

Bestemmingsplan Nieuw Heeten partiële herziening nr.1, locatie Timmermanshuis

Vastgesteld

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

Februari 2021

Inhoudsopgave

Inhoud

Inhoudsopgave	1
1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 De bij het plan behorende stukken	3
1.3 Planologisch kader	3
1.4 Verantwoording	4
1.5 Leeswijzer.....	4
2 Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en gewenst plan	5
2.1 Ligging en historie	5
2.2 Het plangebied in de omgeving	7
2.3 Begrenzing plangebied	8
2.4 Het gewenste plan	8
3 Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Gemeentelijk beleid	10
3.1.1 Woonvisie Gemeente Raalte 2016 t/m 2020	10
3.1.2 Groenbeleidsplan 2004	10
3.1.3 Nota Grondbeleid	11
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren	13
4.1 Archeologie	13
4.1.1 Aanleiding en doel	13
4.1.2 Doorwerking naar het plan	13
4.2 Externe veiligheid	14
4.2.1 Aanleiding en doel	14
4.2.2 Doorwerking naar het plan	14
4.3 Bodem.....	15
4.3.1 Aanleiding en doel	15
4.3.2 Doorwerking naar het plan	16
4.4 Ecologie.....	17
4.4.1 Aanleiding en doel	17
Gebiedsbescherming.....	17
Soortenbescherming	17
4.4.2 Doorwerking naar het plan	18
Gebiedsbescherming.....	18
Soortenbescherming	18
4.5 Geluid.....	19
4.5.1 Aanleiding en doel	19
4.5.2 Doorwerking naar het plan	19

4.6	M.E.R.-beoordeling	20
4.6.1	Aanleiding en doel	20
4.6.2	Doorwerking naar het plan	21
5.1	Geldend beleid water	22
5.1.1	Rijksbeleid	22
5.1.2	Provinciaal beleid.....	22
5.1.3	Waterschapsbeleid	22
5.1.4	Gemeentelijk beleid	22
	<i>Waterplan Raalte</i>	<i>22</i>
	<i>Gemeentelijk Rioleringsplan.....</i>	<i>23</i>
5.2	Waterparagraaf	23
5.2.1	Watertoets	23
5.3	Overstromingsrisico's.....	24
6	Hoofdstuk 6 Toelichting op de planregels.....	25
6.1	Inleiding	25
6.2	Bestemmingsregels	25
7	Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	28
7.1	Economische uitvoerbaarheid	28
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.2.1	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	28
7.2.2	Consultatie Plaatselijk Belang, gegadigden en omwonenden.....	28
7.2.3	Zienswijzen	28
	Bijlagen bij de toelichting	29
1.	Watertoets	29
2.	Bodemonderzoek	30
3.	Quick scan flora en fauna.....	31
4.	Akoestisch onderzoek.....	32
5.	Inrichtingsplan	33
6.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	34
7.	Depositieberekening	35
8.	Grondexploitatie	36
9.	Zienswijzennota.....	37

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Op de planlocatie staat een gymzaal en voorheen stond er ook een dorps huis. Het dorps huis is al gesaneerd, de gymzaal volgt daarna. De school naast de planlocatie wil het trapveldje graag behouden voor schoolse activiteiten. Het voormalige dorps huis werd het Timmermanshuis genoemd, de naam van dit bestemmingsplan.

De wens bestaat om er een drietal woon-werk locaties te realiseren.

Dit bestemmingsplan is bedoeld om deze wijziging, voor zover deze niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, planologisch en juridisch mogelijk te maken.

1.2 De bij het plan behorende stukken

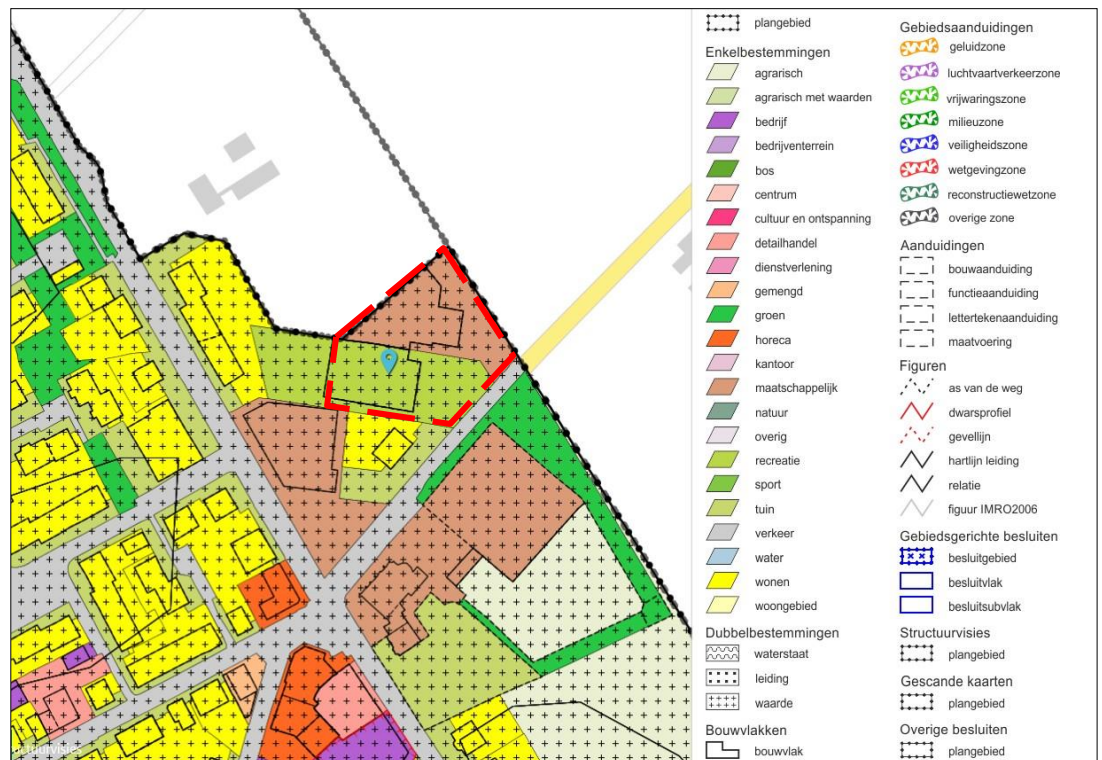
Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20190006-VG01)
- regels;
- bijlagen:
 1. Watertoets
 2. Bodemonderzoek
 3. Quick scan flora en fauna
 4. Akoestisch onderzoek
 5. Inrichtingsplan
 6. Vormvrije m.e.r.-beoordeling
 7. Depositieberekening
 8. Grondexploitatie
 9. Zienswijzennota

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In deze toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende beleid, gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet vermeld.

1.3 Planologisch kader

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplan Nieuw Heeten dat is vastgesteld op 27-11-2016 en bekend onder ID-nr. NL.IMRO.0177.BP20130015-0002. In afbeelding 1 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin een globale weergave van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1 Verbeelding huidige bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Recreatie'.

De gemeente wenst medewerking te verlenen aan het herzien van de bestemming voor het realiseren van 3 woon-werkkavels door middel van herziening van het bestemmingsplan.

Een dergelijke herziening kan alleen worden toegepast, als aan de voorwaarden wordt voldaan en dat wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waartoe voorliggende toelichting is opgesteld.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende toelichting is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en informatie van websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

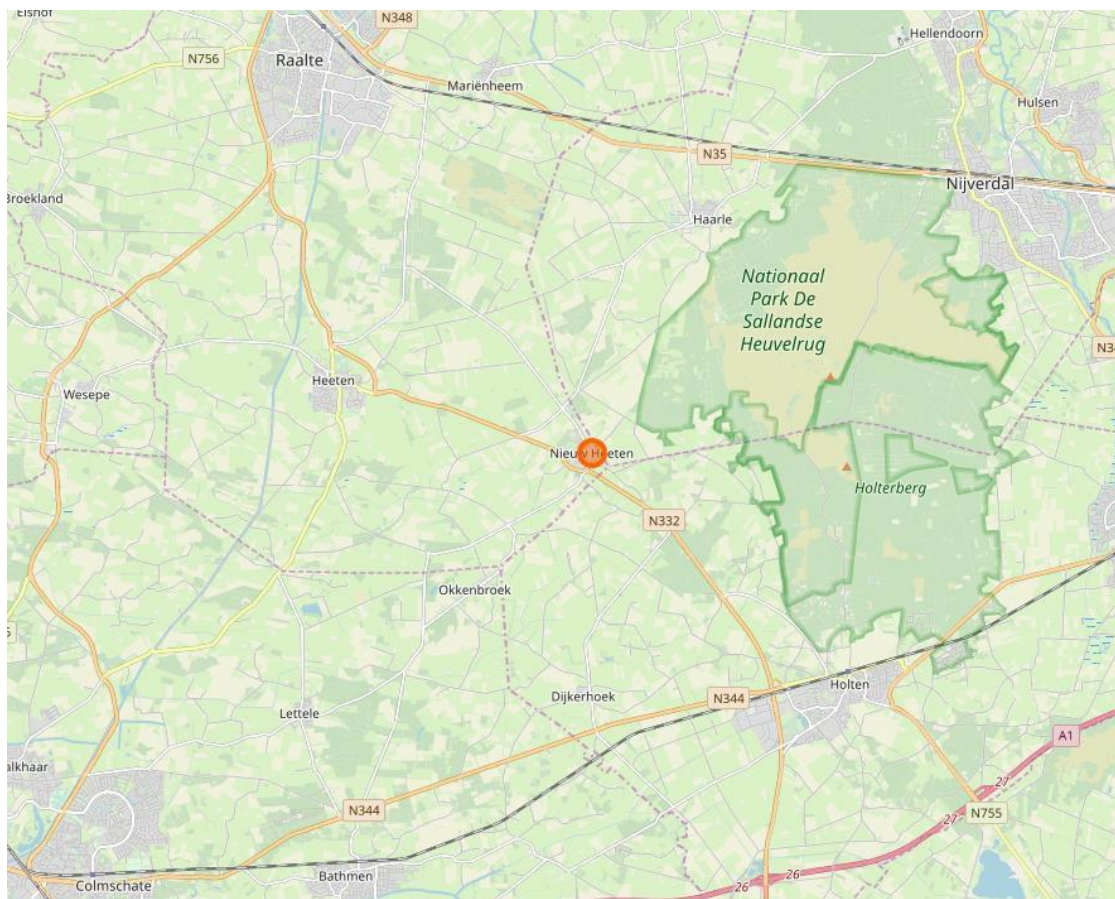
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten.

In hoofdstuk 5 staan de wateraspecten, in hoofdstuk 6 is de toelichting op de planregels weergegeven en in hoofdstuk 7 staat de uitvoerbaarheid van het plan centraal.

2 Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en gewenst plan

2.1 Ligging en historie

De kern Nieuw Heeten ligt in het zuidoosten van de gemeente Raalte, tegen de gemeentegrens met Hellendoorn en Rijssen-Holten. Het plangebied ligt aan de oostzijde van Nieuw Heeten en grenst aan het open landbouwgebied van de gemeente Hellendoorn.



Afbeelding 2 Gemeente Raalte, Raalte, Nieuw Heeten en de ligging van het plangebied

Hierna volgt een weergave van de ontwikkeling van de Bathmenerweg 3 in Nieuw Heeten door de tijd.

	Anno 1900
	Anno 1950
	Anno 2018

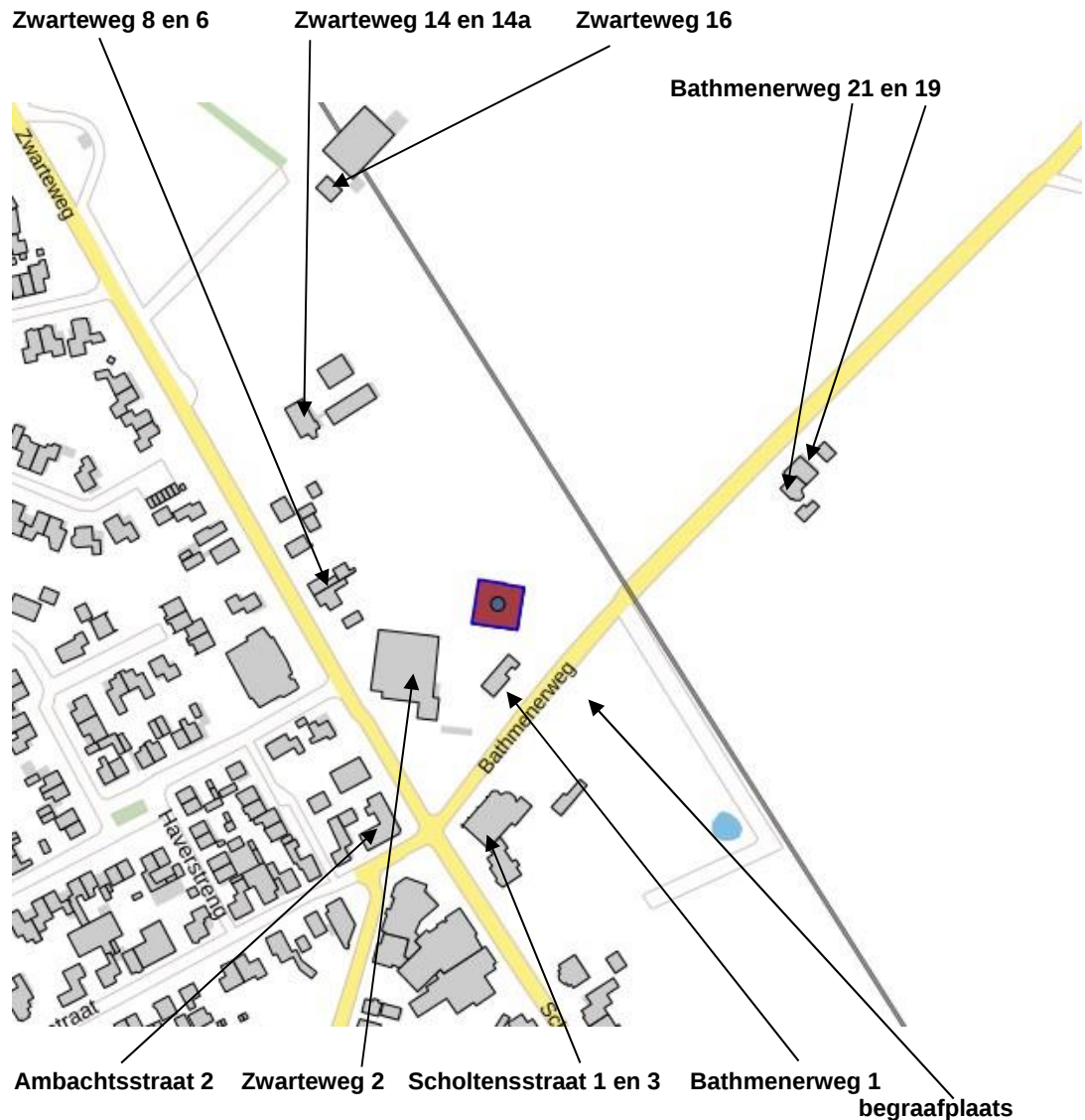
Afbeelding 3: Ontwikkeling Bathmenerweg 3 door de tijd

Het dorp Nieuw Heeten is begin van de vorige eeuw ontstaan. In het centrum ligt een plein met daarnaast de rooms-katholieke kerk. Deze dateert van 1923. Dit jaartal wordt ook gezien als de oprichtingsdatum van Nieuw Heeten. Op de locatie aan de Bathmenerweg 3 is in de jaren '70 het Timmermanshuis opgericht met gymzaal.

Het verenigingsleven heeft zich de afgelopen jaren verplaatst van het Timmermanshuis naar de multifunctionele accommodatie “De Belte” aan de Zwarteweg 24.

2.2 Het plangebied in de omgeving

Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omringende woningen, objecten en bedrijven.



Afbeelding 4 Ligging van het plangebied en de omgeving

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich het volgende bedrijf:

- Ambachtsstraat 2 – bestemming horeca (café - cafetaria);

De volgende adressen hebben een maatschappelijke bestemming:

- Zwarteweg 2 (school);
- Scholtensstraat 1 (kerk);
- Scholtensstraat 3 (secretariaat en woning);
- Terrein aan de overkant van het plangebied, geen bouwvlak (begraafplaats).

De volgende adressen zijn woonbestemmingen:

- Bathmenerweg 1 Nieuw Heeten (direct naast het plangebied);
- Bathmenerweg 19 en 21 te Haarle (buitengebied gemeente Hellendoorn);
- Zwarteweg 6 en 8 Nieuw Heeten
- Zwarteweg 14 en 14a Nieuw Heeten
- Zwarteweg 16 Nieuw Heeten (deels buitengebied gemeente Raalte en deels buitengebied gemeente Hellendoorn).

2.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de locatie van de gymzaal en het terrein van het voormalige dorps huis aan de Bathmenerweg. Het plangebied is globaal weergegeven op onderstaande afbeelding 3 met het rood omlijnde gebied.



Afbeelding 5 Luchtfoto situatie 2014 met vigerend bestemmingsplan en indicatie plangebied (rode streeplijn)
(Bron: gemeente Raalte)

2.4 Het gewenste plan

De wens bestaat om er een drietal woon-werk locaties te realiseren op deze locatie. Bij de woningen wordt de bouw van een grotere schuur voor bedrijfsmatige activiteiten mogelijk gemaakt. Uitgangspunt daarbij is dat de bedrijven geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en geen milieuhinder vormen voor omliggende functies (maximaal milieucategorie 1 en 2).

Hierna volgt een schematisch overzicht van de gebouwen in de gewenste situatie. Dit maakt onderdeel uit van het inrichtingsplan, dat als bijlage is ingesloten. Hierin staan ook de nadere gegevens van de beplanting (kroonomschrijving, te handhaven en te kappen bomen).



Afbeelding 6 Inrichtingsplan toekomstige situatie

De planlocatie ligt aan de rand van de bebouwde kom van Nieuw-Heeten en grenst aan twee zijden aan een weiland. Voorheen was op deze locatie reeds sprake van bebouwing. Tussen deze bebouwing en het buitengebied bevond zich geen of slechts beperkt een ruimtelijke begrenzing in de vorm van beplanting. Voor de nieuwe situatie met bebouwing is een landschappelijke inpassing gewenst waarbij de bebouwing op termijn voor een belangrijk deel aan het zicht wordt onttrokken. Echter, ook in de volgroeide fase blijven de contouren van de nieuwe bebouwing nog deels zichtbaar voor de herkenbaarheid van de bebouwde kom. Dit beeld ontstaat door aanplant van bomen aan de randen van het terrein en door het aanbrengen van diverse stroken inheems bosplantsoen (zie afbeelding 6).

3

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit plan omhelst het toevoegen van drie woningen met bedrijfsfunctie. Omdat in de woningbouwprogrammering rekening is gehouden met het toevoegen van drie woon-werkkavels in het dorp Nieuw Heeten, wordt in dit hoofdstuk alleen ingegaan op het gemeentelijk beleid. Ander beleid is hier niet relevant en is in het bestemmingsplan Nieuw Heeten beschreven.

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 *Woonvisie Gemeente Raalte 2016 t/m 2020*

Uit inventarisatie is gebleken dat in Nieuw Heeten behoefte bestaat aan woon-werkkavels. Hier voorziet het voorliggende bestemmingsplan in.

Woningmarkt: match vraag en aanbod

In de afgelopen jaren hadden we te maken met een stagnerende woningmarkt. Met name de stagnatie in de doorstroming zorgde ervoor dat de gemeente en ook de ontwikkelaars de afgelopen jaren bouwgronden hebben afgeboekt of woningbouwplannen anders (later) hebben gefaseerd. Gelukkig zien we inmiddels tekenen van herstel op de woningmarkt en trekt de verkoop van woningen weer aan. De woningmarkt is echter niet hetzelfde als voor de economische crisis. In de praktijk zien we dat projecten kleiner (en daarmee minder risicovol worden) en tegelijk meer consumentgericht. Projecten die écht op de marktvraag aansluiten, vinden afzet.

Toekomstige match vraag en aanbod woningen

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.

3.1.2 *Groenbeleidsplan 2004*

De onderstaande (gedeeltelijke) citaten uit dit Groenbeleidsplan zijn voor de inrichting van het plangebied.

Intrinsieke waarde

Groen in de directe woonomgeving laat de wisseling van de seizoenen goed zien. Het feit dat een plant leeft en op zichzelf staat heeft een bijzondere waarde. Het eerbiedigen van deze waarde geeft blijk van respect voor de levende natuur en van de menselijke betrokkenheid bij groen.

De intrinsieke (wezenlijke, innerlijke) waarden worden over het algemeen als belangrijk ervaren voor het welzijn. De zorg van de gemeentelijke overheid is om, door middel van een groene leefomgeving, een bijdrage te leveren aan het welzijn van haar bevolking.

Ruimtelijk en visuele waarden

Openbaar groen, op welk schaalniveau dan ook, maakt het mogelijk om een evenwichtige ruimtelijke indeling te realiseren tussen bebouwde (gebouwen en verhardingen) en onbebouwde (groen, water) gebieden. Door de onderlinge samenhang van groen ontstaat een structuur en hiërarchie in de bebouwde omgeving. Tevens biedt het openbaar groen een oriëntatiepunt. Dit is van belang voor grote groepen gebruikers. De visuele waarden zijn van een andere orde. Het breken van harde stenige lijnen, het waarnemen van de verschillende groei en bladvormen van bomen zijn hiervan een voorbeeld. De samenhang tussen het openbare groen en de overige elementen van de openbare ruimte bepalen of een bepaald gebied ruimtelijk en visueel aantrekkelijk is.

Gebruikswaarde

De gebruikswaarde van het groen komt op verschillende wijzen tot uitdrukking. Het groen kan gebruikt worden als aankleding van gebouw of een straat. Ook de groene inpassing van een wijk of bedrijventerrein wordt als aankledingsgroen aangemerkt.

Recreatie is een andere belangrijke gebruikswaarde van het openbare groen. Met name de grootschalige groengebieden lenen zich bij uitstek voor recreatie (speel- en trapveldjes). Het is van belang dat er een goede afstemming van het groen op de omgeving is, passend bij de functie van die locatie.

De ligging van het groen

De ligging van het groen bepaalt in belangrijke mate of de genoemde waarden, al dan niet in samenhang met elkaar of overige onderdelen van de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd. De ligging van het groen bepaalt dus in belangrijke mate de functie en gebruiksmogelijkheden.

De schaalgrootte van het groen

Met de schaalgrootte van het groen wordt de omvang van een groenelement bedoeld. De grootte van de groenstrook in relatie tot de overige elementen in de openbare ruimte bepaalt mede de waarde van het groen, waarden die moeilijk in normen vast zijn te leggen. Grootschalige groenvoorzieningen worden bijvoorbeeld gewaardeerd omdat daarin meerdere functies verenigd kunnen worden. De schaalgrootte is ook van groot belang bij de inrichting en het onderhoud van groen.

Waardering bomenstructuur

De bomenstructuur bestaat uit de bomenhoofd- en substructuur en de puntelementen. Bomen die hiervan deel uitmaken zijn van groot belang voor de kwaliteit van de openbare ruimte. De bomenstructuur kan worden beschouwd als de drager van de (groene) hoofdstructuur.

Het handhaven en versterken van de bomenstructuur is uitgangspunt van het gemeentelijke beleid. In relatie tot de overige onderdelen van de openbare ruimte hebben boomstructuren een vooraanstaande plaats.

3.1.3

Nota Grondbeleid

Van deze nota is hoofdstuk 5, over grondexploitatie, relevant.

Voor elk ruimtelijk plan waarbij sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie, wordt een grondexploitatieberekening opgesteld.

De grondexploitatieberekening biedt onder meer inzicht in (gefaseerd in de tijd) kosten, opbrengsten en resultaat, in kansen en risico's en de rol van externe partijen en is daarmee het instrument op basis waarvan de financieel-economische uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen wordt beoordeeld.

Na vaststelling van deze grondexploitatie door de gemeenteraad, geldt deze als (financieel) kader voor de uitvoering.

Vervolgens wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd. Ontwikkelingen zoals prijs en renteontwikkelingen, fasering in de uitgifte en mogelijk gewijzigde programmatische inzichten etc. worden hierin verwerkt. Deze herziene exploitatieberekeningen worden in een projectenrapportage (gelijktijdig met de voorjaarsnota) aan de raad voorgelegd, waarbij ook de onderlinge samenhang en de totale consequenties in beeld worden gebracht.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Veel aspecten zijn beschreven in het geldende bestemmingsplan Nieuw Heeten, in Hoofdstuk 4 Onderzoek van de Toelichting. Alleen de onderzoeken die gebaseerd zijn op achterhaalde wet- en regelgeving of waarvan de 'houdbaarheidsdatum' is verlopen worden hier beschreven.

4.1 Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet oude wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Deze wetwijziging heeft echter geen directe gevolgen voor de planlocatie.

De gemeente Raalte heeft het archeologiebeleid beschreven in een beleidsnota archeologie. Deze beleidsnota in combinatie met de archeologische verwachtings- en beleidskaart vormen de handvatten voor het archeologiebeleid binnen de gemeente Raalte.

4.1.2 Doorwerking naar het plan

Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is de planlocatie gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde.



Afbeelding 7 Weergave uit de gemeentelijke beleidsadvieskaart met planlocatie

Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt een archeologisch onderzoeksplicht voor projectgebieden groter dan 10 hectare in het landelijk gebied en groter dan 5 hectare in de bebouwde kom en/of gelegen binnen een straal van 50 meter van AMK terreinen. Het plangebied heeft een omvang aanzienlijk kleiner dan 10 hectare en is niet binnen gelegen binnen 50 meter van AMK terreinen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

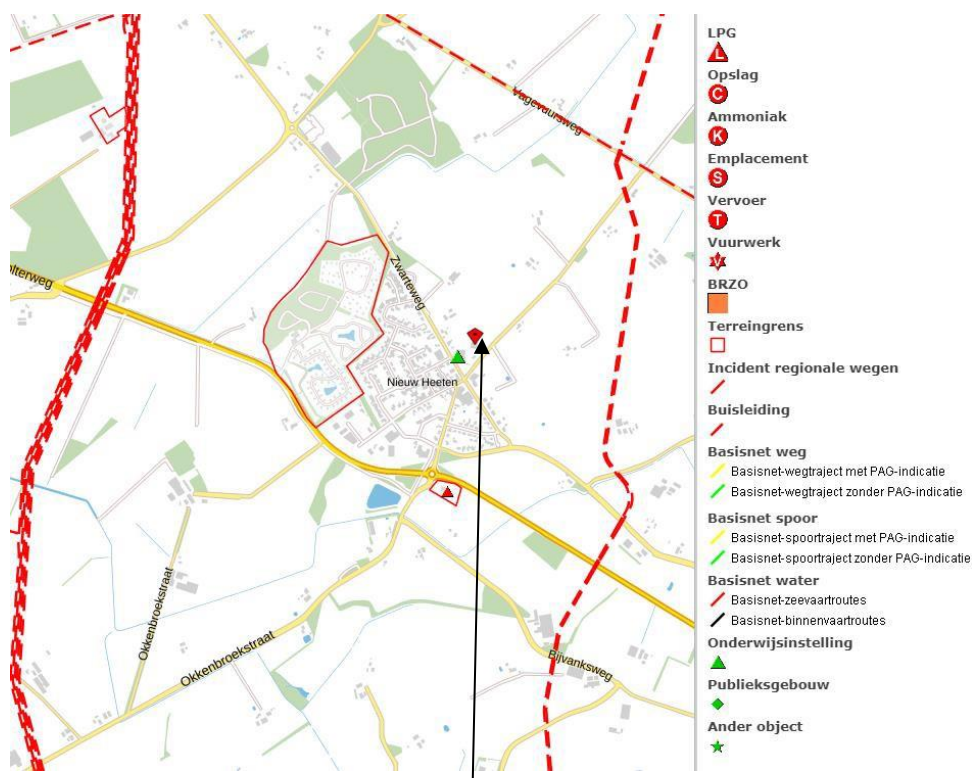
Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

4.2.2 Doorwerking naar het plan

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Inrichtingen kunnen risico's met zich meebrengen voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning is geen risicoveroorzakende inrichting, maar wordt op basis van het Bevi wel aangemerkt als 'beperkt kwetsbare object', zodat ook beoordeeld dient te worden of zich in de nabijheid van het perceel inrichtingen of transportleidingen bevinden die van invloed zijn of kunnen zijn op het ruimtelijk initiatief. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart van Overijssel. Dit levert het volgende beeld op.



Abbeelding 8: Risicokaart "Alles tonen" en plangebied

Ten westen ligt de Sallandshoeve, het bedrijf staat op de risicokaart vanwege de opslag voor (overige) gevaarlijke stoffen. De veiligheidseisen zijn geborgd middels de algemene eisen, deze opslag heeft daarmee geen relevant externe veiligheidsrisico.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een tankstation met opslag van LPG. De planlocatie ligt ver buiten de bijbehorende risicocontour.

Kwetsbaar object

Nabij de planlocatie ligt een kwetsbaar object, de school. Het plan is verder niet van invloed op dit kwetsbaar object.

Buisleidingen

Ten oosten van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie gelegen. De planlocatie ligt ver buiten het invloedsgebied, de woningen en bedrijfsruimtes worden buiten deze contour opgericht.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Er zijn geen (spoor- en water)wegen in de omgeving van het plangebied die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.3 Bodem

4.3.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen.

Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse.

De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.3.2 Doorwerking naar het plan

In de toelichting van het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Omdat er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist voor een woning (waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven), zal er een bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Voor dit bestemmingsplan is een historisch vooronderzoek uitgevoerd en heeft tot doel het bepalen of binnen de nieuwbouwlocatie verdachte deellocaties aanwezig zijn (geweest. Dit rapport, met kenmerk 180989/dh01 en datum 5 april 2019, is als bijlage te raadplegen.

Op basis van de geïnventariseerde gegevens is de conclusie dat, ter plaatse van de nieuwbouwlocatie, met uitzondering van de mogelijk gedempte sloot, geen activiteiten en/of calamiteiten hebben plaatsgevonden die de milieuhygiënische bodemkwaliteit nadelig hebben beïnvloed. De hypothese luidt dat de locatie verdacht is voor bodemverontreiniging, ter plaatse van de gedempte sloot. Deze gedempte sloot is in bijlage 1 van het onderzoek aangeduid.

Dit historisch onderzoek betreft geen zogenaamde “schone grondverklaring” en geeft geen inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de eventueel vrijkomende grond. Indien bij toekomstige werkzaamheden grond vrijkomt, welke niet op de locatie kan worden hergebruikt, dient aanvullend veld- en laboratoriumonderzoek plaats te vinden, om de afvoer- en verwerkingsmogelijkheden vast te stellen.

Deze aanbeveling zal, indien van toepassing, bij de uitvoering van het plan worden opgevolgd.

4.4 Ecologie

4.4.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig: ten eerste de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, ten tweede decentralisatie van verantwoordelijkheden en ten derde vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid.

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

4.4.2

Doorwerking naar het plan

Gebiedsbescherming

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) geldt als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dat betekent dat het beoordelingskader van het Programma Aanpak Stikstof niet meer geldt. Om een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming te doen, werd hiervoor bij bestemmingsplannen een PAS beoordeling uitgevoerd.

Op basis van het PAS werd vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' mag niet meer, volgens de Afdeling bestuursrechtspraak.

Voor dit bestemmingsplan is een berekening van depositie gemaakt (zie bijlage 7). Hieruit volgt dat het plan, ten opzichte van de feitelijk aanwezige, planologisch legale situatie, niet tot een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in één of meer Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling heeft dus geen significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied. Er is geen passende beoordeling vereist ten behoeve van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Voor de planlocatie is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Dit rapport, met kenmerk 18-491 en datum 1 maart 2019, is als bijlage te raadplegen.

In het kader van goede ruimtelijke ordening hebben de werkzaamheden, vanwege de ligging en de afstand tot het NNN, geen negatieve invloed op het functioneren van het NNN. Er is geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Het nemen van vervolgstappen is niet aan de orde.

Tijdens het veldbezoek zijn geen in de Wet natuurbescherming beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen. Op basis van de aangetroffen soortensamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens worden deze soorten ook niet verwacht. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van de soortgroep flora is in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

Tijdens het veldbezoek zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de bebouwing in de vorm van onder andere spouwmuren, die middels kieren, dakranden en open voegen toegankelijk zijn voor vleermuizen. Dit vermoeden wordt bevestigd doordat tijdens een eerder uitgevoerd onderzoek in het plangebied is vastgesteld dat een gewone dwergvleermuis is ingevlogen in de spouwmuur van de gymzaal (Gelder, 2014). Naar verwachting betrof het een (incidenteel) in gebruik zijnde zomerverblijf-plaats. De bomen en struiken in het plangebied zijn ongeschikt als vaste verblijfplaatsen van vleermuizen door het ontbreken van geschikte holten en spleten.

Als gevolg van de sloop van de sportzaal gaan mogelijk vaste verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen is noodzakelijk om de functie van de bebouwing als vaste verblijfplaats voor vleermuizen in beeld te brengen. Aanvullend onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd.

Van veel broedvogels zijn nesten alleen gedurende het broedseizoen beschermd. Nestlocaties kunnen dan buiten het broedseizoen zonder overtreding van de Wet Natuurbescherming verwijderd worden. Voor een aantal broedvogelsoorten geldt echter dat de nestlocaties inclusief de functionele omgeving jaarrond beschermd zijn.

Op basis van de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens wordt in het plangebied geen voortplanting of vaste verblijfplaatsen verwacht van dagvlinders, amfibieën, beschermde reptielen, ongewervelden en vissen. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming zijn niet aan de orde voor deze soortgroepen.

4.5 Geluid

4.5.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen.

Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van eventueel uit te voeren akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot de eventuele uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijakingsbesluit 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 eventuele 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.

4.5.2 Doorwerking naar het plan

In het voorliggende onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai beoordeeld. Daarnaast is het geluid van de omliggende maatschappelijke doeleinden beschouwd in het kader van goede ruimtelijke ordening.

Op basis van onderhavig onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde Bathmenerweg bedraagt ten hoogste 38 dB (incl. aftrek). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder.

- De geluidbelasting vanwege de 30 km/u wegen bedraagt ten hoogste:
 - 39 dB ten gevolge van de Zwarteweg;
 - 29 dB ten van de Scholtensstraat;
 - 33 dB bedraagt ten gevolge van de Ambachtsstraat;
 - 34 dB ten gevolge van de Okkenbroekstraat.
 Hiermee wordt voldaan aan een acceptabel woon- en leefklimaat.
- Er is geen sprake van een relevante cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van het plan vanwege de omliggende wegen. Er hoeven derhalve geen geluidwerende voorzieningen getroffen te worden aan de gevels van de woningen;

De woningen van het plan worden buiten de richtafstanden van de omliggende maatschappelijke en horeca bestemmingen gerealiseerd. Volgens de VNG-brochure gelden de volgende afstanden voor geluid:

School	30 meter, werkelijke afstand is 30 meter;
Café, cafetaria	10 meter, werkelijke afstand is 95 meter;
Kerk	30 meter, werkelijke afstand is 75 meter;
Begraafplaats	10 meter, werkelijke afstand is 35 meter.

Hiermee is er voldoende scheiding tussen deze bestemmingen en de woningen van het plan en kan gesteld worden dan aan een goed woon- en leefklimaat wordt voldaan.

Voor de te realiseren bedrijvigheid binnen het plan is een lage milieucategorie toegestaan, categorie 1 en 2. Volgens de VNG-brochure moet hierbij een afstand van 10 meter in acht worden genomen. Hier wordt aan voldaan. Met de realisatie van het plan is er derhalve geen relevante geluidbelasting te verwachten ter plaatse van de bestaande omliggende woningen, de school of de andere woningen van het plan. Voor de school geldt dat ook een minimale afstand in acht moet worden genomen. De richtafstand is volgens de VNG-brochure van 30 meter. Omdat het gemengd gebied is moet een minimale afstand van 10 meter in acht worden genomen, hier wordt aan voldaan.

Conclusie: geluid vormt geen belemmering voor planrealisatie.

4.6 M.E.R.-beoordeling

4.6.1 Aanleiding en doel

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure. In de bijlage 1 onderdeel D van het Besluit m.e.r. beoordelingsplicht zijn onder categorie D 11.2 voor aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkelingsproject drempelwaarden aangegeven waarboven een m.e.r. beoordelingsplicht geldt:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D bijlage 1 van het Besluit.

Dit betekent dat het bevoegd gezag ook voor activiteiten onder de drempelwaarden zich er van moet vergewissen dat deze geen aanzienlijke milieugevolgen hebben.

4.6.2 *Doorwerking naar het plan*

Als de gemeente (het bevoegd gezag) ook de initiatiefnemer is het bovenstaande niet van toepassing maar moet de verantwoording in haar besluit opgenomen worden. Bijlage III van de Europese richtlijn is daarbij een leidraad.

Voor de planlocatie is toetsing vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, deze is als bijlage 6 bij deze toelichting ingesloten.

De gemeente kan, mede op basis hiervan, afzien van een milieueffectrapportage.

5 Waterspecten

5.1 Geldend beleid water

Voor het onderdeel water is diverse regelgeving van toepassing. Hierna wordt het relevante beleid voor de planlocatie aangeduid.

5.1.1 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid op het gebied van het 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. De doorwerking van de beleidsambities en uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Dit zijn de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan. Daarnaast zijn alle voormalige vergunningstelsels opgegaan in één watervergunning en drie lozingenbesluiten om zo de regeldruk te verlagen.

5.1.2 *Provinciaal beleid*

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en daarmee is dat ook het Regionaal Waterplan. De provincie omschrijft haar ambitie met het waterbeleid voor de komende jaren in één zin als volgt: 'We willen onze watersystemen zo inrichten dat ze voldoende en goed water bevatten en dat ze voor lange tijd veilig zijn en bestand tegen klimaatverandering'.

5.1.3 *Waterschapsbeleid*

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regel stellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

5.1.4 *Gemeentelijk beleid*

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.

Gemeentelijk Rioleringsplan

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

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

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

5.2 Waterparagraaf

Zoals hiervoor uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer 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 ruimtelijkeplannen 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).

5.2.1 Watertoets

Ten behoeve van de watertoets is via het instrument www.dewatertoets.nl een wateradvies opgevraagd. Het blijkt dat het plangebied in het beheersgebied ligt van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat voor het project de zogeheten 'korte procedure' van toepassing is. Binnen de procedure voor het projectbesluit kan dan gebruik worden gemaakt van de standaard waterparagraaf uit dit document.

Het watertoetsdocument met daarin de standaard waterparagraaf is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder een weergave van de standaard waterparagraaf waarmee bij uitvoering van het bouwplan rekening gehouden dient te worden.

Watertoets

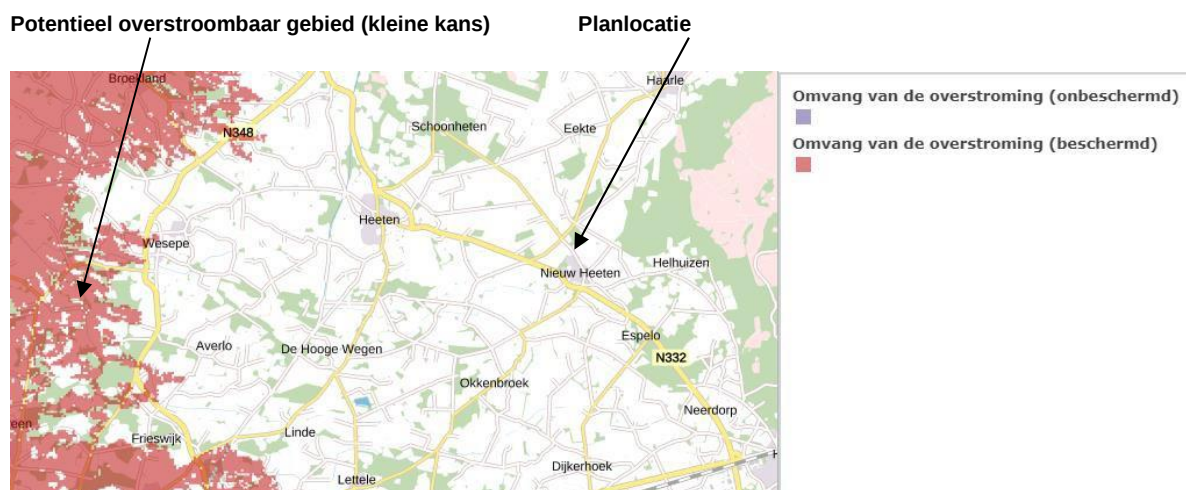
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

De initiatiefnemer heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. In bijlage is de watertoets weergegeven.

Het huishoudelijke afvalwater wordt via de aanwezige drukriolering afgevoerd. Het afstromend hemelwater wordt via een aan te leggen wadi naar het oppervlaktewater afgevoerd.

5.3 Overstromingsrisico's

Als gevolg van klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. De dijkkringgebieden zijn vastgelegd in de nieuwe waterkaart. Voor dergelijke gebieden is het risico inzichtelijk gemaakt voor overstroming bij een doorbraak van de dijk. De gevolgen van een overstroming zijn bepaald door inzicht te geven in de maximale waterdiepte tijdens een overstroming en de snelheid waarmee een gebied overstroomt.



Op de Risicokaart van de provincie Overijssel is aangegeven dat het plangebied geen kans heeft op overstromingen. Ten westen van het plangebied ligt een zone dat is aangeduid als 'potentieel overstroombaar gebied' (kleine kans). Deze zone ligt op ruim 7,5 kilometer van het plangebied.

6 Hoofdstuk 6 Toelichting op de planregels

In dit hoofdstuk worden, voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht, de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. Een actueel bestemmingsplan met een heldere regeling draagt bij aan de handhaafbaarheid van de inrichting van het plangebied en geldt als toetsingskader voor het gebruik en de bouw mogelijkheden.

6.1 Inleiding

De regels geven inhoud aan de aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Raalte, zoals deze is vastgesteld op 8 juni 2012.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen die in het gebied voorkomen, in beeld gebracht. Ook zijn aanduidingen opgenomen voor specifiek in het gebied voorkomende elementen.

Regels

De opbouw van de regels is gelijk aan die van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw van de regels is als volgt:

- hoofdstuk 'Inleidende regels' van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de 'Begrippen' (artikel 1), waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden;
- in hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen (wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden);
- in hoofdstuk 'Algemene regels' staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene afwijkingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken;
- hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' van de regels heeft betrekking op het overangsrecht en de slotbepaling.

6.2 Bestemmingsregels

Navolgend wordt de bestemmingen nader toegelicht.

Wonen-4

In dit bestemmingsplan komen alleen vrijstaande woningen voor in overeenstemming met de systematiek binnen de bestemming Wonen-4 een typeaanduiding. Beroepen en/of bedrijven aan huis zijn toegestaan. Het gaat om beroepen/bedrijfjes die wegens hun aard als passend binnen de woonfunctie worden geacht. Dit betekent ook, dat sprake dient te zijn van ondergeschiktheid aan de woonfunctie. Grotere bedrijvigheid past niet zomaar, hiervoor is een afzonderlijke regeling vereist.

De specifieke gebruiksregels geven weer wanneer een gebruik voor een beroep of bedrijf in overeenstemming met de bestemming wordt geacht.

De toegestane goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bijbehorende bouwwerken zijn weergegeven in de regels. Daarbij is van belang, dat hoe dan ook mag worden aangesloten bij de dakhelling van het hoofdgebouw. De maximale oppervlakte mag hiervan 75 m² bedragen.

Voor mantelzorg is een aparte inwoningsregeling opgenomen. Zo kan het bevoegd gezag ten behoeve van mantelzorg een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning). Overigens mag niet meer dan 75 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van inwoning.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag

In verband met verwachte archeologische waarden is voor een nader aangeduid gebied een dubbelbestemming opgenomen en is bepaald dat voor grotere ingrepen een bouwverbod geldt. Het gaat hierbij concreet om gebieden met een lage en hoge verwachtingswaarde en om ingrepen van meer dan 5 ha respectievelijk 100 m² en dieper dan 50 cm. Verder worden de gronden ook beschermd middels een omgevingsvergunningensysteem. Het hele uitbreidingsplan is minder dan 5 ha, dus een onderzoek was en is niet nodig.

Anti-dubbeltelregel

Deze regeling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een bebouwd oppervlak was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel, wordt betrokken.

Algemene bouwregels

In deze bepaling zijn regels opgenomen voor bestaande afstanden en maten.

Algemene gebruiksregels

Gebruik mag uitsluitend plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit volgt uit de Wro. Om iedere discussie te voorkomen, is ten aanzien van een aantal gebruiksvormen expliciet aangegeven dat dit hoe dan ook als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Het feit dat een bijzondere gebruiksbepaling is opgenomen betekent overigens niet dat met behulp van een a contrario-redenering ander gebruik toelaatbaar moet worden geacht. Het gebruik zal steeds moeten worden getoetst aan de bestemmingsomschrijving in samenhang met de verbeelding en de bouwregels.

Algemene afwijkingsregels

In deze regel is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid toegekend voor een aantal nader omschreven afwijkingen van het bestemmingsplan. Indien de verbeelding niet geheel blijkt overeen te stemmen met de werkelijke afmetingen in het terrein kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen van het plan teneinde afwijkingen op ondergeschikte punten mogelijk te maken. De bepaling geeft de voorwaarden aan waaronder een dergelijke omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voorts is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor onderdelen van hoofdgebouwen. Het verlenen van een omgevingsvergunning mag geen automatisme zijn.

Het bevoegd gezag zal moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Ook zijn hier de parkeerregels opgenomen. Deze zijn identiek aan het kort geleden vastgestelde parapluplan voor parkeren.

Overgangs- en slotregels

Bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment reeds aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mogen in beginsel gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn.

In het tweede lid is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag in beginsel worden gehandhaafd. Ook is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Illegale bouwwerken en/of illegaal gebruik vallen niet onder het overgangsrecht. Daarnaast eindigt de bescherming van het overgangsrecht indien het afwijkende gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken.

7 Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de gemeente Raalte. Naar aanleiding van de definitieve stedenbouwkundige opzet is een grondexploitatie opgesteld en als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Op basis van deze grondexploitatie is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Kostenverhaal

Er is sprake van een bouwplan volgens artikel 6.2.1. Bro, waarvoor op basis van artikel 6.12 lid 1 Wro een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Lid 2 van dit artikel geeft aan dat deze verplichting komt te vervallen wanneer het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Zoals hierboven vermeldt zijn de kosten anderszins verzekerd (gemeentelijke grondexploitatie; zie bijlage 8) en is het op- en vaststellen van een exploitatieplan niet van toepassing.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van 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.

De enige overlegpartner voor dit bestemmingsplan is de provincie Overijssel. Die heeft echter in een algemene verklaring gesteld dat een bestemmingsplan als het voorliggende geen vooroverleg vereist, omdat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Het provinciale belang in dit plan is de woningbouwprogrammering. In de woningbouwprogrammering is al rekening gehouden met het toevoegen van drie woon-werkkavels in Nieuw Heeten, daarom is er geen provinciaal belang. Desalniettemin is het in een ambtelijk vooroverleg (06-09-2018) aan de orde gesteld, waarin de voorgaande conclusie is bevestigd.

7.2.2 Consultatie Plaatselijk Belang, gegadigden en omwonenden

Plaatselijk belang omwonenden en andere mogelijke belanghebbenden zijn geïnformeerd over het bestemmingsplan.

7.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan. Wel zijn er bij de vaststelling enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor de behandeling van de zienswijze en een overzicht van de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 9.

Bijlagen bij de toelichting

1. Watertoets

2. Bodemonderzoek

3. Quick scan flora en fauna

4. Akoestisch onderzoek

5. Inrichtingsplan

6. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

7. Depositieberekening

8. Grondexploitatie

9. Zienswijzennota