

Bestemmingsplan

Heeten, hoek Holterweg - Johannalaan

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan Heeten, hoek Holterweg - Johannalaan

Plannaam: Heeten, hoek Holterweg - Johannalaan
IDN: NL.IMRO.0177.BP20180005-ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: September 2019



*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	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	7
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	8
3.1	DE ONTWIKKELING	8
3.2	BEBOUWING	8
3.3	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
5.1	GELUID	22
5.2	BODEMKWALITEIT	23
5.3	LUCHTKWALITEIT	24
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.5	MILIEUZONERING	26
5.6	ECOLOGIE	28
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	33
6.1	VIGEREND BELEID	33
6.2	WATERPARAGRAAF	35
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	36
7.1	INLEIDING	36
7.2	OPZET VAN DE REGELS	36
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	37
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	40
9.1	VOOROVERLEG	40
9.2	INSPRAAK	40
9.3	ZIENSWIJZEN	40
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		41
BIJLAGE 1	ACTUALISEREND BODEMONDERZOEK	41
BIJLAGE 2	BESCHIKKING PROVINCIE OVERIJSEL SANERINGSPLAN	42
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	43
BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	44
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	45

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Johannalaan 56, in de kern Heeten binnen de gemeente Raalte, bevindt zich een bedrijfserf behorend tot een voormalig autobedrijf waar in het verleden tevens een tankstation is geëxploiteerd. De bedrijfsgebouwen zijn nog aanwezig maar er worden ter plaatse geen bedrijfsmatige activiteiten (meer) geëxploiteerd. Doordat de bebouwing op korte termijn geen vervolgfunctie heeft, wordt de bebouwing niet meer onderhouden. De bebouwing en het perceel op zich, verkeren in slechte staat en doen afbreuk aan het straatbeeld ter plaatse.

Initiatiefnemer is voornemens alle, ter plaatse aanwezige bebouwing te slopen en hier vier vrijstaande woningen te realiseren. Het voornemen voorziet in een passende functie voor de locatie en resulteert in een verbetering van het straatbeeld.

Volgens het geldende bestemmingsplan “Heeten” is ter plaatse sprake van de bestemming ‘Bedrijf’ inclusief bijbehorend bouwvlak. Binnen deze bestemming is de bouw van (reguliere) woningen en de bewoning van (reguliere) woningen niet toegestaan. Ook is de gewenste situering van de te bouwen woningen niet mogelijk binnen het huidige bouwvlak.

Het geldende bestemmingsplan bevat geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden op basis waarvan voorliggend initiatief mogelijk kan worden gemaakt.

Om op deze locatie vier woningen te kunnen realiseren is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft een bedrijfserf behorend bij een voormalig autobedrijf. Het plangebied is kadastraal bekend als Gemeente Raalte, sectie H, perceelnummer 6828 en 6829. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied binnen de kern Heeten en de directe omgeving, respectievelijk met de rode ster en het rode kader weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied binnen de kern Heeten en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Heeten, hoek Holterweg - Johannalaan” bestaat uit de volgende stukken:

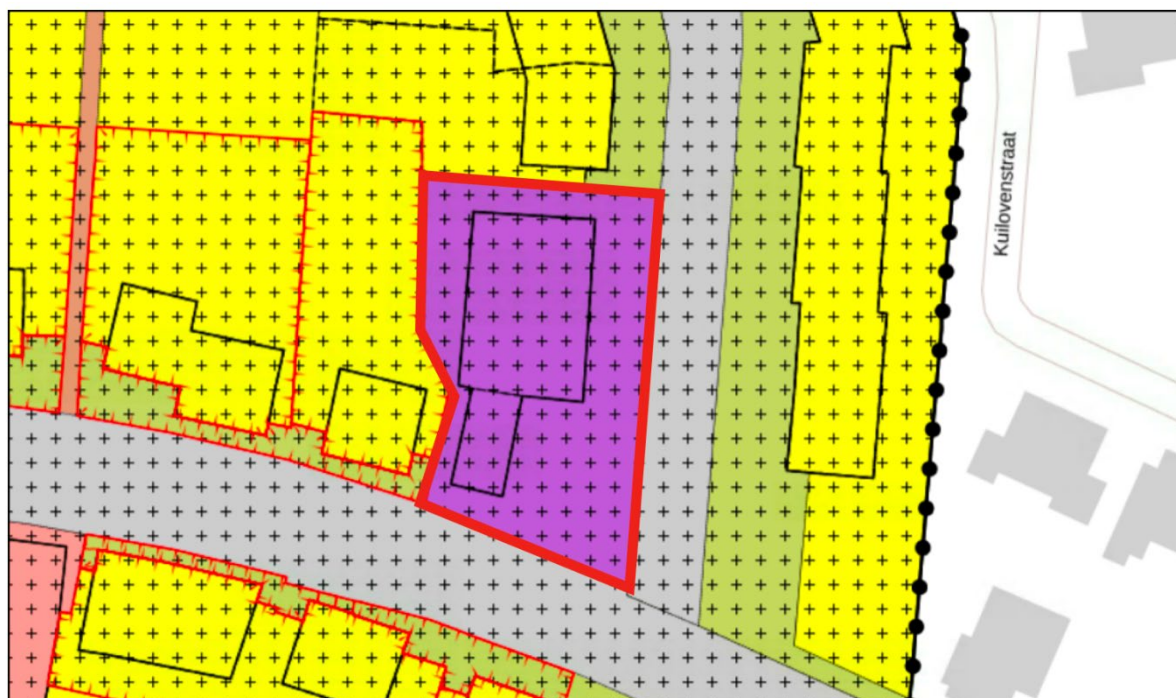
- verbeelding (tek.nr.NL.IMRO.0177.BP20180005-ON01) en een renvooi;
- regels (en bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. 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 deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Heeten”. Het bestemmingsplan “Heeten” is door de gemeenteraad van Raalte op 20 juni 2013 vastgesteld. Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming “Bedrijf”. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog”. Tot slot is er binnen het plangebied sprake van een bouwvlak en van verschillende maatvoeringseisen voor dit bouwvlak. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen waarbij het plangebied met de rode omlijning indicatief is weergegeven. Voor een exacte weergave van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Heeten” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 zoals vermeld in de bij het geldende bestemmingsplan als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten en voor productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen. Hieraan ongeschikt zijn deze gronden bestemd voor nutsvoorzieningen, wegen, straten en paden,

parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen en water. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Door middel van de aanduidingen 'Maatvoering' zijn maximale bouw- en goothoogtes bepaald.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen (basisbestemmingen), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Op deze gronden mag in beginsel niet worden gebouwd. Uitzonderingen hierop betreffen onder andere bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 100 m² en niet dieper dan 0,5 m onder het maaiveld.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de bouw en bewoning van (reguliere) woningen binnen het plangebied niet toegestaan. Daarnaast zijn bouwprojecten met een grondbeslag van meer dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter in beginsel ook niet toegestaan. Het geldende bestemmingsplan bevat geen wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden welke voor voorliggend initiatief uitkomst bieden.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het toestaan van voorliggend initiatief door de bouw van vier vrijstaande woningen en de bewoning hiervan mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven en in hoofdstuk 3 de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Raalte beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen op de hoek Holterweg – Johannalaan in de kern Heeten. Het dorp Heeten maakt deel uit van de gemeente Raalte.

In het noorden en westen wordt het plangebied begrensd door woonpercelen met bijbehorende tuinen. Aan de oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan respectievelijk de Johannalaan en de Holterweg. In figuur 2.1 en figuur 2.2 is een luchtfoto en een straatbeeldfoto van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.2 Straatbeeld plangebied (Bron: Google Streetview)

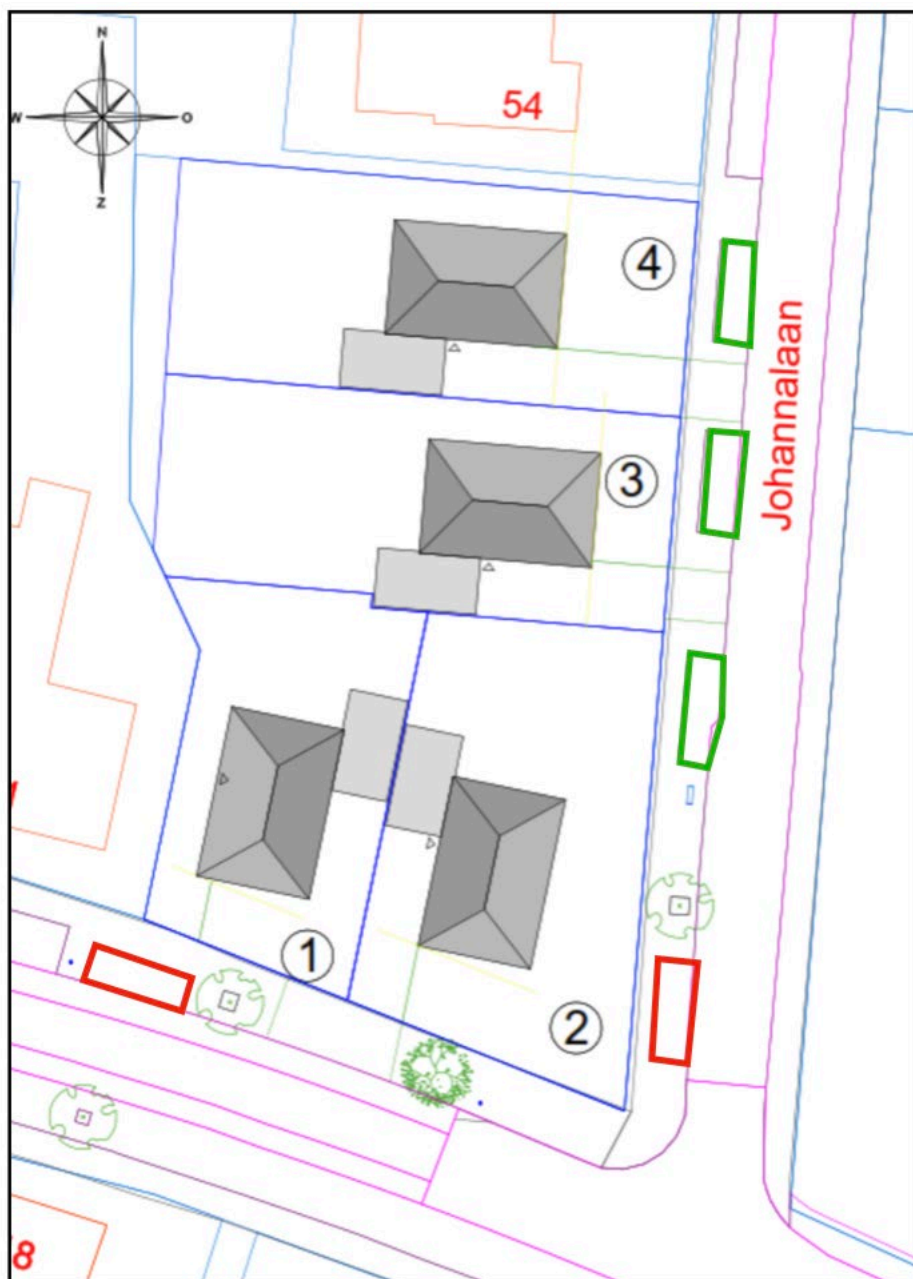
Op het bestaande bedrijfserf bevindt zich in de bestaande situatie aaneengebouwde bebouwing, waaronder een bedrijfswoning, welke ten dienste heeft gestaan van een autobedrijf. Binnen het plangebied is in het verleden ook een tankstation geëxploiteerd. Voor het overige is het perceel voorzien van verharding. Alle bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied zijn inmiddels beëindigd.

3.1 De ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om alle bebouwing binnen het plangebied te slopen en hier vervolgens vier vrijstaande woningen te realiseren.

3.2 Bebouwing

Het plangebied beslaat een oppervlak van circa 1.467 m². Voor de situering van de vier vrijstaande woningen is rekening gehouden met de zichtlijnen vanuit en richting de woonwijk. In figuur 3.1 is een impressieafbeelding weergegeven van de situering van de vier woningen ten opzichte van de directe omgeving.



Figuur 3.1 Impressietekening situering woningen ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Buytenhof Planontwikkeling)

De voorgevels van de woningen met nummers 1 en 2 worden parallel aan de Holterweg gesitueerd. Voor de woningen met de nummers 3 en 4 worden de voorgevels parallel aan de Johannalaan gesitueerd. Dit is voor alle woningen passend binnen het overige bebouwingsbeeld aan de Holterweg en de Johannalaan. Daarnaast is voor alle woningen zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande rooilijnen van de naastgelegen woningen aan de Holterweg en de Johannalaan.

Beoogd wordt qua bouwstijl aan te sluiten bij de architectonische stijl van de omringende woningen. Hierbij wordt opgemerkt dat in de directe omgeving van het plangebied sprake is van vrijstaande woningen. De voorliggende ontwikkeling past qua type woning in die zin goed binnen het bebouwingsbeeld van de omgeving. In de figuren 3.2, 3.3 en 3.4 zijn enkele impressieafbeeldingen opgenomen van het huidige bouwkundig ontwerp voor de woningen. Benadrukt wordt dat dit enkel impressies betreffen.



Figuur 3.2 Impressieafbeelding stijl nieuwe woningen (Bron: Buytenhof Planontwikkeling)



Figuur 3.3 Impressieafbeelding stijl nieuwe woningen (Bron: Buytenhof Planontwikkeling)



Figuur 3.4 Impressieafbeelding stijl nieuwe woningen (Bron: Buytenhof Planontwikkeling)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen Raalte 2015'. Deze parkeernormen zijn geënt op landelijke parkeerkencijfers op basis van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de meest recente CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, 381 (december 2018)'. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

3.3.2 Parkeerbehoefte

In het voorliggende plan worden planologisch vier woningen toegevoegd. Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' (gebaseerd op het CROW) geldt voor deze functie de volgende parkeernorm:

Woningtype	Locatie	Parkeernorm
Koop, vrijstaande woning	Dorpen en buitengebied (rest bebouwde kom)	2,3 per woning waarvan 0.3 bezoekers

Als gevolg van dit plan ontstaat er een parkeerbehoefte van 9,2 parkeerplaatsen. De woningen worden alle vier voorzien van een enkele lange oprit met een garage. Op basis van de gemeentelijke parkeernormennota mag een dergelijke parkeervoorziening feitelijk worden gezien als 1,3 parkeerplaats per woning. Met de oprit en garage wordt dan ook voorzien in 5,2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Hiermee bestaat er een tekort van 4 parkeerplaatsen. In de huidige situatie is ter hoogte van het plangebied sprake van 3 bestaande parkeerplaatsen aan de Johannalaan. In verband met de voorliggende ontwikkeling blijven deze parkeerplaatsen behouden. Daarnaast worden er twee nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd aan de Holterweg en de Johannalaan. Een en ander is te zien in figuur 3.1 waarbij de nieuwe en te behouden parkeerplaatsen respectievelijk met de rode en groene omlijning zijn weergegeven. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet mogelijk en/of wenselijk om ter plaatse meer parkeerplaatsen te realiseren.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat met de realisatie van 5,2 parkeerplaatsen op eigen terrein, 2 parkeerplaatsen aan de Holterweg en behoudt van 3 openbare parkeerplaatsen aan de Johannalaan in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect 'parkeren' en er ter plaatse geen sprake zal zijn van parkeerproblematiek.

3.3.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Gekeken wordt naar de extra verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige planologische situatie. Qua verkeersgeneratie worden voor de verstedelijkingsgraad en stedelijke zone de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Raalte) (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Koop, huis, vrijstaand: gemiddelde verkeersgeneratie: 8,2 verkeersbewegingen per weekdag per woning;

In totaal is sprake van een verkeersgeneratie van $(4 * 8,2)$ 32, 8 verkeersbewegingen per weekdag. Gezien de huidige planologische mogelijkheden binnen het plangebied is hiermee sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Bedrijven hebben over het algemeen een grotere verkeersgeneratie tot gevolg dan een viertal vrijstaande woningen.

In de bestaande situatie vindt ontsluiting van het bedrijfserf plaats op de Holterweg en de Johannalaan. In de nieuwe situatie zullen de woonpercelen met de nummers 1 en 2 beide middels een eigen in- en uitrit worden ontsloten op de Holterweg. De woonpercelen met de nummers 3 en 4 worden op dezelfde wijze ontsloten op de Johannalaan (zie voor de nummering van de woonpercelen figuur 3.1). Beide wegen kunnen de berekende verkeersgeneratie veilig en eenvoudig afwikkelen.

De verkeerssituatie blijft overzichtelijk en de ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de verkeersveiligheid, waardoor het aspect verkeer geen belemmering vormt voor het voornemen.

3.3.4 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit 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 vastgesteld. 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 Snelwgomgeving. 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 Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is 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.

Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking is het van belang om te bekijken of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.6 lid 2 Bro. Uit de jurisprudentie blijkt dat op het realiseren van woningen onder meer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing zijn. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Gezien het feit dat onderhavig plan voorziet in de realisatie van vier woningen, wordt gesteld dat dit plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft dan ook niet te worden doorlopen.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en –verordening door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde plannen zijn op 1 mei 2017 in werking getreden.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- 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;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbesteding en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

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. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

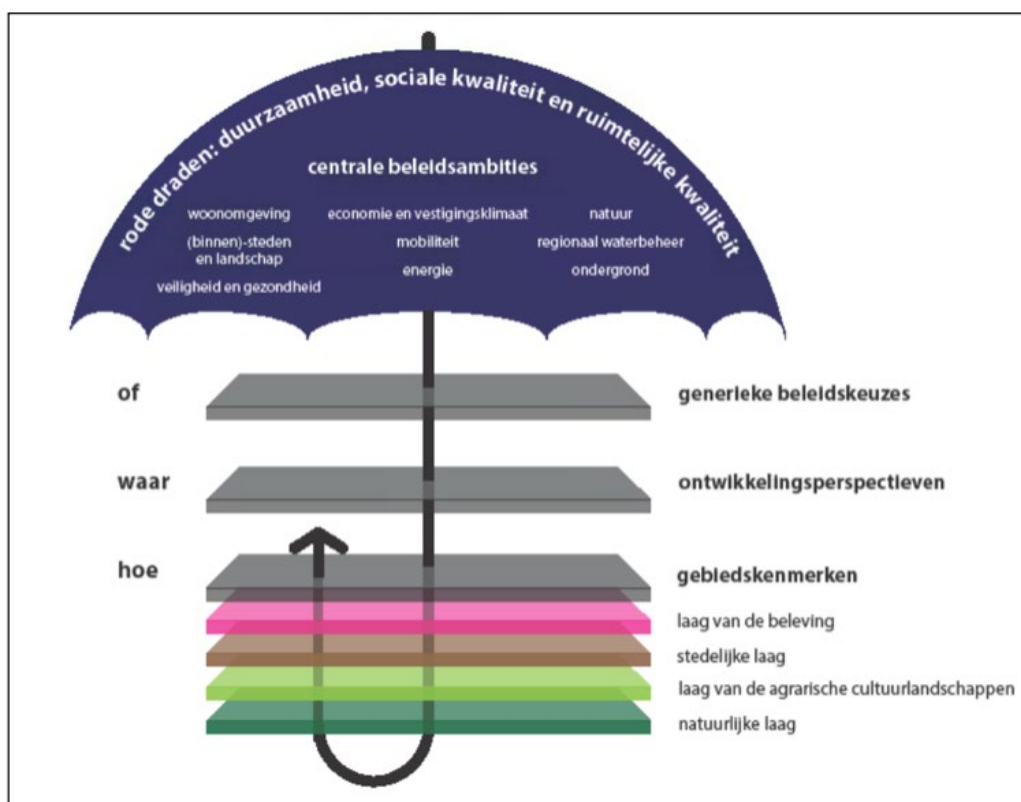
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera 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.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

In onderstaande tekst worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons 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.

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 sociaaleconomische 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 t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

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 onze 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 van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Overijssel levert globaal het onderstaande beeld op.

4.2.4.1 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. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1:

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. 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;
2. 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 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plan betreft een ontwikkeling dat voldoet aan het principe van ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Voor de nieuwe bebouwing wordt gebruik gemaakt van een bestaand bebouwd erf. Er vindt dan ook geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. Daarnaast wordt er verhoudingsgewijs niet meer m² bebouwing teruggebouwd dan dat er wordt gesloopt. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

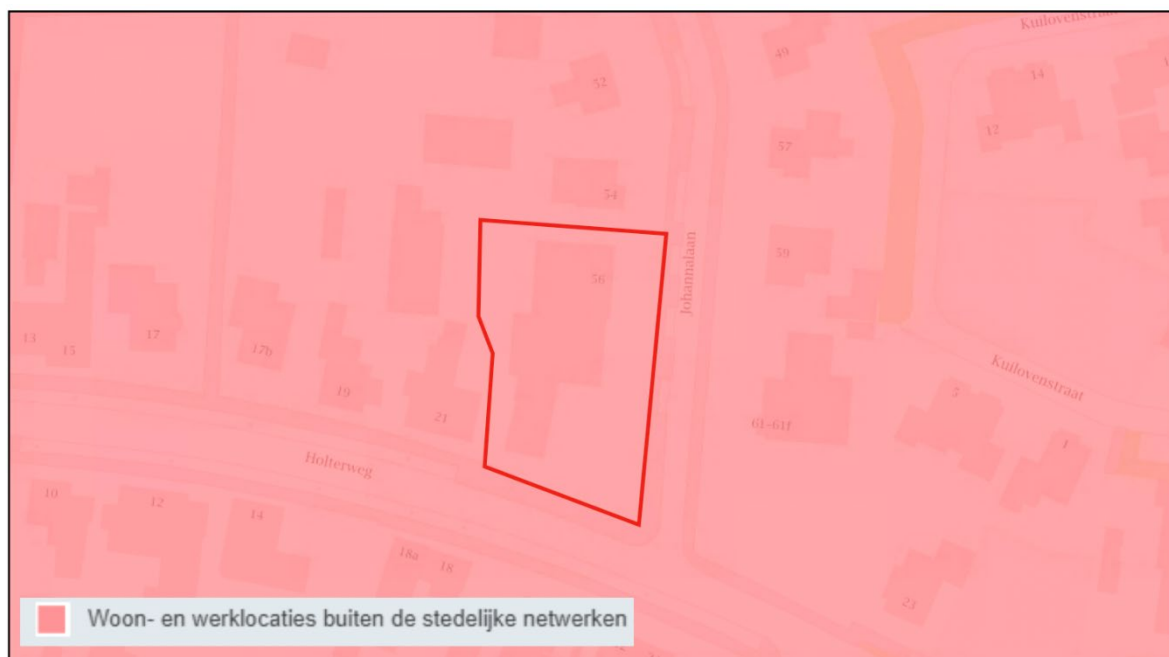
1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. De behoefte aan nieuwe woningen zoals 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

Voorliggend initiatief is passend binnen de regionale woningbouwprogrammering welke tot stand is gekomen op basis van Primos-cijfers. Realisatie van voorliggend initiatief past binnen de geldende regionale woonafspraken. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.3. Hier wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2 Uitsnede Perspectievenkaart 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”

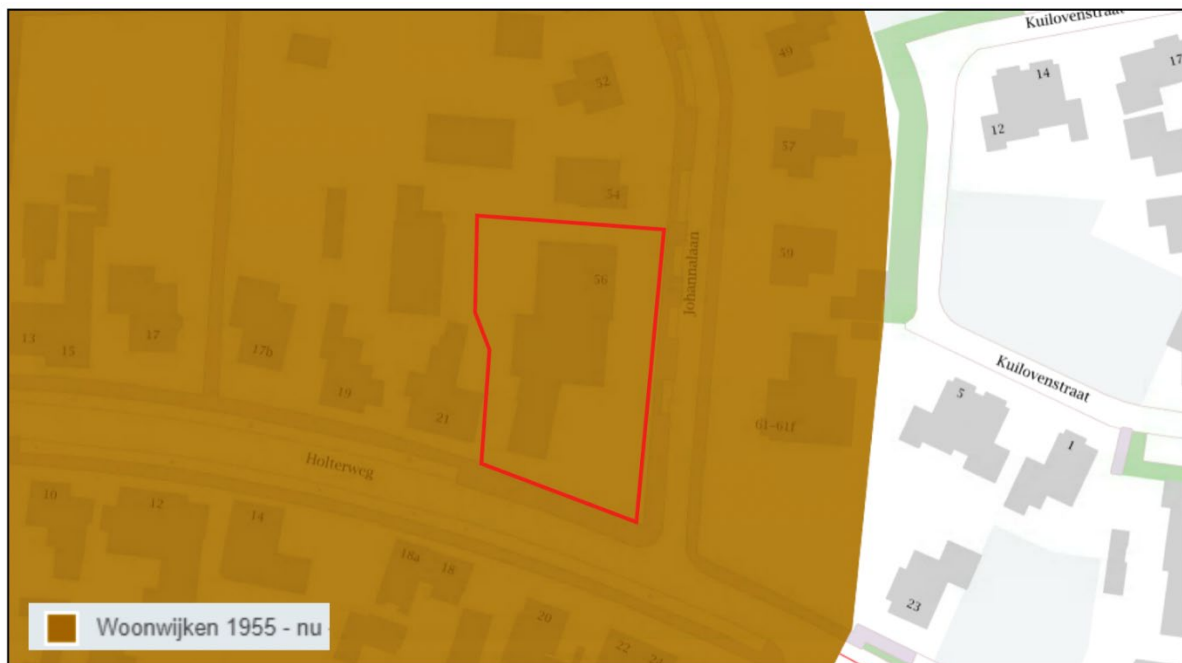
Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt een bestaand bedrijfserf getransformeerd tot woonbestemming ter realisatie van vier vrijstaande woningen op een inbreidingslocatie. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de lokale woningbehoefte in de kern Heeten. Doordat het plangebied is aangemerkt als woon- en werklocatie is van ruimtebeslag op de groene omgeving tevens geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van 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. Daarnaast wordt de “Laag van de beleving” buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

1. De “Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de “Stedelijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Woonwijken 1955 – nu”. In figuur 4.3 is dit weergegeven.



Figuur 4.3 De ‘Stedelijke laag’: “Verspreide bebouwing” (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. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuroplijstingen, pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d. Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

Met het realiseren van de vier vrijstaande woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouw mogelijkheden wordt grotendeels aangesloten bij het geldende bestemmingsplan voor omliggende woningen. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving zodat de woningen en de mogelijke ondergeschikte gebouwen qua bouwmasse en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied met vrijstaande woningen is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

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 is 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". De visie geeft de hoofdlijnen weer van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de hele gemeente tot het jaar 2025. Daarnaast geeft de visie aan hoe opgaven en ambities gerealiseerd kunnen worden.

4.3.1.2 Wonen

Uitgangspunt van de structuurvisie is het handhaven van vitale kernen. Dit betekent ook ruimte bieden voor ontwikkeling en vernieuwing. Alle kernen krijgen daarom woningbouwruimte, volgens het uitgangspunt 'autonome groei'. Bouwen dus in verhouding tot de huidige omvang van een kern.

Tevens krijgen locaties binnen bestaand bebouwd gebied, herontwikkelingsgebieden, binnen alle kernen voorrang boven uitbreidingslocaties. Dit met het oog op zuinig gebruik met de beschikbare ruimte en het landschap en om gaten binnen kernen te voorkomen. Deze locaties zijn vaak omgeven met bestaande kwaliteiten, welke samen met de identiteit van de locatie voorop staat bij ontwikkeling.

Daarbij geldt dat elke herontwikkelingslocatie moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende kern.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Raalte 2025+'

Het initiatief betreft het omzetten van een bestaand bedrijfsperceel (voormalig garagebedrijf) naar een woonbestemming ter realisatie van vier grondgebonden woningen op een inbreidingslocatie binnen bestaand bebouwd gebied. Op dit moment kan de locatie getypeerd worden als een rotte kies zonder ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt fors verbeterd.

Geconcludeerd wordt dan ook dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met de Structuurvisie Raalte 2025+.

4.3.2 Woonvisie Gemeente Raalte 2016 tot en met 2020 en woningprogrammering

4.3.2.1 Algemeen

In de 'Woonvisie Gemeente Raalte 2016 tot en met 2020' wordt het voorgaande woonbeleid geëvalueerd en is de woningmarktsituatie in kaart gebracht en doorvertaald naar een visie tot en met 2020. Het doel van de woonvisie en de uitvoeringsmaatregelen is om voldoende en kwalitatief goede huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Raalte.

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.

Voor nieuwe woningbouwinitiatieven geldt: De mogelijkheden voor woningbouw (nieuwbouw) worden benut voor het behouden en versterken van de woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de kernen in onze gemeente. Voorrang wordt gegeven aan inbreidingslocatie in de kern ter vervanging/transformatie van leegstaand vastgoed.

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 is ook van belang om te zorgen voor doorstroming op de woningmarkt. Dit betekent ook: aansluiten bij de lokale behoefte in de kernen (maatwerk per kern).

Toekomstige match vraag en aanbod woningen

De woonvisie stelt dat woningbouwprogrammering is geen exacte wetenschap. Nieuwe ontwikkelingen, behoeftewijzigingen en nieuwe demografische prognoses kunnen aanleiding zijn voor het bijstellen van het programma. Daarnaast is de economie erg bepalend voor de woningbouwbehoefte en op voorhand moeilijk te voorspellen. Het algemene beeld is dat tot 2020 de belangrijkste opgave ligt in het toevoegen van vooral grondgebonden koopwoningen (met name goedkoop en middelduur) en voor een iets kleiner deel huurwoningen. Na 2020 verschuift het accent duidelijk naar de grondgebonden koopwoningen.

4.3.2.2 Woningmarktanalyse

In 2017 is voor gemeente Raalte een update van de woningmarktanalyse (uit 2014) uitgevoerd, waardoor de gemeente Raalte beschikt over een recente marktanalyse. Hieruit blijkt dat de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de woonvisie nog steeds actueel zijn. Uit de woningmarktanalyse Raalte blijkt tevens dat er behoefte is aan meer woningen in de categorie tot € 188.000,-. In de prijsklasse € 188.000,- tot € 262.500,- is de planvoorraad redelijk in evenwicht met de behoefte. Dit geldt tevens voor het middeldure segment (€ 262.500,- tot € 407.000,-). De analyse stelt dat doordat de woningmarkt recentelijk verder is aangetrokken, er in dit segment echter geen afzetproblemen te verwachten zijn. Ook aangaande de plannen in de duurste prijsklasse (€ 407.500,-) is de verwachting dat de met deze prijsklasse corresponderende woningen/kavels in de komende periode tot 2027 goed afzetbaar zullen zijn.

De verwachting is dat 4 grondgebonden koopwoningen op een aantrekkelijke inbreidingslocatie in Heeten goed afzetbaar zijn.

4.3.2.3 Woonafspraken provincie Overijssel

In januari 2016 zijn er woonafspraken gemaakt met de provincie Overijssel. Afspraken in de vorm van regionale woningbouwprogrammering West- Overijssel (RWP) zijn hier onderdeel van.

In april 2017 is het RWP geactualiseerd. De primosprognose is de basis van de regionale woningbouwprogrammering. De gemeente Raalte mag op basis van deze regionale programmeringsafspraken in de periode 2016 – 2026 maximaal 785 woningen aan de woningvoorraad toevoegen.

Op 1-1-2018 was de harde plancapaciteit van Raalte 603 woningen.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie Gemeente Raalte 2016 tot en met 2020'

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de realisatie van vier grondgebonden koopwoningen op een inbreidingslocatie in de kern Heeten. De nieuwbouw van deze woning is passend binnen de woningbouwprogrammering. Daarnaast blijkt uit de woonvisie dat tot 2020 de belangrijkste opgave onder andere ligt in het toevoegen van grondgebonden koopwoningen en dat na 2020 het accent ook duidelijk verschuift naar grondgebonden koopwoningen. Gezien het voorstaande wordt dan ook geconcludeerd dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de 'Woonvisie Gemeente Raalte 2016 tot en met 2020' en de woningprogrammering.

4.3.3 Groenbeleid 'Groen, samen doen!'

4.3.3.1 Algemeen

In de gemeente Raalte wordt met enige regelmaat gesproken over het groenbeleid en de wijze waarop het beheer plaatsvindt. In december 2015 is een wijziging van kapbepalingen APV vastgesteld. Hierbij is de toezegging gedaan om voorstellen te doen t.b.v. het actualiseren van het groen- en kapbeleid. De gemeenteraad van Raalte wil de bewoners vooraf meer betrekken bij de besluiten die zij neemt. Zo ook bij het groen- en kapbeleid waarvoor op 15 maart 2016 een thema-avond is gehouden. Deze nota bevat de uitwerking van het groen- en kapbeleid.

4.3.3.2 Maatwerk voor kleinschalige aanpassingen groen- en bomenhoofdstructuur

Ervaringen met de groen- en bomenhoofdstructuur leert de gemeente Raalte dat het beleid in incidentele gevallen als (te) knellend wordt ervaren. Met een integrale blik op het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte, waarvan het groen deel uitmaakt, wil de gemeente maatwerk gaan leveren bij verzoeken om kleinschalige aanpassingen van de groen- en bomenhoofdstructuur. Meer flexibiliteit om voor nieuwe ontwikkelingen en opvattingen ruimte te creëren. Dit onder de voorwaarde dat compensatie plaatsvindt.

Daarnaast kiest de gemeente Raalte bewust voor het beschermen van waardevolle houtopstanden waarbij een onderscheid wordt gemaakt naar deelgebieden, binnen de bebouwde kom (grens bebouwde kom Boswet) en het buitengebied. Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt naar eigendom; gemeentelijk en derden.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het groenbeleid 'Groen, samen doen!'

In voorliggend geval blijven (waardevolle) houtopstanden binnen en in de directe omgeving van het plangebied behouden. Daarnaast wordt er ten behoeve van de landschappelijke inpassing en het straatbeeld een nieuwe streekeigen boom (inlandse eik) aangeplant aan de voorzijde van het plangebied (Holterweg). De locatie van deze boom is weergegeven met de groene contour in figuur 3.1. Middels de aanplant van deze houtopstand wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van de kenmerkende 'laanstructuur' met bomen op regelmatige plantafstand. Het initiatief is hiermee in overeenstemming met het gemeentelijke groenbeleid.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals hiervoor is toegelicht.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan of 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, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

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 wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan/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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Beoordeling

5.1.2.1 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.2 Industrielawaai

Ter plaatse van het plangebied of in de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Het aspect industrielawaai wordt daarom buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op eventuele individuele bedrijvigheid in het plangebied en daarbuiten.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De beoogde woningen liggen in 'stedelijk gebied' en worden binnen een straal van 200 meter enkel omgeven door wegen met slechts 1 of 2 rijstroken. Dit betreffen echter enkel 30 km/uur wegen welke geen wettelijke geluidszone kennen. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij deze wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De gemeente Raalte heeft onderzoek laten uitvoeren naar de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen. Op basis hiervan kan worden gesteld dat alle woningen buiten de 53 dB (Lden) contour (grenswaarde) zijn gelegen. Daarnaast geldt voor nieuw te bouwen woningen een minimale gevelwering van 20 dB (Bouwbesluit). Met deze minimale gevelwering wordt gezien de geluidsbelasting voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB (Lden). De woningen worden uitgevoerd met een geluidsluwe achterzijde.

Inclusief autonome verkeersgroei is op basis van deze informatie voldoende duidelijk dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Voor 30 km/uur wegen is een hogere waarde procedure niet noodzakelijk.

Voor de woningen is ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.1.3 Conclusie

Sprake is van een voldoende geschikt woon- en leefklimaat voor het aspect geluid. Geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van de woonbestemming.

5.2 Bodemkwaliteit

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 conform de richtlijnen NEN 5740.

In het kader van het realiseren van een woonbestemming ten behoeve van de bouw van vier vrijstaande woningen moet worden aangetoond dat de locatie geschikt is voor de woonfunctie.

5.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is er blijkens bodemonderzoeken uit het verleden ter plaatse van het plangebied sprake van een sterke bodemverontreiniging veroorzaakt door een tankstation die in het verleden op deze locatie is geëxploiteerd. Het betreft een sterke bodemverontreiniging met minerale oliecomponenten, vanaf circa 3 m-mv. In 2007 is de bodem tot 3.0 m-mv gesaneerd.

Om het terrein geschikt te maken voor toekomstig gebruik (woningbouw), dient de aangetoonde bodemverontreiniging dieper dan 3.0 m-mv te worden gesaneerd. Omdat de in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken gedateerd zijn heeft Kruse Groep in 2018 de verontreinigingssituatie geactualiseerd. De conclusie van dit actualiserend onderzoek is hieronder beknopt weergegeven. Voor de volledige briefrapportage wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

"De bodem is vanaf 3.0 m-mv (plaatselijk vanaf 3.5 m-mv) tot circa 4.0 m-mv sterk verontreinigd. De gemiddelde dikte van de matig tot sterk verontreinigde laag wordt geschat op circa 1 meter. Op deze diepte is ook het grondwater sterk verontreinigd. Na 4.0 m-mv nemen de concentraties in de grond en het grondwater sterk af tot (ruim) onder de tussenwaarden van de desbetreffende parameters."

Op basis van de uitkomsten van het actualisatieonderzoek is een saneringsplan opgesteld teneinde de aangetoonde bodemverontreiniging te saneren. Het saneringsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel dat op 4 juni 2019 middels beschikking haar goedkeuring heeft gegeven ten aanzien van sanering conform het ingediende saneringsplan. Deze beschikking is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal er sprake zijn van een grondkwaliteit passend bij de nieuwe woonfunctie.

5.2.5 Conclusie

Het aspect bodem vormt, uitvoering gevend aan het voor de bodemsanering opgestelde plan van aanpak, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit 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. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit 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 luchtkwaliteit 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 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 luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan het Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM) voor luchtemissies stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Nader luchtonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Daarnaast wordt geconcludeerd dat de bestemming in de voorgenomen ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Interne werking: Voldoende duidelijk is dat gezien de afstand tot Rijkswegen en provinciale wegen het plan voor deze wegen niet als een gevoelige bestemming geldt. Het plan is evenmin gelegen binnen invloedsgebied van bedrijven of industrie met relevante luchtemissies.

Voldoende duidelijk is dat het woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is voor realisatie van de nieuwe woonbestemming.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van 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 het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

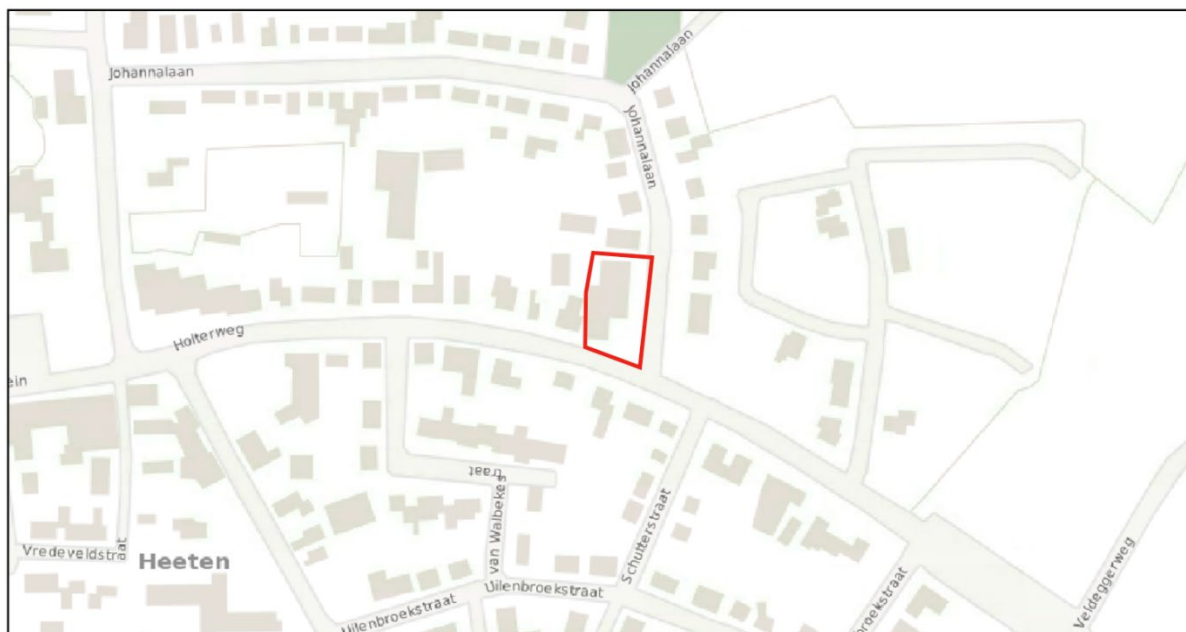
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 Situatie in en bij het plangebied

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 figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode omlijning) en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

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 plan 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/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. 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.

Het plangebied is gelegen in een woongebied dat is ingericht volgens het principe van functiescheiding waar overige functies vrijwel niet voorkomen. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);

2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 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 ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Daarom is geen sprake van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

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

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele milieubelastende functies welke vallen onder bedrijfs-, maatschappelijke, detailhandel en horecabestemmingen. Het geldende bestemmingsplan staat op de bedoelde locaties echter enkel categorie 1 en 2 functies toe met een grootste richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt in alle gevallen ruimschoots voldaan. Wel is er een maatschappelijke bestemming op een afstand van meer dan 70 meter van het plangebied gelegen. Dit betreft een muziekvereniging welke middels de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" het beste kan worden aangemerkt als een 'muziekschool' met ook een grootste richtafstand van 30 meter.

Gezien het bovenstaande is ter plaatse van de nieuwe woonfuncties een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Omgekeerd worden omliggende bedrijven eveneens niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

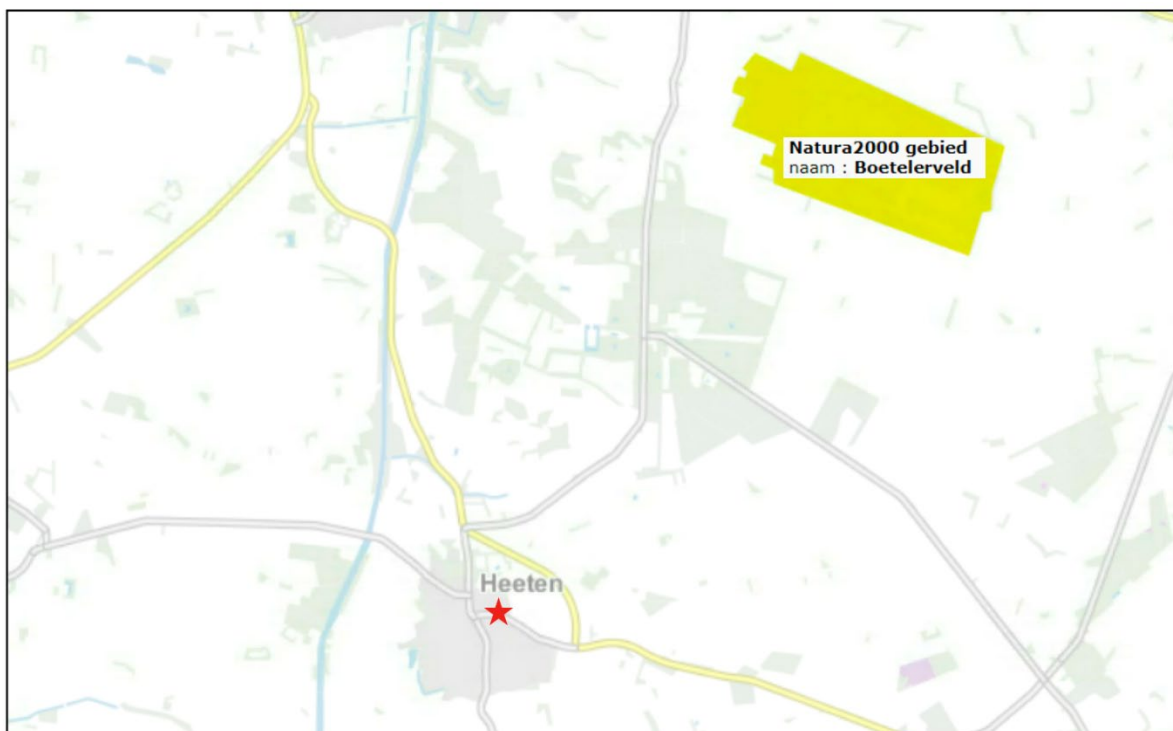
5.6 Ecologie

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

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet Natuurbescherming beschermd. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied (rode ster) weergegeven ten opzichte van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ruim 3,7 kilometer.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Veel Natura2000-gebieden gebieden zijn kwetsbaar voor stikstofdepositie; stikstofdepositie vormt een bedreiging voor verschillende Habitattypen en de leefomgeving van verschillende Habitatsoorten.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van vier gasloze woningen op een bedrijfsperceel waar bedrijven tot en met milieucategorie 2 en detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen) zijn toegestaan. Dergelijke functies zijn het best te vergelijken met de categorie 'Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief' uit de CROW-uitgave. Op basis van de in paragraaf 3.3.3 genoemde uitgangspunten geldt voor dergelijke functies een gemiddelde verkeersintensiteit van 10 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. In de huidige bedrijfsbestemming kan circa 520 m² aan bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd, wat een verkeersintensiteit van 52 verkeersbewegingen per weekdagemaal betekent.

In paragraaf 3.3.3 wordt geconcludeerd dat het realiseren van de vier gasloze woningen een verkeersintensiteit van 32,8 verkeersbewegingen per weekdagemaal met zich meebrengt. Per saldo is er dus sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

De woningen worden gasloos gebouwd, wat betekent dat er geen sprake is van stikstofdepositietien behoefte van de verwarming van de woningen en het koken. Tot slot is er geen sprake van (langdurige) inzet van zwaar materieel.

Gezien de grote afstand tot Natura-2000 gebieden en het feit dat er geen sprake is van toename van stikstofuitstoot ter plaatse wordt geconcludeerd dat er van een toename van stikstofdepositie op Natura-2000

gebieden geen sprake is. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura-2000 gebieden.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur)

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.

Het plangebied (rode ster) maakt geen onderdeel uit van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN zijn gelegen op meer dan 800 meter afstand van het plangebied (Bestaande natuur NNN, land) (zie figuur 5.3).



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingsverordening Overijssel.

5.6.2 Soortenbescherming

Ter plaatse van het plangebied is in april 2018 door Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 3, hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen.

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.

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 bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingslocatie, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in beplanting (inclusief de klimop). Vleermuizen bezetten géén verblijfplaats in de te slopen bebouwing.

De grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten ter plaatse zijn niet beschermd of hiervoor geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Wat de vogels betreft zijn uitsluitend de bezette nesten van vogels in het plangebied beschermd. Werkzaamheden die deze verstoren of vernielen dienen buiten de voortplantingsperiode uitgevoerd te worden. De functie als foerageergebied is voor de voorkomende soorten niet beschermd.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de werkzaamheden uit te mogen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en –gebieden. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.

5.6.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast worden geen negatieve effecten op beschermde soorten in het plangebied verwacht en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

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 plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Als blijkt dat in het plangebied 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 Situatie plangebied

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog" op het plangebied van toepassing. Op deze gronden mag in beginsel niet worden gebouwd. Uitzonderingen hierop betreffen onder andere bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 100 m² en niet dieper dan 0,5 m onder het maaiveld. In voorliggend geval is sprake van een plan met een grondbeslag van meer dan 100 m² waardoor archeologisch onderzoek vereist is.

In het kader van voorliggend plan heeft Laagland Archeologie in juni 2018 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek verkennende en karterende fase uitgevoerd binnen het plangebied. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van het onderzoek en de belangrijkste conclusies. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage 4 bij deze toelichting.

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Hiertoe zijn een aantal onderzoeksvragen opgesteld. Geomorfologisch ligt het plangebied op een grote dekzandrug. Op basis van de bodemkaart en oude kaarten was een plaggendeek te verwachten. Bekend was dat in het verleden saneringen hebben plaatsgevonden. In de omgeving komen enkele grote vindplaatsen van nederzettingen uit de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen voor. In de omgeving zijn ook resten uit andere perioden gevonden. Op basis van het bureauonderzoek werden met name resten verwacht uit de periode Romeinse tijd – vroege

middeleeuwen. Resten van jagers/verzamelaars werden niet verwacht. Voor de andere perioden geldt een middelhoge verwachting.

Het verkennende booronderzoek had tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zo nodig aan te vullen. De karterende boringen hadden tot doel eventuele vindplaatsen op te sporen. Ook hiertoe zijn onderzoeksvragen opgesteld. Uit het booronderzoek bleek dat in diverse boringen nog een BC-horizont aanwezig is. Andere sporen van bodemvorming zijn, evenals een plaggendeek, niet waargenomen.

Het onderzoek heeft geen relevante archeologische indicatoren opgeleverd. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

5.7.1.3 Reactie regioarcheoloog

In het kader van vooroverleg heeft de bevoegde regioarcheoloog gereageerd op het archeologisch onderzoek. De regioarcheoloog heeft als volgt op de onderzoeksrapportage gereageerd:

“Het advies van Laagland Archeologie wordt overgenomen. Het plangebied wordt, op archeologische gronden, vrijgegeven. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Mocht tijdens de graafwerkzaamheden onverwachts archeologische waarden worden aangetroffen, geldt, op grond van de Erfgoedwet, art. 5.10, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag. Dit kan bij de gemeente Raalte.”

Op basis van het bovenstaande is de archeologische dubbelbestemming in het kader van voorliggend plan niet overgenomen.

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 in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan/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 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. 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 Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Het Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP 2016-2021). Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap probeert niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen, het wil ook van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

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.

Het beoogde effect betreft het volgende: Een goede invulling geven aan de wettelijke zorgplichten, gedekt door een gezonde voorziening zodat:

- 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 Groot Salland 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 21e 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 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde "korte procedure". Hieronder zijn de belangrijkste opmerkingen en adviezen uit de waterparagraaf behorend bij de 'korte procedure' opgenomen. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem.

Ten aanzien van voorliggend plan wordt hemelwater ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het waterschap geeft daarmee een positief wateradvies.

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.

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 op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten 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: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor de desbetreffende bestemming 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 5)

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 (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (Artikel 6)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regel bevat een bepaling omtrent maximale en minimale maatvoeringen.

Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels geven aan welk gebruik van gronden als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)

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 9)

In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de werking van wettelijke regelingen, afstemming welstandstoets, uitsluiting seksinrichting, afstemming APV en evenementen en voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat 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.

Tuin (Artikel 3)

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de daarbijbehorende verhardingen, erven en terreinen, en ondergeschikte voorzieningen.

Wonen – 2 (Artikel 4)

De grond die in gebruik wordt genomen als woonerf is bestemd als 'Wonen – 2'. Hiermee is aansluiting gezocht bij de bestemming van woningen in de directe omgeving van het plangebied. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis. Middels de bouwaanduiding 'Vrijstaand' is verzekerd dat op de locatie enkel vrijstaande woningen zijn toegestaan. De toegestane bouwwerken betreffen; woningen, bijbehorende bouwwerken bij woningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overkappingen.

Voor wat betreft de bouwregels is grotendeels aangesloten bij het geldende bestemmingsplan. Enige uitzonderingen hierop zijn aanpassingen in de bouwregels waarbij de noodzakelijke afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens aan de niet aangebouwde zijde is verlaagd van ten minste 3 meter naar ten minste 2,5 meter. Daarnaast is een bouwregel opgenomen die de realisatie van een voldoende diepe oprit, in het kader van het voldoen aan de parkeerbehoefte op eigen terrein, waarborgt. Hiermee is maatwerk geleverd ten behoeve van voorliggend plan.

De geldende archeologische dubbelbestemming is in het kader van voorliggend plan niet overgenomen conform het advies van Laagland Archeologie en de regioarcheoloog. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 5.7.1 van deze plantoelichting.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden besloten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel 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.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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 plan is in het kader van het regulier vooroverleg verzonden naar de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt na de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan ingevuld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Actualiserend bodemonderzoek

Bijlage 2 Beschikking provincie Overijssel saneringsplan

Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat