenmaal in de 10 jaar voor komt;
 - geef aan hoe in de huidige situatie met het hemelwater wordt omgegaan in het plangebied;
 - geef aan of er in de huidige situatie knelpunten in het plangebied voorkomen met betrekking tot de afvoer van hemelwater(zie ook de klimaatatlas van het waterschap);
 - geef aan hoe in de nieuwe situatie het gescheiden hemelwater wordt behandeld in het plangebied en op welk systeem het hemelwater wordt aangesloten op het rioolstelsel of het watersysteem en
 - onderbouw de keuze van de hoeveelheid beschikbare ruimte die voor waterberging is gereserveerd.Bij deze onderbouwing kunnen de rekenregels voor compensatie nieuwbouw uitbreidingslocaties (zie onder) worden toegepast.

- **Compensatie nieuwbouw uitbreidingslocaties:** Bij grotere uitbreidingslocaties wordt gevraagd een waterhuishoudings- en rioleringsplan op te stellen en daarover vroegtijdig met het waterschap over de uitgangspunten in gesprek te gaan. Het waterschap hanteert de volgende uitgangspunten:
 - Bij het ontwerp van het watersysteem wordt rekening gehouden met toenemende neerslagintensiteit als gevolg van klimaatverandering. Op basis van de KNMI'14-klimaatsscenario's adviseert het waterschap rekening te houden met minimaal 10% meer neerslag in 2050.
 - Het waterschap toetst het plan op basis van de werknormen die zijn vastgesteld in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Voor de bebouwde omgeving betekent dit dat in een neerslagsituatie die eens in de 100 jaar plaatsvindt er geen water in woningen mag stromen en dat belangrijke ontsluitingswegen vrij blijven van water. Andere kapitaalintensieve functies, zoals elektriciteits- of communicatievoorzieningen mogen ook niet onder water staan. Aanvullende informatie van het waterschap vindt u in onze **flyer 'Hydrologische uitgangspunten stedelijk gebied'**.
 - **Toetsbui voor extreme neerslagsituatie:** Het systeem wordt getoetst op basis van een hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden. Er wordt rekening gehouden met een bui van 111mm in 48 uur. De toegestane afvoer in deze neerslagsituatie is 1,6 l/s/ha. Er mag bij deze bui geen water in woningen komen en belangrijke ontsluitingswegen blijven vrij van water.

Neerslagstatistiek	Nieuwe statistiek volgens Stowa rapport 2015-10
Klimaatscenario	Huidig klimaat +10%
Afvoer (l/s/ha) T=1	0,8
Afvoer (l/s/ha) T=100	1,6
Maatgevende buiduur (uur)	48
Totale neerslaghoeveelheid (mm)	111 (100,9*1,1)
Afvoer via oppervlaktewater (mm)	28
Berging dak/straat/etc (mm)	3
Benodigde berging (mm)	80

Tabel 1: Overzicht van hoeveelheden en benodigde berging

- **Ontwerp in de dagelijkse beheersituatie:** Bij het ontwerp van het oppervlaktewatersysteem in de dagelijkse beheersituatie is het van belang rekening te houden met de hydraulische afvoercapaciteit van het rioolstelsel. De dagelijkse rioleringsbui moet zonder problemen kunnen uitstromen. Daarom wordt de peilstijging van het oppervlaktewater in de normale beheersituatie onder andere bepaald door de hoogte van drempels in de riolering. Hoe hoog het waterpeil kan stijgen is afhankelijk van de beschikbare ruimte voor water en de toegestane afvoer. De te hanteren afvoernorm voor een situatie die 1 of 2 dagen per jaar optreedt is gemiddeld 0,8l/s/ha.
- **Hoosbui (bovennormatieve situatie):** Verder wordt geadviseerd een stress-test uit te voeren met een bui die boven de genoemde normen uitgaat. Deze hoosbui kan zeer lokaal tot veel wateroverlast leiden en het is belangrijk dat de gevolgen hiervan in beeld worden gebracht. Het gaat in deze situatie vooral om de afstroming van het hemelwater over het maaiveld. De keuze welke bovennormatieve situatie wordt bekeken ligt bij de initiatiefnemer. Te denken valt aan een range van 60mm tot 150mm in een uur. Dat is zeer grote hoeveelheden, maar deze kunnen zeker met de verandering van klimaat voorkomen. De gemeente kan ook ervaring hebben met extreme gebeurtenissen en van daaruit een referentiekader hebben.
- Bij het voorontwerpbestemmingsplan moet een waterhuishoudingsplan en een rioleringsplan worden opgenomen. Het concept hiervan bespreken met de gemeente en het waterschap.
- **Gemeentelijk beleid:** De gemeente heeft een beleid dat erop is gericht om water vast te houden op particulier terrein. In het gemeentelijke rioleringsplan hebben zij aangegeven hoeveel mm water moet worden geborgen. Het waterschap adviseert rekening te houden met dit beleid.
- **Grondwateroverlast bij bebouwing:** In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseren wij de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein.
- Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis

van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kan de initiatiefnemer nieuwe peilbuizen plaatsen.

- Aanleghoogte van bebouwing: Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

- Kwaliteit afvoer hemelwater: Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Licht vervuilde hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlaktewater.
- Doorspoeling oppervlaktewater: Geïsoleerde vijverpartijen of watergangen worden vermeden. Het watersysteem wordt ontworpen met aandacht voor doorspoeling.
- Peilbeheersing: het waterschap kan sturen in de waterkwaliteit door bijvoorbeeld water in te laten of juist af te voeren. Vooral in gebieden met droogvallende sloten is het belangrijk hier rekening mee te houden. We adviseren om watergangen en vijvers een minimale waterdiepte te geven van 80cm.
- Microverontreiniging: Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink mogen niet worden gebruikt.
- Inrichting van het oppervlaktewater: De inrichting van het oppervlaktewater is sterk afhankelijk van de functie van het oppervlaktewater. Dit is maatwerk. Neem contact op met het waterschap als extra aandacht aan de inrichting van het oppervlaktewater moeten worden besteed ten behoeve van de ecologische kwaliteit.

Riolering

Optimaliseren aanvoeren afvalwater naar de rioolwaterzuivering. Verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en beperken van riooloverstorten op het oppervlaktewater.

- Gemeentelijk rioleringsbeleid: de gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Eventueel geldt er een bergingseis (zie wateroverlast).
- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater: Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht. Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en via een wadi te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.
- Rioolcapaciteit: De capaciteit van het huidige rioelstelsel vormt een aandachtspunt. Bij uitbreiding van het rioelstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioelwaterzuiveringsinstallatie.
- Lozing afvalwater: Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels:
 - Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het "Besluit lozing afvalwater huishoudens" (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk

rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.

- Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het “Activiteitenbesluit”.
- Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het “Besluit lozen buiten inrichtingen” (Blbi).

Externe werking ruimtelijk plan

Beschermen en handhaven grond- en oppervlaktewatersysteem om nadelige gevolgen op de omgeving te voorkomen

- Relatie oppervlaktewater en grondwater: In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel verlaagd. Voor tijdelijke of structurele grondwateronttrekking is op grond van de Waterwet een melding of vergunning van het waterschap nodig.
- Verdroging / vernatting: Het waterschap gaat bij het plan uit van het bestaande grond- en oppervlaktewaterregime.

4. Vervolg watertoets en beoordeling

Informeel overleg over de uitgangspunten

Dit document geeft u handvatten om uitvoering te geven aan de waterhuishouding. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Mocht u nog vragen hebben over de uitgangspunten notitie of graag in gesprek gaan over de uitwerking van de waterhuishouding in het plan dan gaan wij graag met u in gesprek. Het waterschap denkt graag met u mee!

Beoordeling en officieel wateradvies

Wanneer u de uitgangspunten hebt verwerkt in uw plan, stuurt u deze ter beoordeling naar het waterschap. In de meeste gevallen geeft het waterschap haar wateradvies in het vooroverleg zoals dat bedoeld is in artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening*.

Het waterschap kan alleen een officieel wateradvies afgeven op basis van een compleet plan. Dat wil zeggen dat wij een bestemmingsplan beoordelen op basis van de toelichting, de voorschriften en de plankaart. Alleen de waterparagraaf geeft ons onvoldoende informatie.

Controle op het watertoetsproces

Het waterschap controleert of het wateradvies is opgenomen in het plan. Afhankelijk van het moment waarop ons wateradvies is gegeven, gebeurt dat op basis van het voorontwerp of het ontwerp bestemmingsplan.

Geldigheid van het uitgangspuntennotitie

De uitgangspunten in deze uitgangspuntennotitie komen tot stand op basis van de beleidsregels van het waterschap. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer het termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor eventueel een verlenging van nogmaals 1 jaar.

Heeft u een watervergunning nodig op grond van de Waterwet?

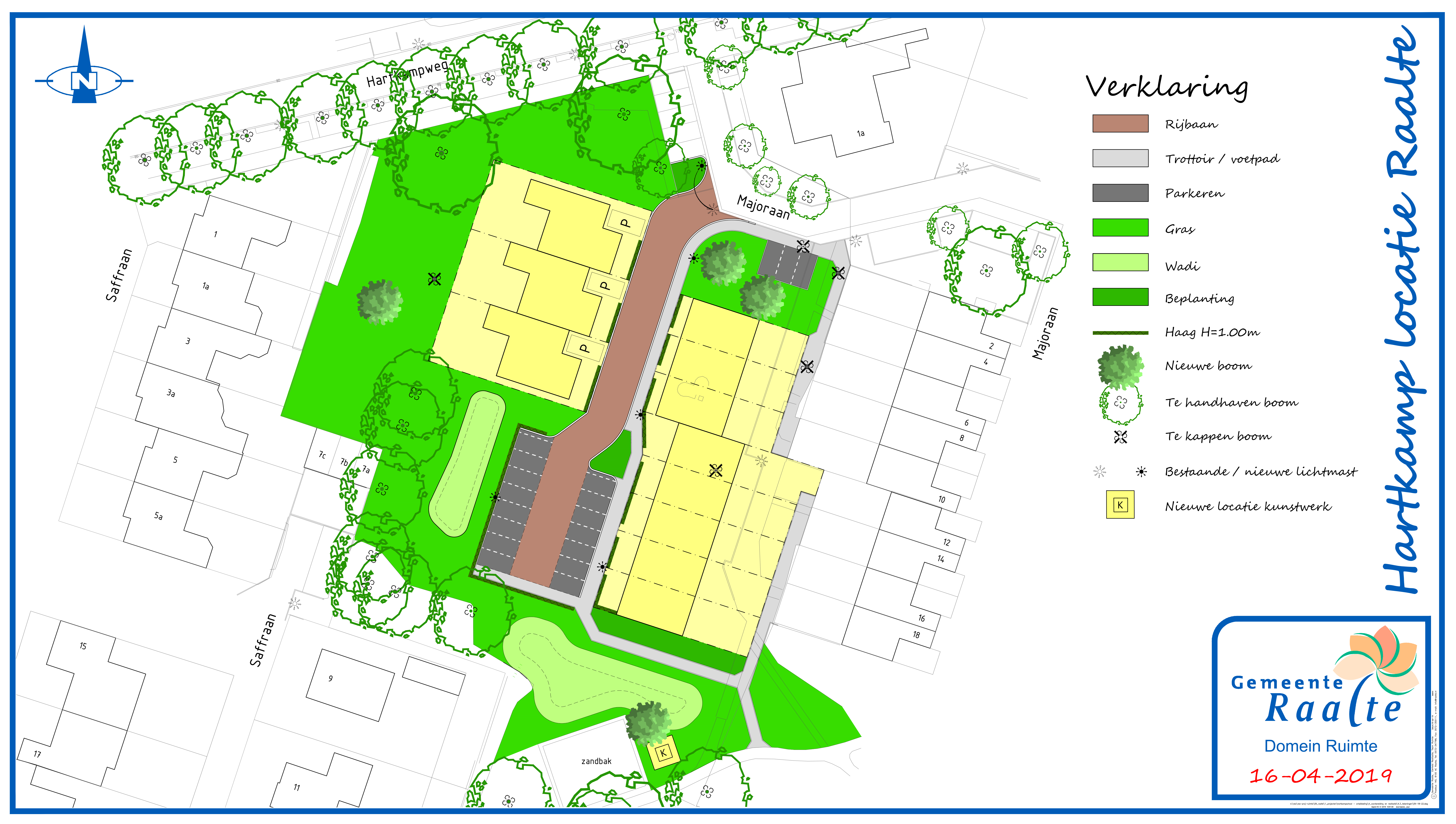
Het wateradvies dat uiteindelijk wordt afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning. Gaat u werkzaamheden verrichten in de verbodszone van de Keur, of gaat u grondwater onttrekken voor de werkzaamheden? Dan kunt u een watervergunning aanvragen op onze website: www.wdodelta.nl De aanvraag zal getoetst worden aan het dan vastgestelde beleid. In de uitgangspunten (paragraaf 2) is aangegeven waar mogelijk een watervergunning voor moet worden aangevraagd.

© **Waterschap Drents Overijsselse Delta**

Dit document is opgesteld door G.P. Roetert Steenbruggen op 9 mei 2018. De geleverde informatie in deze uitgangspuntennotitie is houdbaar tot maximaal 1 jaar na opsteldatum en heeft alleen betrekking op het plan, zoals dat wordt genoemd in dit document. Kijk voor meer informatie over de watertoets op de [website](#) van het waterschap.



Bijlage 1 Plankaart, huidige situatie met plangrenzen van het Project



Verklaring

- Rijbaan
- Trottoir / voetpad
- Parkeren
- Gras
- Wadi
- Beplanting
- Haag H=1.00m
- Nieuwe boom
- Te handhaven boom
- Te kappen boom
- Bestaande / nieuwe lichtmast
- Nieuwe locatie kunstwerk

Gemeente Raalte
Domein Ruimte
16-04-2019

- Verklaring**

 - Rijbaan
 - Trottoir / voetpad
 - Parkeren
 - Gras
 - Wadi
 - Beplanting
 - Haag H=1.00m
 - Nieuwe boom
 - Te handhaven boom
 - Te kappen boom
 - Bestaande / nieuwe lichtmast
 - Nieuwe locatie kunstwerk

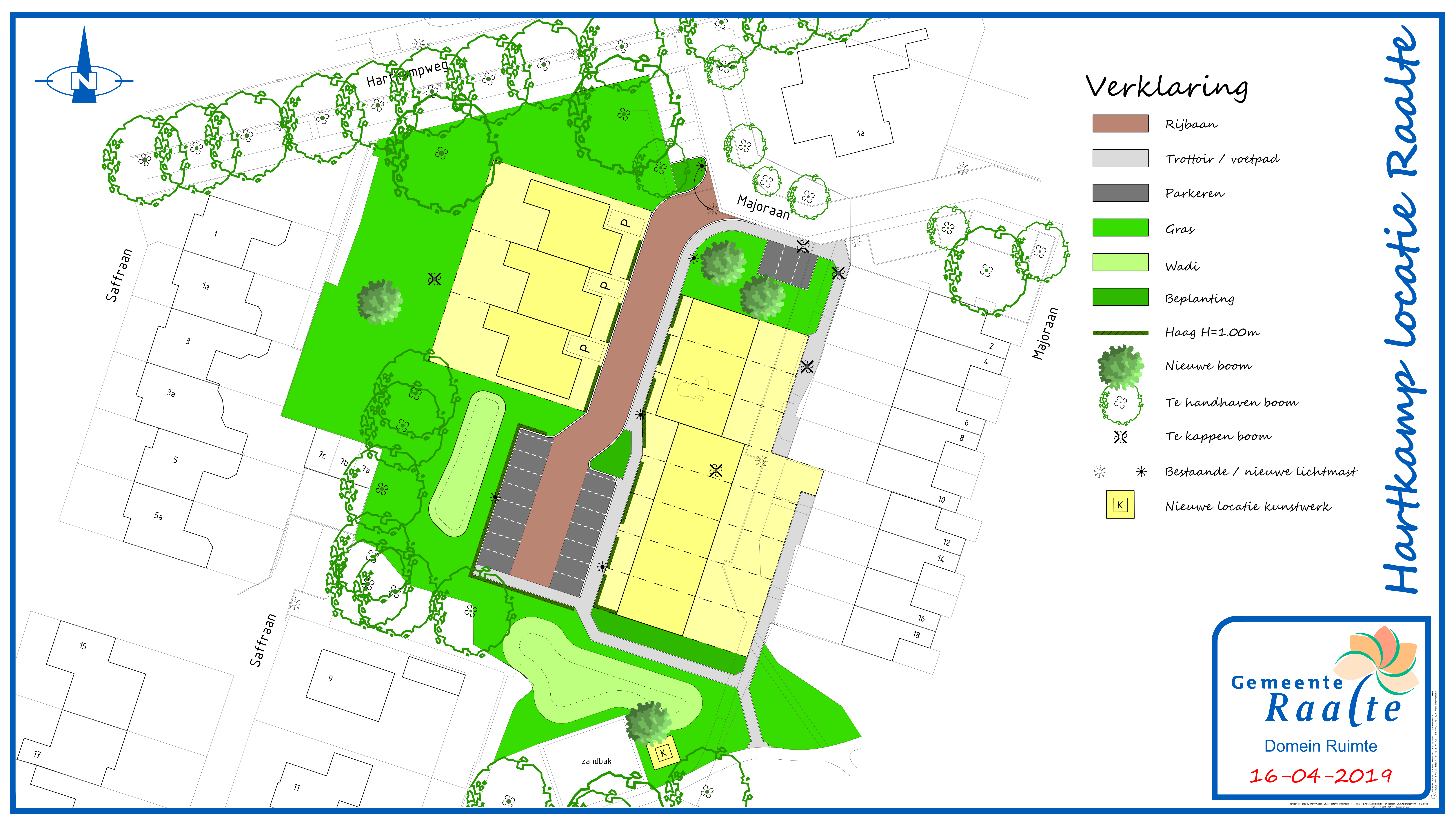
Gemeente Raalte
Domein Ruimte
16-04-2019

Verklaring

- Rijbaan
- Trottoir / voetpad
- Parkeren
- Gras
- Wadi
- Beplanting
- Haag H=1.00m
- Nieuwe boom
- Te handhaven boom
- Te kappen boom
- Bestaande / nieuwe lichtmast
- Nieuwe locatie kunstwerk

Gemeente Raalte
Domein Ruimte
16-04-2019

Hartkamp locatie Raalte



Verklaring

- Rijbaan
- Trottoir / voetpad
- Parkeren
- Gras
- Wadi
- Beplanting
- Haag H=1.00m
- Nieuwe boom
- Te handhaven boom
- Te kappen boom
- Bestaande / nieuwe lichtmast
- Nieuwe locatie kunstwerk

Gemeente Raalte
Domein Ruimte
16-04-2019

Verklaring

- Rijbaan
- Trottoir / voetpad
- Parkeren
- Gras
- Wadi
- Beplanting
- Haag H=1.00m
- Nieuwe boom
- Te handhaven boom
- Te kappen boom
- Bestaande / nieuwe lichtmast
- Nieuwe locatie kunstwerk

Gemeente Raalte
Domein Ruimte
16-04-2019

Verklaring

- Rijbaan
- Trottoir / voetpad
- Parkeren
- Gras
- Wadi
- Beplanting
- Haag H=1.00m
- Nieuwe boom
- Te handhaven boom
- Te kappen boom
- Bestaande / nieuwe lichtmast
- Nieuwe locatie kunstwerk

Gemeente Raalte
Domein Ruimte
16-04-2019

Verklaring

- Rijbaan
- Trottoir / voetpad
- Parkeren
- Gras
- Wadi
- Beplanting
- Haag H=1.00m
- Nieuwe boom
- Te handhaven boom
- Te kappen boom
- Bestaande / nieuwe lichtmast
- Nieuwe locatie kunstwerk

Gemeente Raalte
Domein Ruimte
16-04-2019

Grondexploitatie 2019

Projectnaam	93- locatie voorm.Hartkampschool	Datum actualisatie	8-apr-19
-------------	----------------------------------	--------------------	----------

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-19
Datum eindwaarde	31-dec-22	Datum netto cont. waarde	1-jan-19
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,50%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Verwervingskosten/bw	524.854		100,00%	524.854
Sloop en sanering				0
Bouwrijp maken		108.350	0,00%	108.350
Woonrijp maken		102.890		102.890
Planstructurele voorzieningen				0
Plankosten/ V&T		70.361	0,00%	70.361
Overige kosten (o.a. verkoop)				0
Financieringskosten				0
Beheerskosten		30.000	0,00%	30.000
Tussentijdse winstneming				0
Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale kosten	524.854	311.601	62,75%	836.455

Opbrengstenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Woningen	0	345.300	0,00%	345.300
Bedrijventerrein	0	0		0
Overige kavelverkoop	0	0		0
Bijdragen derden	0	0		0
Subsidies	0	0		0
Huur en pacht	0	0		0
Overige bijdragen	0	0		0
Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale opbrengsten	0	345.300	0,00%	345.300

Nominaal saldo				
	524.854	-33.699		491.155
Kostenstijging		11.685		11.685
Opbrengstenstijging		3.019		3.019
Rente		30.069		30.069

Tekort op eindwaarde	31-dec-22		N	-529.890
Tekort op startwaarde	1-jan-19		N	-485.952

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST HERONTWIKKELING HARTKAMPLOCATIE TE RAALTE

Partijen:

De hierna genoemde organisaties,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Raalte, kantoorhoudende aan Zwolsestraat 16 te Raalte, postadres: postbus 140, (8100 AC) Raalte, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer **M.P. Dadema**, wonende te Heino (geboren 21 maart 1975 te Enkhuizen), ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Raalte nummer 3532-2019 d.d. hierna te noemen: “de Gemeente”.
2. Woningcorporatie SallandWonen, gevestigd aan de Domineeskamp 1, te (8102 CC) Raalte, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Directeur-Bestuurder, mevrouw M. Kool, hierna te noemen: “SallandWonen”.

Gemeente en SallandWonen hierna gezamenlijk te noemen: partijen.

In aanmerking nemende dat:

- de Gemeente eigenaar is van enkele percelen grond kadastraal bekend, sectie L nummer 8828 (gedeeltelijk) en L 9595 (gedeeltelijk), gelegen op de locatie van de vroegere Hartkampschool in het Plangebied aan de Hartkampweg te Raalte;
- partijen het voornemen hebben om deze locatie integraal te (doen) ontwikkelen als woongebied, dat voorziet in de bouw van maximaal 11 woningen (hierna te noemen: “het Project herontwikkeling Hartkamplocatie”);
- uitgangspunt voor de afspraken tussen partijen is een integrale ontwikkeling en realisatie van de Hartkamplocatie. De grondexploitatie komt voor rekening en risico van de Gemeente, inclusief alle bijbehorende infrastructuur, werken en andere voorzieningen van openbaar nut. De opstalontwikkeling en bouwproductie is voor rekening en risico van SallandWonen (met uitzondering van 3 vrij door de gemeente uit te geven kavels). De rol van de Gemeente in het Project is voorts kaderstellend en faciliterend (publiekrechtelijke procedures);
- het stedenbouwkundig ontwerp, welke uit de gezamenlijk uitgevoerde variantenstudie is voortgekomen (zie bijlage 2) en de financiële verkenning aantonen dat er voldoende aanleiding is om te komen tot uitvoering van de plannen;
- partijen nadere afspraken wensen te maken over de organisatie, de risico's, de kwaliteit, de financiën, de tijdsplanning, de informatie en de communicatie;

- de Gemeente het bestemmingsplan opstelt overeenkomstig het stedenbouwkundig plan en de Gemeente het bestemmingsplan verder in procedure zal brengen. Ten behoeve van de integrale ontwikkeling zal SallandWonen waar nodig actief haar bijdrage leveren.
- er voor is gekozen om de uitwerking op een fiscaal zo gunstig mogelijke wijze te doen geschieden waartoe partijen zich ieder maximaal in zullen spannen;
- SallandWonen de nieuwbouw van 8 huurwoningen op de locatie overeenkomstig het stedenbouwkundig plan zal ontwikkelen en in verhuur zal brengen;
- De Gemeente Raalte 3 kavels voor levensloopbestendige woningen overeenkomstig het stedenbouwkundig plan gaat uitgeven;
- partijen verklaren in een open samenwerking, met respect voor elkaars belangen en verantwoordelijkheden, het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van de Hartkamplocatie te Raalte te vertalen in het bestemmingsplan;
- partijen wensen hun verdere samenwerking nader uit te werken en te structureren waartoe deze samenwerkingsovereenkomst is opgesteld;

Partijen komen overeen dat:

Artikel 1 Definities en begripsbepalingen:

In deze samenwerkingsovereenkomst wordt onder de volgende begrippen verstaan:

Bouwrijp maken

Het geschikt maken van gronden voor verdere inrichting en bebouwing, omvattende de sloop van te verwijderen opstallen (bovengronds en ondergronds), het kappen en rooien van bomen en struiken, onderzoek naar en uitvoeren van bodemsanering conform wettelijke eisen verband houdende met de bestemming, onderzoek naar waterbeheersing, terreinophoging, aanleg van riolering(huisaansluitingen), verleggen van kabels en leidingen (voor zover niet in rekening te brengen aan nutsbedrijven), het opstellen van ontwerp- en bestektekeningen, verwijdering van eventueel aanwezige munitieresten en het bereikbaar maken voor materiaal en materieel, dit alles met inachtneming van de overheidsregelgeving met betrekking tot eventuele archeologische vondsten.

Bouwrijpe kavels

De na het bouwrijp maken en het aanleggen van de infrastructuur in nieuwe uit te geven kavels ingedeelde gronden ten behoeve van de bouw van woningen.

Externe kosten

De kosten die gemoeid zijn om werkzaamheden door externe (advies)bureaus en partijen te laten uitvoeren.

Financieel resultaat

Het totale resultaat van de gebiedsexploitatie.

Financiële risico's

De risico's binnen het Project die invloed hebben op het financieel resultaat en de kostenverdeling.

Gebiedsexploitatie

Het geheel van kosten en opbrengsten in de grond- en opstalexploitatie horend bij het Project.

Grondexploitatie (GREX)

Het geheel van kosten en opbrengsten in de grondexploitatie horend bij het Project

Inrichtingsplan

Het plan waarin de inrichting van het plangebied wordt uiteengezet.

Interne kosten

De eigen uren van beide partijen die worden besteed aan het Project.

Kostenverdeling

De uitgangspunten voor de verdeling van het financieel resultaat naar de afzonderlijke partijen.

Locatie:

het gebied, bestaande uit (een deel van) de kadastrale percelen Raalte, sectie L, nummers 8828 en 9595, in totaal groot circa 4.200 m², op welk gebied de Gemeente en SallandWonen het voornemen hebben een nieuw woongebied integraal te ontwikkelen, welk gebied als zodanig is aangegeven op de kaart van het Plangebied (Bijlage 1)

Openbaar gebied

het gedeelte van de Locatie dat niet bestemd is voor de uitgifte voor woonfuncties, maar zal worden ingericht ten behoeve van de infrastructuur, groen en/of andere voorzieningen van openbaar nut en een openbaar karakter heeft.

Openbare voorzieningen

Alle voorzieningen, gelegen in het plangebied, die dienstbaar zijn aan het plangebied. Hieronder wordt onder meer verstaan de aanleg en/of verplaatsing van:

- (hoofd)rioleringswerken voor de hemel- en vuilwaterafvoer;
- kabels en leidingen;
- voorzieningen voor het aansluiten van drainagewerken;
- infrastructurele werken, rotondes, verkeersregelininstallaties en bewegwijzering;
- de aanleg van uitleggers voor huisaansluitingen;
- de aanleg en/of vernieuwing van openbare verlichting in het openbare gebied;
- de aanleg van de benodigde verharding en groenvoorzieningen en aanplant van nieuwe bomen in het openbare gebied;
- het aanleggen van voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de bewoners en bezoekers van het openbare gebied.

Overeenkomst

Met overeenkomst wordt bedoeld op de voorliggende Samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Hartkamplocatie te Raalte, inclusief alle bijlagen.

Plangebied

De begrenzing van het Project, zoals weergegeven in bijlage 1.

Planning

De planning voor de planontwikkeling en de realisatie van het Project.

Programma

Het programma zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en de financiële verkenning

Project

De herontwikkeling van de Hartkamplocatie aan de Hartkampweg te Raalte, te weten de nieuwbouw van 8 woningen in de huursector, en 3 vrije kavels met bijbehorende inrichting van straten en parkeergelegenheid inclusief de aanplant en kap van bomen.

Projectgroep

Het ingestelde overleg, waarin vertegenwoordigers van partijen zitting hebben, belast met de bewaking van de voortgang, beoordeling van de plannen, afstemming van de werkzaamheden en de communicatie naar het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, de gemeenteraad van de Gemeente, de directeur-bestuurder van SallandWonen en de Raad van Commissarissen van SallandWonen.

Woonrijp maken

De aanleg van definitieve infrastructuur, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en overige openbare voorzieningen.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst:

Het doel van de overeenkomst is:

- 2.1 Het maken van afspraken over de ontwikkeling van de Hartkamplocatie te Raalte.
- 2.2 Het vastleggen van afspraken tussen de partijen voor rollen, taken en verantwoordelijkheden tijdens de planontwikkeling en realisatie van het Project.
- 2.3 Het vastleggen van afspraken over de kostenverdeling van het Project naar partijen.
- 2.4 Het maken van afspraken over de inrichting van het openbaar gebied.
- 2.5 Het maken van afspraken over de woningbouw binnen het Project.
- 2.6 Het maken van afspraken over de koop van bouwrijpe kavels door SallandWonen.
- 2.7 Het maken van afspraken over de planning.
- 2.8 Het maken van afspraken over de eigendomssituatie in de toekomst en de wijze waarop dit tot stand komt.

Artikel 3 Rollen, taken en verantwoordelijkheden, gemeente Raalte

De Gemeente is verantwoordelijk voor en verzorgt de volgende producten en diensten:

- 3.1 De Gemeente zal zich maximaal inspannen om te bewerkstelligen dat het huidig geldende bestemmingsplan met betrekking tot de Locatie wordt herzien middels een nieuw in procedure te brengen bestemmingsplan dat is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en het in de considerans genoemde programma. De Gemeente zal de voor de vaststelling en goedkeuring van het bestemmingsplan noodzakelijke procedures met voortvarendheid doorlopen.
- 3.2 Ter zake van het voeren van voornoemde procedures heeft de Gemeente een inspanningsverplichting; indien bezwaar – en/of beroepschriften dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties mocht leiden tot vertraging in de verlening van de benodigde vrijstelling, vergunning of herziening van het bestemmingsplan dan wel tot

- weigering of vernietiging daarvan, zal de Gemeente, mits zij aan haar inspanningsverplichting heeft voldaan, niet aansprakelijk zijn voor de daaruit voortvloeiende schade.
- 3.3 Het voor eigen rekening en risico voorbereiden en realiseren van de herinrichting van het plangebied, het bouw- en woonrijp maken, conform het stedenbouwkundig plan (bijlage 2).
- 3.4 Het rooien en kappen van de bomen en regelen van de bijbehorende vergunningen op de gronden, die in eigendom zijn of komen van de Gemeente.
- 3.5 Het betrekken van SallandWonen bij het ontwerpen van het bestemmingsplan realisatie van de herinrichting van de Hartkamplocatie met als doel een goede afstemming ten aanzien van ontwerp en planning met de verantwoordelijkheden van SallandWonen, conform artikelen 4 en 5.
- 3.6 Deze overeenkomst laat onverlet de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente en haar organen.
- 3.7 Het dragen van de (financiële) risico's horend bij de producten en diensten uit dit artikel.

Artikel 4 Rollen, taken en verantwoordelijkheden, SallandWonen

SallandWonen is verantwoordelijk voor en verzorgt de volgende producten en diensten:

- 4.1 SallandWonen is verplicht tot afname en betaling van bouwrijpe kavels van de Gemeente (met uitzondering van de door de Gemeente vrij uit te geven kavels). SallandWonen realiseert voor eigen rekening en risico de woningbouw, conform het nieuw te ontwerpen stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.
- 4.2 Het betrekken van de Gemeente bij de voorbereiding en realisatie van de woningbouw en het bijbehorende openbaar gebied, met als doel een goede afstemming ten aanzien van ontwerp en planning met de verantwoordelijkheden van de Gemeente, conform artikel 3 en 5.
- 4.3 Het dragen van de (financiële) risico's horend bij de producten en diensten uit dit artikel.
- 4.4 SallandWonen heeft de inspanningsverplichting om actief bij te dragen aan de bestemmingsplanwijziging inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, opdat de wijziging van het bestemmingsplan op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.

Artikel 5 Rollen, taken en verantwoordelijkheden Projectgroep

Tijdens de planontwikkeling van het Project en de duur van deze overeenkomst kent het Project de volgende projectorganisatie met bijbehorende rollen, taken en verantwoordelijkheden:

- 5.1 Voor de planontwikkeling van het Project is een projectgroep samengesteld, waarin de Gemeente en SallandWonen deelnemen.
- 5.2 De projectgroep is belast met de communicatie naar het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de Gemeente en naar de directie en de raad van commissarissen van SallandWonen.
- 5.3 De samenstelling van de projectgroep is als volgt: een multidisciplinair team met een projectleider en een specialist van de Gemeente voor zover relevant en twee leden van SallandWonen, te weten de projectontwikkelaar en projectleider. De projectgroep wordt voorgezeten door de ambtelijke projectleider.
- 5.4 De projectgroep is verantwoordelijk voor het vervaardigen van onderstaande producten en diensten:
- Een bestemmingsplan op basis van het stedenbouwkundig plan;

Paraaf De Gemeente:

Paraaf SallandWonen:

Samenwerkingsovereenkomst Hartkamplocatie

- Het opstellen en zo nodig periodiek actualiseren van het inrichtingsplan op basis van het stedenbouwkundig plan;
- Afstemming over de planning van de werkzaamheden in het kader van de planontwikkeling en de realisatie.
- Afstemming over de ontwikkeling van de woningbouw en de herinrichting van de openbare ruimte ten aanzien van ontwerp en planning;
- De communicatie naar belanghebbenden van het Project;
- Het creëren en behouden van draagvlak voor het Project onder de belanghebbenden van het Project en de bevolking van Raalte;
- Het behouden van een zo optimaal mogelijke invulling vanuit het Project vanuit ambitie, kwaliteit, programma, financieel resultaat, risico's en draagvlak;
- Het bewaken van de meest voordelige fiscale constructie voor de samenwerking tussen partijen;
- Het adviseren van de bestuurders van partijen;
- Het voorbereiden van bestuurlijk overleg tussen partijen;

Artikel 6 Planning

- 6.1 Ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden, verband houdend met het bouw- en woonrijp maken, de ruil/overdracht van de percelen, de oprichting van de in opdracht van partijen te realiseren bebouwing en de overige ter uitvoering van deze overeenkomst uit te voeren werkzaamheden en handelingen, is door partijen een planning vastgesteld (Bijlage 3).
- 6.2 De in het voorgaande artikel 6.1 van deze overeenkomst bedoelde planning heeft het karakter van een streefplanning. Partijen zullen hun werkzaamheden en handelingen overeenkomstig de planning verrichten. Indien partijen voorzien (bijvoorbeeld doordat derden rechtsmiddelen aanwenden tegen het bestemmingsplan) dat de planning niet wordt gehaald, zijn zij verplicht hierover met elkaar in overleg te treden om de gevolgen van een dreigende vertraging zoveel mogelijk te beperken. Deze verplichting laat geheel onverlet ieders aansprakelijkheid met alle gevolgen van dien ingeval er sprake is van een toerekenbare tekortkoming. Indien het overleg zoals bedoeld in de derde volzin daartoe aanleiding geeft, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen van de door de Gemeente goedgekeurde aanpassing, treedt de aangepaste versie in de plaats van de voor de datum van goedkeuring geldende planning.

Artikel 7 Financiële afspraken

- 7.1 De interne kosten als gevolg van de eigen uren van de afzonderlijke partijen, die worden gemaakt in het kader van het Project, worden door de Gemeente en SallandWonen zelf gedragen.
- 7.2 De Gemeente draagt zorg voor de kosten ten behoeve van de producten en diensten genoemd in artikel 3.
- 7.3 SallandWonen draagt zorg voor de kosten ten behoeve van de producten en diensten genoemd in artikel 4.
- 7.4 SallandWonen draagt bij in 50 % van de ontwikkelkosten voor het plangebied met een maximumbedrag van € 25.000, te betalen bij ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst.
- 7.5 De in punt 7.4. opgenomen financiële vergoeding is door reeds gedane wijzigingen in plannen onder druk komen te staan. In het bestuurlijk overleg van 7 maart 2019 hebben partijen dit onderdeel nader besproken. Hierbij is afgesproken een onderzoek te starten naar de mogelijkheid de ontwikkeling van Salland II, het plangebied waarin

SallandWonen 18 woningen wil realiseren, in tijd naar voren te halen. Op die wijze kan de productie van Salland II en de Hartkamplocatie gecombineerd worden, waarmee de ontwikkelkosten voor SallandWonen worden gereduceerd. Beide partijen hebben de inspanningsverplichting om met elkaar in overleg te treden en onderzoek te doen, om uiteindelijk te komen tot een gelijktijdige realisatie van Salland II en de Hartkamplocatie.

Artikel 8 Fiscale aspecten

- 8.1 Partijen verbinden zich - waar nodig - over en weer de fiscale gevolgen van de onderhavige overeenkomst en daaruit voortvloeiende handelingen vooraf voor te leggen aan de bevoegde eenheden van de belastingdienst, teneinde te komen tot een overeenkomst met die bevoegde eenheden van de belastingdienst die ertoe moeten leiden dat er uit een oogpunt van omzet- en overdrachtsbelasting een zo gunstig mogelijke positie ontstaat.
- 8.2 In het algemeen zullen partijen streven naar een zo gunstig mogelijk fiscaal regime bij de uitvoering van onderhavige overeenkomst, zo nodig onder aanpassing van de wijze van uitvoering. Waar nodig zal overleg met de fiscale autoriteiten plaatsvinden.

Artikel 9 Planschade

- 9.1 Eventuele toegekende tegemoetkomingen inzake planschade, welke het gevolg is van de inwerkingtreding van het hele bestemmingsplan, komen voor rekening van de Gemeente en SallandWonen ieder voor de helft.
- 9.2 De Gemeente zal SallandWonen schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) die voortvloeit uit herziening van het bestemmingsplan zoals deze voor het Project naar aanleiding van een ingediend verzoek wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt. De Gemeente zal SallandWonen bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Raalte.

Artikel 10 Toepassing aanbestedingsrecht en staatssteun

- 10.1 Partijen zullen al bij de uitvoering van deze overeenkomst toepassing geven aan de voor de gemeente geldende wettelijke of beleidsmatige regels met betrekking tot het aanbestedingsrecht, welke geldend zijn op het moment van het verstrekken van de opdracht tot uitvoering van werken, of het verlenen van diensten.
- 10.2 Partijen zullen bij de uitvoering van deze overeenkomst handelen overeenkomstig de toepasselijke regels met betrekking tot het tegengaan van staatssteun.

Artikel 11 Bodemonderzoek

- 11.1 Door een - door de daartoe bevoegde autoriteiten - erkend onderzoeksbureau is met betrekking tot de locatie I een bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Gemeld onderzoek is uitgevoerd door Sigma Bouw en Milieu, blijkens evaluatierapport d.d. 3 augustus 2018 van welk rapport beide partijen verklaren een exemplaar te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn en akkoord te gaan. Uit gemeld onderzoek blijkt dat de locatie geschikt is voor het beoogde doel, te weten voor de voorgenomen woningbouw op de locatie.

Artikel 12 Grondoverdracht

- 12.1 Ten behoeve van het realiseren van de nieuw te bouwen huurwoningen zal een grondoverdracht plaatsvinden door de Gemeente aan SallandWonen zoals

Paraaf De Gemeente:

Samenwerkingsovereenkomst Hartkamplocatie

Paraaf SallandWonen:

aangegeven op de grondoverdrachtskaart (bijlage 4) en nader vastgelegd in een grondverkoop overeenkomst.

Artikel 13 Bouwontwikkeling en –realisatie, afnemen kavels, beukenhagen

- 13.1 Het bouwprogramma omvat de realisatie op de locatie van 8 huurwoningen door SallandWonen. De gemeente gaat 3 kavels voor levensloopbestendige woningen op de locatie uitgeven. De nieuw te bouwen woningen zullen geen aansluiting op het gasnet krijgen.
- 13.2 SallandWonen is verplicht tot afname en betaling van bouwrijpe kavels (met uitzondering van de door de Gemeente vrij uit te geven kavels). De afname en betaling van bouwrijpe kavels voor de te realiseren huurwoningen vindt plaats na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de vaststelling van het proces verbaal van oplevering van bouwrijpe grond of zoveel later waarbij SallandWonen vanaf dit moment tot het daadwerkelijke moment van levering en betaling aan de Gemeente daarover een meervoudige rente verschuldigd is, de dan geldende wettelijke rente, van heden 3% per jaar. In fiscale zin wordt deze rente geacht te behoren tot de vergoeding voor levering van bouwrijpe kavels waardoor ook over de rente eventueel BTW is verschuldigd. De rentevergoeding zal worden voldaan bij het verlijden van de akte van notariële eigendomsoverdracht.
- 13.3 SallandWonen verplicht zich om de aanvraag van de omgevingsvergunning binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, conform de gemeentelijke eisen met betrekking tot de ontvankelijkheid van bouwplannen te vervaardigen en in te dienen bij de Gemeente. Bij de realisatie van de bouwplannen zal overeenkomstig het beleid van SallandWonen rekening worden gehouden met zaken als gasloos, duurzaam en energiezuinig bouwen, en het politiekeurmerk veilig wonen.
- 13.4 Uitgangspunt voor de koop van bouwrijpe kavels door Salland Wonen zijn de gemeentelijke uitgifteprijsen volgens de grondprijsbrief 2019, welke bedragen: Sociale huur tot 150 m² per kavel: € 18.000,00 exclusief BTW; voor meerdere opp. per m² € 125,00 exclusief BTW.
- 13.5 Teneinde een groene sfeer op de locatie te realiseren, verplichten partijen zich op de te bebouwen woonkavels een beukenhaag aan te leggen en in stand te houden onder de voorwaarden zoals nader vastgelegd in de koop/huurovereenkomsten.

Artikel 14 Aanbieden van de woningen

- 14.1 De gemeente biedt conform haar grond- en uitgiftebeleid de vrije kavels aan.

Artikel 15 Toewijzing woningen

- 15.1 De toewijzing van de huurwoningen dient te geschieden overeenkomstig het toewijzingsbeleid van SallandWonen, onder meer volgend uit het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Artikel 16 Overdracht van rechten en plichten

- 16.1 Partijen zijn niet gerechtigd hun rechten en plichten voortvloeiende uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij. Partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van deze toestemming nadere voorwaarden te verbinden, zoals de voorwaarde dat de derde alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst volledig overneemt.

Artikel 17 Aansprakelijkheid, ingebrekestelling en zekerheden

- 17.1 Uit de kaart van het plangebied, zoals opgenomen in bijlage 1, zijn de bouwpercelen te herleiden, ten aanzien waarvan SallandWonen de in deze overeenkomst omschreven verplichtingen jegens de Gemeente op zich heeft genomen.
- 17.2 Een partij is jegens de andere partij in verzuim gedurende de tijd dat de prestatie uitblijft nadat zij opeisbaar is geworden door een ingebrekestelling, waarbij haar een redelijke termijn – doch niet langer dan 30 dagen – voor de nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft, behalve voor zover de vertraging haar niet kan worden toegerekend of nakoming reeds blijvend onmogelijk is. De ingebrekestelling dient door middel van een aangetekende brief met handtekening retour te geschieden.
- 17.3 Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de andere partij dientengevolge lijdt te vergoeden.

Artikel 18 Vertrouwelijkheid

- 18.1 Partijen verbinden zich over en weer tot absolute vertrouwelijkheid van alle informatie waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen of kunnen vermoeden en die zij in het kader van deze overeenkomst verkrijgen aangaande het project Hartkamplocatie te Raalte dit behoudens wettelijke of contractuele verplichtingen tot het verstrekken van informatie.

Artikel 19 Rangorde

- 19.1 Per ingangsdatum van deze overeenkomst wordt de inhoud van alle eerdere door partijen gesloten (mondelinge of schriftelijke) overeenkomsten, voor zover deze betrekking hebben op het project Hartkamplocatie te Raalte, geacht te zijn opgenomen in deze overeenkomst, zodat per genoemde datum alle voorafgaande overeenkomsten komen te vervallen, voor zover betrekking hebbend op het project Hartkamplocatie te Raalte.

Artikel 20 Overmacht en gewijzigde omstandigheden

- 20.1 Indien het bestemmingsplan onverhoopt niet wordt vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente dan treden partijen onverwijld in overleg over de gevolgen hiervan. Partijen streven er naar om in overleg een gewijzigd bestemmingsplan vast te stellen.
- 20.2 Bij ingrijpend gewijzigde macro-economische of marktomstandigheden, substantiële belemmeringen in de te doorlopen publiekrechtelijke procedures, wijzigingen van publiekrechtelijke regelingen, of zich een andere onvoorziene omstandigheid voordoet, welke niet te wijten is aan één der partijen, zoals onvoldoende borgingsruimte bij SallandWonen vanwege het stilleggen van de financiering via het WSW, en die naar het oordeel van (één der) partijen zodanige gevolgen hebben voor de rechtsverhouding tussen partijen, dat deze niet ongewijzigd in stand kan blijven, zullen partijen trachten in onderling overleg tot een voor beide partijen aanvaardbare aanpassing van die rechtsverhouding te geraken, daarbij rekening houdend met hun wederzijdse gerechtvaardigde belangen. Indien en zodra een partij door overmacht wordt verhinderd in de nakoming van haar verplichtingen bij of krachtens deze overeenkomst, stelt zij haar wederpartij daarvan onmiddellijk per aangetekende brief in kennis.
- 20.3 De gevolgen van opschorting, wijziging of beëindiging van de overeenkomst als gevolg van overmacht, zijn voor rekening en risico van de partij die zich op de overmacht heeft beroepen

- 20.4 Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de wijze waarop de gevolgen van de overmacht geregeld dienen te worden, is er sprake van een geschil als bedoeld in artikel 23.

Artikel 21 Wijzigingen en tussentijdse beëindiging

- 21.1 De Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd of tussentijds worden beëindigd indien partijen over de inhoud van de wijziging alsmede over de gevolgen daarvan schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
- 21.2 Beëindiging geschiedt door middel van een daartoe strekkende, door partijen ondertekende overeenkomst.

Artikel 22 Beëindiging van de overeenkomst

- 22.1 Deze overeenkomst eindigt op het moment dat:
- a. Het Project gerealiseerd is.
 - b. Partijen besluiten af te zien van het realiseren van het Project, omdat zich een omstandigheid voordoet als bedoeld dit artikel of gevallen zoals benoemd in deze overeenkomst;
 - c. Partijen aan al hun verplichtingen ingevolge de onderhavige overeenkomst hebben voldaan.
- 22.2 Deze overeenkomst kan na voorafgaande deugdelijke ingebrekestelling door middel van een aangetekende brief met handtekening retour onder het stellen van een redelijke termijn van 30 dagen, zonder rechterlijke tussenkomst door één der partijen worden ontbonden, indien haar wederpartij één of meer krachtens deze overeenkomst overgelegde verplichting(en) binnen de gestelde termijn niet, of niet tijdig, dan wel niet behoorlijk nakomt, tenzij de tekortkoming van een partij in de nakoming van een van haar verbintenissen, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt, zulks onverminderd het recht van de partij die ontbindt om vergoeding te vorderen van alle schade, kosten en renten.
- 22.3 Indien lid 2 van dit artikel van toepassing is, zal de partij die in verzuim is ten behoeve van de wederpartij zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 50.000,--.
- 22.4 Indien sprake is van een ontbinding als bedoeld in dit artikel, brengt dit van rechtswege mee dat alle plannen, tekeningen, ontwerpen en dergelijke ten aanzien van het Project, voor zover bruikbaar en één van partijen als rechthebbende ter zake is aan te merken, eigendom van de andere partij worden dan die welke aanleiding tot de beëindiging van de overeenkomst gaf.
- 22.5 De Gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds met onmiddellijke ingang zonder ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist door een schriftelijke verklaring, opgenomen in een aangetekende brief met handtekening retour, al dan niet gedeeltelijk te ontbinden, indien en zodra SallandWonen in staat van faillissement is geraakt, surseance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding van de rechtspersoon, zulks onverminderd het recht van de Gemeente om van SallandWonen, ongeacht of één van de hiervoor omschreven omstandigheden op haar van toepassing is, vergoeding te vorderen van alle kosten, schade, renten en boetes.
- 22.6 Indien een verplichting uit deze overeenkomst niet of niet volledig kan worden nagekomen door overmacht aan de zijde van één der partijen, treden partijen met elkaar in overleg omtrent de financiële gevolgen welk zulks met zich brengt. Onder overmacht wordt verstaan hetgeen is bepaald in artikel 6:75 Burgerlijk Wetboek.

- 22.7 Indien de nakoming van deze overeenkomst blijvend onmogelijk is geworden door omstandigheden welke aan geen van beide partijen zijn te wijten, draagt iedere partij de aan haar zijde vallende kosten en zullen beide partijen over en weer aan elkaar niets verschuldigd zijn.

Artikel 23 Geschillen

- 23.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en alle geschillen die naar aanleiding van en in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen of een rechtsverkrijgende mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook moge zijn, daaronder begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Zwolle, tenzij partijen voor die geschillen arbitrage overeenkomen.

Artikel 24 Slotbepaling

- 24.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de voorwaarde dat de gemeenteraad van de Gemeente het bestemmingsplan vaststelt.
- 24.2 De considerans en de bijlagen maken integraal en onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleert de tekst van deze overeenkomst.

Bijlagen

Partijen hanteren de volgende zaken en documenten welke als kader voor de planontwikkeling van het Project dienen en als bijlagen zijn toegevoegd, te weten:

- | | |
|-----------|---|
| Bijlage 1 | Plankaart, huidige situatie met plangrenzen van het Project |
| Bijlage 2 | Stedenbouwkundig plan |
| Bijlage 3 | Planning |
| Bijlage 4 | Kaart grondoverdracht |

Aldus overeengekomen,

SallandWonen
Directeur-Bestuurder
Mevr. M. Kool

Gemeente Raalte

.....

.....

d.d.

d.d.

PROCEDUREBLAD COLLEGEVOORSTEL

GEGEVENS VOORSTEL

Zaaknummer : 6620 Gerelateerde zaak :
 Notanummer : Onderwerp: Herbestemming locatie voormalige Hartkampschool Raalte
 Openbaar : Ja, na informeren betrokkenen
 Auteur : V. Breen Eenheid: Ontwikkeling Realisatie en Beheer
 Portefeuillehouder : dhr. W.J.M. Wagenmans Team: Ontwikkeling & Projecten
 Collegevergadering d.d.:

PROCEDURE TOT BESLUITVORMING COLLEGE (INTEGRALE ADVISERING)

✓ Grondbedrijf : J. Strijveen en M. Hallink	✓ Ruimtelijk, E. Teurlings
Juridisch :	✓ Wonen, R. Bugter
Personeel :	✓ Milieu, F. Huner
Communicatie :	✓ Verkeer, K Dekker
ICT :	
Inkoop :	
Minima-effecten :	
Anders :	

DATUM:

HANDTEKENING:

Portefeuillehouder
 MB
 Advies OR
 Teammanager
 Eenheidmanager
 Gemeentesecretaris

9-10-2014



PROCEDURE NA BESLUITVORMING COLLEGE

Gemeenteraad : ✓	ter informatie	ter besluitvorming	
Ondernemingsraad :	ter kennisname	adviesrecht	instemmingsrecht

BEKENDMAKING

✓ Belanghebbenden	Gemeentepagina	Intranet	Wkpb
Internet	Persbericht	Staatscourant	Geen

ROUTERING

AKKOORD

BESPREKEN

Burgemeester Zoon

Wethouder Niens

Wethouder van Loevezijn

Wethouder Hiemstra

Wethouder Wagenmans

Secretaris

DOCUMENTEN

Bijlage 1 Uitgangspunten herontwikkeling locatie voormalige Hartkampschool
 Bijlage 2 Verslag bijeenkomst buurtbewoners 30 juni 2014

Kopie na besluitvorming: Op dit voorblad genoemde adviseurs.

COLLEGEVOORSTEL

ZAAKNUMMER : 6620

GERELATEERDE ZAAK :

ADVIESNOTANUMMER :

VOOR INFORMATIE : Dhr. V. Breen

ONDERWERP EN BESTUURSSAMENVATTING

De locatie van de voormalige Hartkampschool is vrijgekomen door de bouw van een brede school. In de Nota gemeentelijke gebouwen is de locatie als 'tijdelijk eigendom' aangemerkt. Dit betekent dat het streven is deze gronden af te stoten. De locatie leent zich goed voor woningbouw. Voorgesteld wordt uitgangspunten vast te stellen voor de herbestemming van de locatie. Na vaststelling van deze uitgangspunten kan de verkoop in gang worden gezet.

BESLISPUNTEN

1. De uitgangspunten in bijlage 1 bij dit voorstel vast te stellen als randvoorwaarden voor herbestemming van de voormalige Hartkampschoollocatie in Raalte.
2. De verkoop van de locatie in gang te zetten met in acht name van deze randvoorwaarden.
3. De notitie met uitgangspunten ter informatie aan de raad te sturen.

BESLUIT

Conform, 21/10 '14



INLEIDING

Door de ontwikkeling van een brede school in Raalte is de Hartkampschool (gelegen aan de Hartkampweg) vrijgekomen. Het schoolgebouw is inmiddels gesloopt. De gymzaal wordt nog tot eind 2015 door het Carmel College gebruikt en wordt dan gesloopt. In de Nota gemeentelijke gebouwen is de locatie als 'tijdelijk eigendom' aangemerkt. Dit betekent dat het streven is deze gronden af te stoten. De locatie leent zich goed voor woningbouw. Het is wenselijk uitgangspunten voor herbestemming vast te stellen zodat potentiële kopers weten wat mogelijk is en wij niet geconfronteerd worden met plannen die niet passen in gemeentelijk beleid. Dit voorstel voorziet in deze uitgangspunten.

BEOOGD EFFECT

Wij beogen kaders vast te stellen voor de verkoop en herbestemming van de locatie van de voormalige Hartkampschool in Raalte.

ARGUMENTEN

1. Uitgangspunten: uitwerking van criteria uit Structuurvisie

De Structuurvisie Raalte 2025+ is de paraplu waaronder ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De Structuurvisie bevat globale criteria voor herontwikkeling van vrijkomende locaties in stedelijk gebied. Deze criteria zijn na een (stedenbouwkundige) analyse van de wijk vertaald in uitgangspunten voor deze concrete locatie. Grondgebonden woningen zijn het uitgangspunt. Gestapelde bouw (appartementen) vinden wij hier niet passend en zijn dus uitgesloten. De belangrijkste opgave voor deze locatie is om een verbinding tussen de groenhoofdstructuren aan de noord- en zuidzijde in een ontwerp te vertalen. Voor details en voorbeelden van wat mogelijk is wordt verwezen naar bijlage 1.

1.1 Buurtbijeenkomst: draagvlak voor gepresenteerde uitgangspunten: lichte voorkeur voor variant met groene verbinding via oostzijde

De in dit voorstel beschreven uitgangspunten zijn op 30 juni jl. als gedachterichting met de buurt gedeeld tijdens een informatiebijeenkomst. Er lijkt draagvlak te zijn voor deze uitgangspunten. Wij hebben de buurt gevraagd wat de voorkeur heeft: een (groene) verbinding 'door het midden' of via de oostzijde (zie afbeelding 3 in bijlage 1). Omwonenden die direct aan de locatie grenzen hebben de voorkeur voor de variant met het groen via de oostzijde omdat zij in die situatie blijven grenzen aan openbaar groen i.p.v. achtertuinen. Dat in die situatie de groenstructuur aan achterzijden grenst (die vaak minder fraai zijn dan voorkanten) lijkt niet als een probleem te worden gezien in de buurt. Onze voorkeur gaat uit naar de middenvariant: wij verwachten dat dit per saldo meer kwaliteit oplevert. Openbaar groen grenzend aan achtertuinen is echter kenmerkend voor deze wijk en wordt in de buurt niet als negatief gezien. Om die reden stellen wij voor op voorhand geen varianten uit te sluiten maar het doel: een (visuele) verbinding van de groenstructuur ten noorden en zuiden van de locatie, centraal te stellen.

2. Zelf kavels uitgeven of locatie in zijn geheel verkopen t.b.v. ontwikkeling en kaveluitgifte door marktpartij?

Het is een mogelijkheid om voor deze locatie zelf een verkavelingsplan te maken en de kavels uit te geven. Onze inschatting is echter dat marktpartijen dit in deze situatie effectiever kunnen. Dit komt naar verwachting zowel de opbrengst in financiële als in kwalitatieve zin ten goede. De ontwikkelende partij brengt immers ook creativiteit in. Wij stellen daarom voor om de locatie in zijn geheel te verkopen aan een ontwikkelaar. Door nu kaders te stellen en doordat het bestemmingsplan moet worden herzien houden wij invloed op de uiteindelijke invulling. Het verdere proces zal dan ook een samenspel blijven tussen ontwikkelaar en gemeente.

KANTTEKENINGEN

1. Bestemmingswijziging nodig

De gronden zijn nu maatschappelijk bestemd. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om woningbouw mogelijk te maken. De Structuurvisie biedt hiervoor voldoende basis. Wijziging van het bestemmingsplan is daarmee geen onoverkomelijk obstakel maar juist een logische stap. De bij dit voorstel gevoegde voorwaarden moeten ook gezien worden als kader waarbinnen het bestemmingsplan kan worden herzien.

1.1 Groenstructuur

In model 1 komt de groenstructuur waarschijnlijk minder tot zijn recht dan in model 2 doordat in het centrale deel ook de ontsluiting en een deel van het parkeren moet worden opgevangen. In dat model zal in de praktijk met name een visuele verbinding ontstaan. Het is de vraag in hoeverre daarmee recht wordt gedaan aan de geambieerde verbinding van de groenstructuur in de wijk. In model 2 is wel weliswaar ruimte voor openbaar groen, maar wij vragen ons af of de kwaliteit van de wijk per saldo

niet hoger is met een ontwerp waarbij ruimte ligt aan de voorzijde van woningen. Beide modellen hebben derhalve voor- en nadelen. Varianten met 1 rij woningen en verdere invulling met openbaar groen zijn uiteraard ook mogelijk, maar zijn gelet op de boekwaarde van de gronden niet realistisch.

FINANCIËN

Het perceel wordt verkocht. De precieze financiële consequenties van de herbestemming zijn pas bekend nadat duidelijk is welke belangstelling er is voor deze locatie. Planschaderisico en plan/onderzoekskosten komen voor rekening van de koper. Hiervoor wordt t.z.t. een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar.

VERVOLG

Het precieze tijdpad is niet te geven. Dit hangt af van de snelheid waarmee de locatie kan worden verkocht. Streven is om de verkoopprocedure zo snel mogelijk te starten. Na de verkoop wordt een procedure voor herziening van het bestemmingsplan gestart. De gemeenteraad is uiteindelijk bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

COMMUNICATIE

Op 30 juni jl. zijn de globale uitgangspunten aan omwonenden gepresenteerd. Het verslag van de bijeenkomst is bijgevoegd. Met de aanwezigen is afgesproken dat de vastgestelde uitgangspunten per brief worden gedeeld. Ook de gemeenteraad wordt op de hoogte gesteld van uw besluit. Een volgende bijeenkomst met de buurt is op zijn plaats zodra de plannen concreter zijn.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Uitgangspunten herontwikkeling locatie voormalige Hartkampschool
Bijlage 2	Verslag bijeenkomst buurtbewoners 30 juni 2014

MEMO

Datum : 19 september 2018

Aan : Gemeenteraad van Raalte

Kopie aan :

Van : Wethouder Wagenmans

Onderwerp : Voormalige Hartkampschoollocatie

Aanleiding

In de raadspleinsessie van 10 september jl. is door u gevraagd naar het verschil in grondopbrengsten op de locatie voormalige Hartkampschool bij realisatie van huurwoningen en de verkoop van vrije kavels.

Grondopbrengsten

De 8 huurwoningen hebben in totaal een kaveloppervlakte van 1.055 m². In de grondprijsbrief 2018 is bepaald dat de grondprijs van een kavel tbv een huurwoning met een oppervlakte van maximaal 150 m², € 18.000 per kavel is. In totaal is derhalve de grondopbrengst voor 8 huurwoningen € 144.000.

Wanneer op deze kavels tweekappers en/of vrijstaande woningen gebouwd mogen worden is de totale grondopbrengst € 263.750 (uitgaande van een kavelprijs van € 250 p/m²). Ten opzichte van 8 huurwoningen betekent dit een meeropbrengst van 119.750.

Toelichting

Geconstateerd is dat er een toenemende vraag naar levensloopbestendig wonen in de huursector is. In de woonvisie is als ambitie geformuleerd dat het wonen in de gemeente Raalte aantrekkelijk, duurzaam, levensloopbestendig en voor een ieder beschikbaar is. Uitgangspunt hierbij is dat we bouwen naar behoefte van doelgroepen en inspelen op ontwikkelingen.

In de prestatieafspraken met Salland Wonen is afgesproken dat 80% van de nieuwbouw huurwoningen levensloopbestendig is en geschikt voor senioren en zorgvragers. Deze opgave zal overwegend plaats moeten vinden op inbreidingslocaties en nabij voorzieningen. Dergelijke locaties zijn momenteel onvoldoende voorhanden en de locatie voormalige Hartkampschool is hiervoor geschikt.

Op basis van dit alles is voor de invulling van de locatie voormalige Hartkampschool gekozen voor een 8-tal levensloopbestendige woningen in de huursector, in combinatie met een aantal vrije kavels. Bij de ontwikkeling van het Burgemeesterkwartier is deze combinatie ook toegepast.

Wout Wagenmans