

Gemeente Raalte
Het College van Raalte
T.a.v. de heer R. Voeten
Postbus 140
8100 AC RAALTE

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E communicatie@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
11 augustus 2009

Doorkiesnummer
0570-696461

Ons kenmerk
TAJO 09.B.3663

Uw kenmerk

Onderwerp
Voorontwerpbestemmingsplan "Raarhoeksweg 34 (IVOOR)"

Geachte heer Voeten,

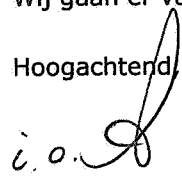
Naar aanleiding van uw e-mail van 5 augustus 2009, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemd voorontwerpplan is door ons getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984 zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze leidingen valt. Daarmee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Wij gaan er vanuit u voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,

i.o. 

T. Koopman

ovg GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	12 AUG. 2009	
Nr.	0903433	
In B & W	JA	NEE
Bericht v. ontv.	JA	NEE
Verg. B & W		

RED



Zwolle, 1 SEP 2009
uw kenmerk:
uw brief van: 5 augustus 2009
ons kenmerk: WHA\2009-8660.EHI
onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan
Raarhoeksweg 34 te Raalte

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
ovv Ingek.	02 SEP. 2009	
Nr.	0903686	
In B & W	JA	NEE
Bericht v. ontv.	JA	NEE
Verg.B & W		

Geacht college,

Met uw e-mail van 5 augustus 2009 ontvingen wij het voorontwerp bestemmingsplan "Raarhoeksweg 34 (IVOOR)". Dit bestemmingsplan is voor ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Voor eventuele nadere informatie kunt u contact opnemen met ondergetekende, telefoon 038-4557344 of per e-mail gvrielink@wgs.nl.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van het
Waterschap Groot Salland

b/a

G.J. Vrielink
Beleidsmedewerker afdeling Hydrologie
en Ruimtelijke Ontwikkeling

Bij correspondentie graag ons kenmerk vermelden.

Robert Voeten

Van: Frankwin Mussche [frankwin.mussche@kvk.nl]
Verzonden: donderdag 3 september 2009 09:20
Aan: Robert Voeten
Onderwerp: Betr.: Voorontwerp bestemmingsplan Raarhoeksweg 34 (IVOOR)
Bijlagen: B01033.177934_toelichting_totaal_voorontwerp.pdf;
 B01033.177934_regels_voorontwerp_210709.pdf, NL.IMRO.0177.PB20090611-0001.pdf

geachte heer Voeten,

Van de kant van de KvK hebben wij geen opmerkingen over dit bestemmingsplan.

Frankwin Mussche
 Stimulering Regionale Economie
 T 038 455 38 53
 M 0612195144
 E frankwin.mussche@kvk.nl



Liever alleen afdrukken
 als het echt noodzakelijk is.

Kamer van Koophandel Oost Nederland
 Govert Flinckstraat 1

Postbus 630 8000 AP Zwolle www.kvk.nl		
GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	03 SEP. 2009	
Nr.	0903714	
In B & W	JA	NEE
Bericht v. ontv.	JA	NEE
Verg. B & W		

"Robert Voeten" <Robert.Voeten@raalte.nl>

05-08-2009 16:15

Aan <vio-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl>,
 <Gerard.Holterman@vitens.nl>, <info@wgs.nl>,
 <e.van.mierlo@rijv.nl>, <t.a.koopman@gasunie.nl>,
 <mnieuwenhuis@oversticht.nl>, <frankwin.mussche@kvk.nl>,
 <g.glas@racm.nl>, <r.g.j.roelofs@minlv.nl>,
 <telzinga@ltonoord.nl>, <mensink@natuurmilieu.nl>,
 <D.d.Jong@overijssel.nl>, <t.poppelaars@archis.nl>,
 <j.gorter@natuurmonumenten.nl>, <kuiper@recron.nl>,
 <S.Ververs@veiligheidsregio-ijsselland.nl>

Cc

Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan Raarhoeksweg 34 (IVOOR)

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening het voorontwerp bestemmingsplan Raarhoeksweg 34 te Raalte.

Mocht u willen reageren op het voorontwerp dan vragen wij u uiterlijk 16 september 2009 een overlegreactie te sturen aan:

het college van Raalte
 Postbus 140
 8100 AC Raalte

Direct na 16 september 2009 gaan we voortvarend aan de slag met het opstellen van het ontwerp

3-9-2009



Veiligheidsregio IJsselland

Gemeente Raalte
het college van B & W
Postbus 140
8100 AC RAALTE

i.a.a. de heer G. Euverman, commandant brandweer Raalte

datum 9 september 2009
kenmerk V09.000369 SC S. Ververs
doorkiesnummer (038) 428 1937
onderwerp advies bestemmingsplan Raarhoeksweg 34 (IVOOR)

GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan: <u>G. Euverman</u>	
Ingek.	11 SEP. 2009
Nr.	<u>0903992</u>
In B & W	JA ☒ NEE ☒
Bericht v. ontv.	JA ☒ NEE ☒
Verg. B & W	

Geacht college,

Onlangs verzocht u mij om te adviseren op het bestemmingsplan Raarhoeksweg 34 (IVOOR) Hierbij bied ik u mijn reactie aan.

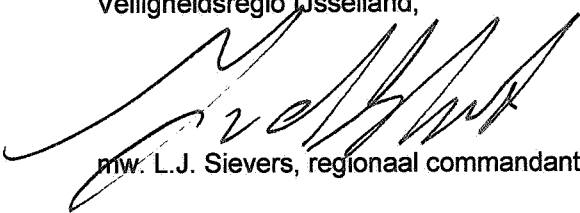
Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.

Opgemerkt dient te worden dat ik mij met betrekking tot het uitbrengen van dit advies heb beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid. Graag adviseer ik u en/of initiatiefnemer in de verdere procedure(s).

Ik hoop u hiermee op dit moment voldoende te hebben ingelicht. Voor nadere vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met mevrouw S. Ververs, bereikbaar via 038-4281937 en e-mail s.ververs@veiligheidsregio-ijsselland.nl.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur,
Veiligheidsregio IJsselland,


mw. L.J. Sievers, regionaal commandant brandweer

Postadres
Postbus 1453
8001 BL Zwolle
T (038) 428 19 00
F (038) 428 19 01
I www.veiligheidsregio-ijsselland.nl
E info@veiligheidsregio-ijsselland.nl

Brandweer

Bezoekadres
Zeven Alleetjes 1
8011 CV Zwolle

Veiligheid: voor elkaar

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	23 SEP. 2009	
Nr.	0903969	
In B & W	JA	NEE
Bericht v. ontv.	JA	NEE
Verg. B & W		

Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
Fax 038 425 48 88
www.overijssel.nl
postbus@overijssel.nl

RED

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC RAALTE

Inlichtingen bij
mw. S. van Hell
Telefoon 038 499 8245
Fax 038 425 4830
S.v.Hell@overijssel.nl

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro: voorontwerp-bestemmingsplan "Raarhoeksweg 34 (IVOOR)",
gemeente Raalte.

Datum
16.09.2009
Kenmerk
2009/0133525
Pagina
1/4
Uw brief
05.08.2009
Uw kenmerk

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening heeft uw college de provinciale eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het bovengenoemde plan. Mede namens de andere provinciale eenheden merken wij het volgende op.

1. Planbeschrijving

Op een voormalig agrarisch bouwperceel worden plannen ontwikkeld voor een "leer-, werk-, zorgboerderij". Het betreft een samenwerkingsverband van organisaties voor pleegzorg, dagbesteding voor gehandicapten, kinderopvang en praktijkonderwijs. Enkele gebouwen worden hergebruikt, andere worden herbouwd en er worden nieuwe gebouwen toegevoegd, waaronder een bedrijfswoning. Het erf wordt ingericht ten behoeve van de verschillende functies en wordt ingepast in het landschap.

2. Planbeoordeling

Onlangs zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening van kracht geworden. Deze vervangen onder andere het Streekplan Overijssel 2000+ en de Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen. Omdat het ontwerpbestemmingsplan na vaststelling van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening ter inzage zal worden gelegd, beoordelen we het bestemmingsplan op basis van dit nieuwe provinciale beleid. We gaan achtereenvolgens in op het provinciaal belang, de generieke beleidskeuzes (OF), het ontwikkelingsperspectief (WAAR), de gebiedskenmerken (HOE) en de Kwaliteitsimpuls groene omgeving. Tenslotte gaan we in op een in het plan opgenomen extra uitbreidingsmogelijkheid.

Provinciaal belang

In paragraaf 2.2.2 van de Omgevingsvisie is aangegeven welke onderwerpen wij van provinciaal belang vinden. In relatie tot dit bestemmingsplan noemen we het volgende:

- voldoende en flexibel aanbod van woonmilieus, die voorzien in de vraag;
- versterken identiteit en onderlinge diversiteit van landschappen en dorpen;
- vitale werklocaties, die aansluiten bij de vraag van ondernemingen;
- optimale watercondities.

Daarbij speelt ruimtelijke kwaliteit bij dit bestemmingsplan een grote rol, aangezien een ingrijpende verandering van een bestaand erf zal plaatsvinden. Wij willen ruimtelijke kwaliteit realiseren door bestaande kwaliteiten te verbinden met nieuwe ontwikkelingen.

Bijlagen

Datum verzending

22 SEP 2009

provincie Overijssel

Dagtekening
16.09.2009
Kenmerk
2009/0133525

Pagina
2/4

Uw brief

Uw kenmerk

Generieke beleidskeuzes (OF)

Voor het buitengebied van Overijssel geldt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn mogelijk als de sociaaleconomische structuur wordt versterkt, waarbij onnodige versnippering wordt tegengegaan.

Voor bedrijvigheid die niet aan het buitengebied gebonden is, waar in dit geval sprake van is, wordt ruimte geboden op vrijkomende agrarische locaties. In het bestemmingsplan is sprake van uitbreiding van de bebouwing, onder andere met een bedrijfswoning, en uitbreiding van het totale erf. Op basis van artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening zal aannemelijk moeten worden gemaakt dat dit noodzakelijk is. In de toelichting wordt de noodzaak van de bedrijfswoning onderbouwd, de noodzaak van toevoeging van andere gebouwen en voorzieningen wordt niet duidelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van genoemd artikel.

De woon-zorgvoorzieningen op het vrijkomende erf Raarhoeksweg 34 bieden een aanvulling op het aanbod van woonmilieus in de steden en dorpen. Vanuit het oogpunt van Jeugdzorgbeleid staat de provincie in ieder geval positief tegenover de ontwikkeling van een gezinshuis voor pleegzorg. In de toelichting wordt ten aanzien van de woonvoorzieningen geen relatie gelegd met de gemeentelijke woonvisie. Gelet op artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening vragen wij om dit alsnog te doen.

Wij verzoeken u het plan nader te motiveren vanuit het oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en de gemeentelijke woonvisie.

Ontwikkelingsperspectief (WAAR)

Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief "buitengebied - accent veelzijdige gebruikruimte (mixlandschap)". Hier is ruimte voor mengvormen van landbouw, natuur, wonen, werken, zorg en recreatie die de gevarieerde opbouw van cultuurlandschappen versterken. De voorgestelde mix van functies op het erf Raarhoeksweg 34 sluit goed aan op dit ontwikkelingsperspectief. Een extra aanduiding op het zuidelijke deel van het plangebied is "beekdal", hier mag de ontwatering niet dieper zijn dan nodig is voor gebruik als grasland. Gezien het inrichtingsplan zal dit geen probleem opleveren.

Wij stemmen in met de voorgestelde functies op deze locatie.

Gebiedskenmerken (HOE)

Ontwikkelingen in de groene omgeving moeten afgestemd worden op de gebiedskenmerken van de natuurlijke laag en van het agrarische cultuurlandschap. In de toelichting wordt onder het kopje Omgevingsvisie Overijssel (par. 4.2) aandacht geschonken aan de kenmerken van het "oude hoevenlandschap". Het gemeentelijke Landschapsontwikkelingsplan (par. 4.3) merkt dit gebied aan als "jong ontginningslandschap". Wij missen in par. 4.2 de kenmerken van de natuurlijke laag. In het plangebied betreft dit "dekzandvlakte" en "beekdalen en natte laagtes" met de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag, droog en nat. Dit komt vrijwel overeen met de beschrijving uit het Landschapsontwikkelingsplan.

Wij missen in het vervolg van de toelichting een beschrijving van de doorvertaling hiervan naar het totale ontwerp. Daarbij merken wij op dat u een uitspraak zou moeten doen over het landschapstype waar u vanuit gaat, namelijk jong ontginningslandschap of oude hoevenlandschap, en op grond waarvan. Verder ontbreekt het aan een onderbouwing van het erfinrichtingsplan met de plaatsing van de diverse nieuwe gebouwen en voorzieningen. Wij vragen ons bijvoorbeeld af of de locatie van de bedrijfswoning de meest ideale is vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit.

Ook hierbij is het van belang om aan te sluiten op de gebiedskenmerken. Vervolgens zal het ontwerp juridisch vertaald moeten worden op de plankaart en in de regels en eventueel in een aanvullende privaatrechtelijke overeenkomst. Het toevoegen van bijlage 5 aan de toelichting heeft geen juridische status.

Wij verzoeken u de beleidsopgaven voor de verschillende gebiedskenmerken uitbreider in de toelichting te beschrijven en vervolgens te vertalen in het inrichtingsplan en de bestemmingsregeling.

Kwaliteitsimpuls groene omgeving

Het plan houdt een ingrijpende aanpassing en uitbreiding in van de bestaande bebouwing en erfinrichting. Ook het terrein buiten het bouwvlak krijgt een niet-landschappelijke bestemming. Dit betekent dat de Kwaliteitsimpuls groene omgeving van toepassing is.

Hiervoor moet per geval onderbouwd worden dat er sprake is van evenwicht tussen de extra ontwikkelingsruimte en de extra investering in ruimtelijke kwaliteit. Gelet op de uitbreiding van bebouwing en de ontwikkelingsmogelijkheden in het hele plangebied, zijn wij van mening dat de invulling van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving méér moet inhouden dan alleen een landschappelijke inpassing van het erf, zoals in par. 3.4 van de toelichting wordt gesuggereerd (zie toelichting Omgevingsverordening pag. 25). Deels gebeurt dit al door toevoeging van landschapselementen buiten het bouwvlak. De omvang hiervan is echter niet duidelijk en wordt niet juridisch verankerd. Bovendien wordt geen inzicht gegeven in het op basis van de Kwaliteitsimpuls gevraagde evenwicht. Indien nodig zal gezocht moeten worden buiten het plangebied, bijvoorbeeld in investeringen in de nabijgelegen ecologische hoofdstructuur en de waterloop of in de laanbeplanting langs de Raarhoeksweg.

Voor het gevraagde evenwicht is het van belang om het landschappelijke beeld van het gedeelte buiten het bouwvlak te (kunnen) handhaven. Met de voorgestelde bestemmingsregeling is dit niet verzekerd. Het gehele plangebied krijgt de bestemming "maatschappelijk" zonder beschermende regels ten aanzien van landschappelijke kenmerken en aan te brengen landschapselementen. Hierdoor is het ons inziens moeilijk te voorkomen dat het gehele plangebied de uitstraling van een erf krijgt. Tenslotte merken wij op dat ook extra aandacht voor de vormgeving en situering van de gebouwen kan bijdragen aan het gewenste evenwicht.

Wij verzoeken u het evenwicht tussen de extra ontwikkelingsruimte en de extra investering in ruimtelijke kwaliteit te onderbouwen en dit te vertalen in de bestemmingsregeling. Wij adviseren u daarnaast om het onbebouwde deel van het plangebied een extra aanduiding of een andere bestemming te geven ter bescherming van het gewenste landschappelijke beeld.

Uitbreidingsmogelijkheid

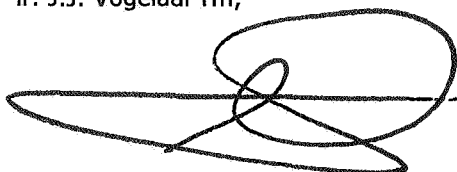
In artikel 3.6 van de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwperceel uit te breiden tot 1,5 ha. Dit betekent een uitbreiding van het bouwperceel en van de bebouwingsmogelijkheden met nog eens 50%. Wij zijn van mening dat dit niet zonder meer past in het provinciale beleid voor de groene ruimte. Voor een dergelijke uitbreiding is bovendien de eerder genoemde Kwaliteitsimpuls groene omgeving van toepassing.

Wij verzoeken u de genoemde wijzigingsbevoegdheid uit de regels te verwijderen.

3. Conclusies

Wij adviseren u het bestemmingsplan "Raarhoeksweg 34 (IVOOR)" ten aanzien van de genoemde aspecten aan te passen. Indien het plan overeenkomstig dit advies wordt aangepast, mag u ervan uit gaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zullen zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure. Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Indien u voornemens bent om (delen van) dit ruimtelijk plan door middel van een projectbesluit planologisch mogelijk te maken, dan kunt u deze brief tevens beschouwen als onze vooroverlegreactie ten aanzien van het projectbesluit.

ir. J.J. Vogelaar rm,



hoofd (a.i.) eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid.

Dagtekening

16.09.2009

Kenmerk

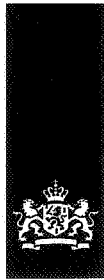
2009/0133525

Pagina

4/4

Uw brief

Uw kenmerk



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 136 6800 AC Arnhem

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regioafdeling Oost

Pels Rijkenstraat 1
Postbus 136
6800 AC Arnhem
www.vrom.nl

Contactpersoon
A. de Haan

T 026-3528400
F 026-3528455
vto-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20090050630-Aha-O

Kopie aan
Provincie Overijssel
Dienst RWB
Postbus 10078
8000 GB Zwolle

VERZONDEN 29 SEP. 2009

Datum 25 september 2009
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Raarhoeksweg 34"

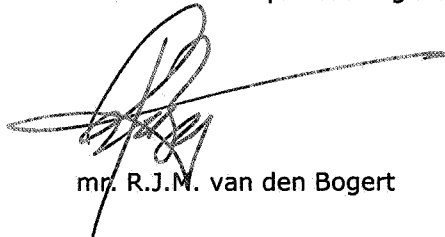
Geacht college,

Op 5 augustus 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Raarhoeksweg 34".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie (VI) coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Oost,


mr. R.J.M. van den Bogert

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ovg Ingek.	30 SEP. 2009	
Nr.	0904098	
In B & W	JA	NEE
Bericht v. ontv.	JA	NEE
Verg. B & W		