

Bestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan "Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg"

Plannaam: Bestemmingsplan "Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg"
IDN: NL.IMRO.0177.BP20210001-ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Maart 2021



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	10
3.1	LOCATIEKEUZE WONINGBOUW IN LUTTENBERG	10
3.2	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	32
5.1	GELUID	32
5.2	BODEMKWALITEIT	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	36
5.5	MILIEUZONERING	42
5.6	GEUR	45
5.7	ECOLOGIE	46
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	48
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	49
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	52
6.1	VIGEREND BELEID	52
6.2	WATERPARAGRAAF	53
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	55
7.1	INLEIDING	55
7.2	OPZET VAN DE REGELS	55
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	56
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	58
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSpraak	59
9.1	VOOROVERLEG	59
9.2	INSpraak	59
9.3	ZIENSWIJZEN	59
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	60	
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	61
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	62
BIJLAGE 3	ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID	63
BIJLAGE 4	STIKSTOFBEREKENING	64

BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	65
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	66
BIJLAGE 7	WATERTOETS.....	67
BIJLAGE 8	GREX-GRONDEXPLOITATIE	68

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Om aan de woningbehoefte in de kern Luttenberg te kunnen blijven voldoen is er behoefte aan een nieuwe woningbouwlocatie. Het voornemen bestaat om ter plaatse van het onbebouwde perceel op de hoek Luttenbergerweg grondgebonden woningen te realiseren.

Vanuit het (aanvullende) behoefteonderzoek volgt een directe grote woningbehoefte van circa 40 woningen voor de komende 10 jaar. De woningbehoefte na de eerste periode van 10 jaar kan nu nog niet worden bepaald. De omvang van het plangebied leent zich voor circa 54 woningen. Het plan wordt als gevolg van het vorenstaande in twee fases opgesplitst.

De eerste fase bestaat uit 40 grondgebonden woningen met een gevarieerd woningbouwprogramma, bestaande uit rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Deze fase wordt in het voorliggende bestemmingsplan bij recht mogelijk gemaakt.

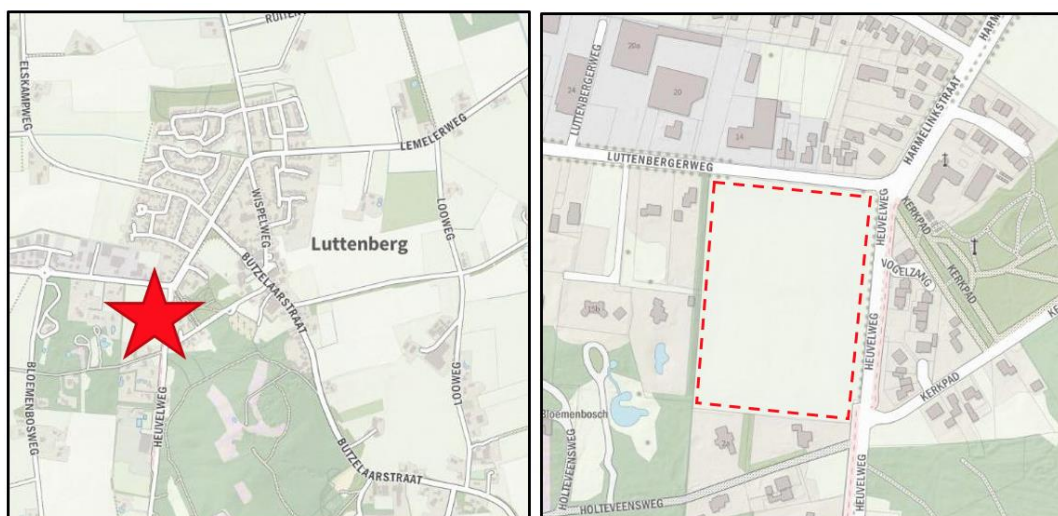
De tweede fase bestaat uit maximaal 14 grondgebonden woningen. Voor deze woningen geldt dat deze op termijn mogelijk worden gemaakt. De gronden ter plaatse van deze woningen worden daarom voorzien van een uit te werken woonbestemming (uitwerkingsplicht).

Gezien de (ingesloten) ligging van het terrein is ervoor gekozen om voor het gehele plangebied (fasen 1 en 2) een stedenbouwkundig plan op te stellen. Hierbij is het stedenbouwkundig plan zo ontworpen dat het nieuwbouwplan na de realisatie van 40 woningen ook een stedenbouwkundig afgerond geheel betreft en dan ook sprake is van een buurt die 'af' is.

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldend bestemmingsplan "Luttenberg" niet mogelijk. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologische oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de kern Luttenberg, op de hoek Luttenbergerweg-Heuvelweg. Het betreft een groene open ruimte die naast de hiervoor genoemde infrastructuur begrensd wordt door bestaande bebouwing. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Luttenberg en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0177.BP20210001-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

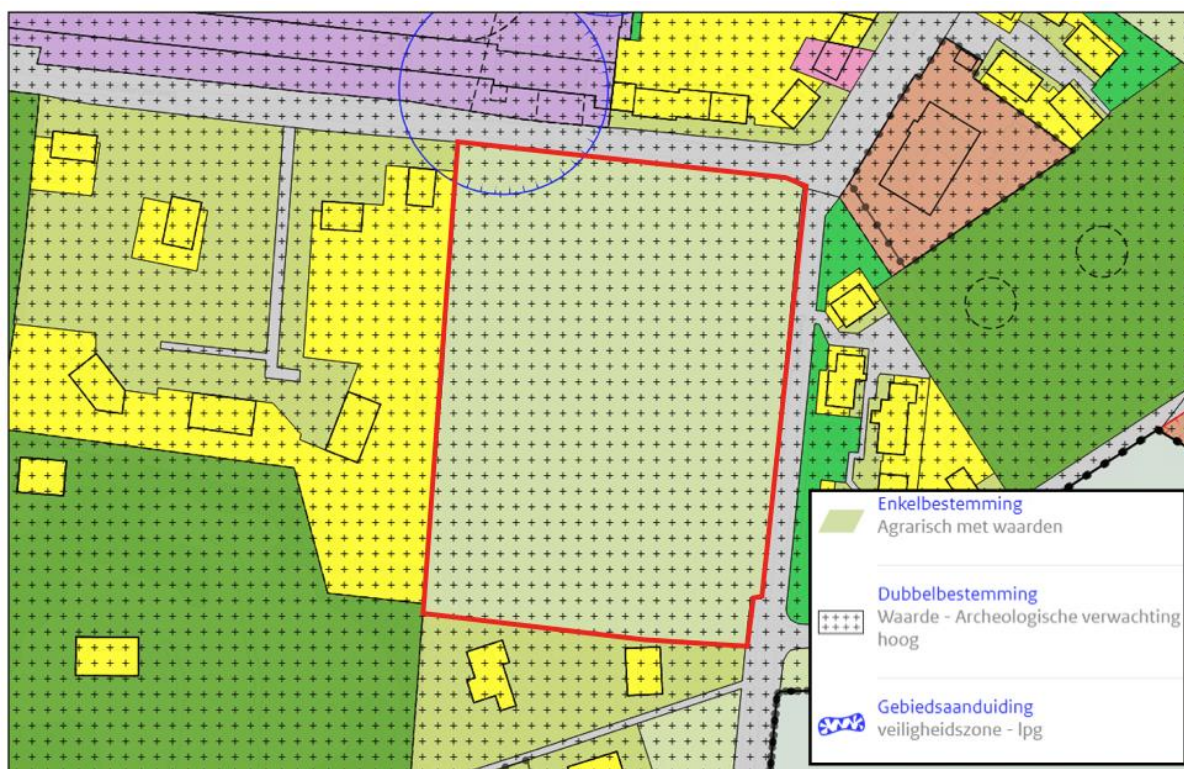
1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Luttenberg" en het "Paraplubestemmingsplan Parkeren", welke respectievelijk op 23 december 2011 en 27 september 2018 door de gemeenteraad van Raalte zijn vastgesteld.

Het "Paraplubestemmingsplan Parkeren" voorziet in de planologische verankering van het parkeerbeleid van de gemeente Raalte. Het bestemmingsplan "Luttenberg" omvat de actuele planologische bouw- en gebruiksregels voor de kern Luttenberg.

Op basis van het bestemmingsplan "Luttenberg" kent het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Verder zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting hoog'. Tenslotte is op het meest noordelijke gedeelte van het plangebied gedeeltelijk de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg' gesitueerd.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan opgenomen waarbij het plangebied met de rode omlijning indicatief is aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Luttenberg" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

'Agrarisch met waarden'

De voor '**Agrarisch met waarden**' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische doeleinden, de bescherming van de ter plaatse aanwezige landschapswaarden en de bescherming van het woon- en leefmilieu in de aangrenzende kern. Daarnaast zijn er watergangen ten behoeve van de waterhuishouding en fiets- en voetpaden toegestaan.

'Waarde – Archeologische verwachting hoog'

De voor '**Waarde - Archeologische verwachting hoog**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

'Veiligheidszone – lpg'

Ter plaatse van de aanduiding '**veiligheidszone – lpg**' geldt dat deze gronden ook zijn bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een aanwezige lpg-installatie. Ter plaatse mag geen toename plaatsvinden van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten, tenzij ze behoren tot de inrichting waartoe ook het vulpunt lpg behoort.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van het geldend bestemmingsplan is de voorgenomen woningbouwontwikkeling niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksregels. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juridisch planologisch kader op basis waarvan de gewenste ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

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 en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bevindt zich aan Luttenbergerweg, ten zuiden van de kern Luttenberg. Het centrum is vanuit het plangebied te bereiken via de Harmelinkstraat of het Kerkpad. De Harmelinkstraat is onderdeel van de hoofdverkeersstructuur en beschikt over een informeel fietspad parallel aan de rijbaan. Vanaf de Harmelinkstraat richting de Heuvelweg kan men de sportvelden, de sporthal en het zwembad bereiken. Het Kerkpad is toegankelijk voor autoverkeer en tevens geschikt als langzaamverkeersverbinding richting het centrum met onder andere de kerk en veevoederbedrijf Boijjink.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt de Luttenberg. Deze stuwwal heeft een hoogte van ongeveer 31 meter en bestaat voornamelijk uit bos en heideveldjes. Aan de west- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door woonpercelen. Aan de noord- en oostzijde is infrastructuur gelegen, te weten respectievelijk de Luttenbergerweg en de Heuvelweg. Aan de noordzijde is eveneens een tankstation gesitueerd.

Het plangebied zelf bestaat geheel uit agrarische cultuurgronden/weiland, met aan allen zijden (gedeeltelijke) bomenrijen. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gewenste invulling van het plangebied.

3.1 Locatiekeuze woningbouw in Luttenberg

3.1.1 Algemeen

In Luttenberg is behoefte aan nieuwe woningbouw. De vraag is op welke locatie deze woningen het beste kunnen worden gerealiseerd. Door de aantrekkelijke woningmarkt wordt geconstateerd dat de huidige nieuwbouwlocatie Borgwijk (bestaande uit rijenbouw, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen) sneller is uitverkocht dan gedacht. In 2019 waren alle kavels verkocht. Ook is in 2019 het project Mariaoord opgeleverd (8 koop- en 11 huurappartementen). Voor Luttenberg geldt dat hierna geen woningbouwlocaties meer voor handen zijn. Er wordt echter de komende 10 jaar nog wel enige vraag verwacht. Een nieuwe woningbouwlocatie is daarom gewenst.

Eind 2018 is gestart met een locatiestudie voor een nieuwe woonlocatie. In dit advies is de scope van de studie, de gezette stappen in het proces en de inhoudelijke beoordeling van de locaties uitgewerkt. Dit rapport is afgesloten met een locatieadvies. Belangrijke uitgangspunten voor de studie zijn het woningbouwprogramma en de keuze voor het te voeren grondbeleid.

Uitgangspunten voor prioritering & fasering

De volgende uitgangspunten zijn leidend bij nieuwe woningbouwontwikkelingen in Luttenberg:

- *Inbreiden gaat voor uitbreiden.* Allereerst omdat het belangrijk is te voorkomen dat in het dorp 'rotte kiezen' ontstaan, doordat vrijkomende locaties niet kunnen worden ingevuld. Maar ook omdat zuinig met de beschikbare ruimte moet worden omgegaan.
- *Er moeten de komende jaren betaalbare woningen worden gebouwd die geschikt zijn voor jongeren en ouderen.* Met name voor deze groepen is het aanbod in Luttenberg momenteel erg beperkt, wat leidt tot het wegtrekken van deze groepen. Locaties die kansen bieden voor dergelijke woningen worden met prioriteit ontwikkeld.
- *Hoewel duidelijk is dat de vraag naar specifieke woningen voor jongeren en ouderen de komende jaren toe zal nemen is onmogelijk te becijferen hoe groot deze vraag exact zal zijn.* Locaties die stapsgewijs kunnen worden ontwikkeld, en daarmee mogelijkheden bieden voor vraaggestuurd bouwen, hebben dan ook de voorkeur.
- *Er moeten in altijd bouw kavels beschikbaar zijn.* Dit maakt het mogelijk een continue bouwstroom te realiseren, wat kan voorkomen dat mensen wegtrekken uit het dorp omdat er geen geschikte woningen worden gebouwd

3.1.2 Ontwikkelingsstappen en historie

Plaatselijk Belang heeft aangegeven een grote voorkeur te hebben voor een gemeentelijke ontwikkeling/exploitatie van een locatie. Zij zijn tevreden over de samenwerking met de gemeente op het gebied van wonen en hebben er meer vertrouwen in dat ze in overleg met de gemeente tot een goed woningbouwprogramma komen dan met een ontwikkelaar. Het actief verwerven van gronden was op het moment van de start van deze studie nog niet passend bij het toen geldende beleidsuitgangspunt van passief grondbeleid.

Alle potentiële locaties in beeld

Als startpunt van deze locatiestudie zijn in eerste instantie alle potentiële locaties in beeld gebracht. Er is gekeken naar inbreiding- en uitbreidingslocaties om te kunnen voldoen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (wettelijke vereiste).

Begin 2019 is er een ambtelijke werkgroep gevormd met vakspecialisten uit de disciplines: groen, verkeer, duurzaamheid, milieu, planologie, grondexploitatie, wonen, stedenbouw en water. Deze werkgroep heeft

locatiemogelijkheden voor Luttenberg in beeld gebracht. Hierbij is ook de structuurvisie Raalte 2025+ betrokken. Ook Plaatselijk Belang heeft bekeken welke locaties zij geschikt achten. Deze locaties zijn bij elkaar gebracht. Dit resulteerde in vijf potentiële locaties. In overleg met Plaatselijk Belang is vastgesteld dat dit de vijf nader te onderzoeken locaties zijn, dit betreffen de:

1. *Elskampweg a.*
2. *Elskampweg b.*
3. *Lemelerweg*
4. *Vondervoortsweg*
5. *Luttenbergerweg*

Alle vijf locaties zijn onderzocht en vervolgens zijn de meest kansrijke locaties aan het dorp voorgelegd. Samen met Plaatselijk Belang zijn en op basis van de input van vakspecialisten, zijn de 5 locaties besproken. De locaties Vondervoortsweg en Elskampweg zijn hierbij in eerste instantie reeds afgefallen. Argumenten hiervoor zijn:

- **Locatie Elskampweg a:** op deze locatie zijn er (cumulatief) een aantal bezwaren: over een deel van de locatie ligt de zone van het industriegebied van 50 meter, waardoor slechts een deel van locatie gebruikt kan worden voor woningbouw. Daarnaast wordt bij keuze voor deze locatie de mogelijkheid voor het uitbreiden van het bedrijventerrein in de toekomst afgesneden. Ook is het gelegen op een landschappelijke es. Deze es is onder andere vanaf de Elskampweg nog goed waarneembaar door het bolvormige reliëf in het betreffende agrarische perceel. Tot slot heeft de locatie een hogere archeologische verwachtingswaarde.
- **Locatie Vondervoortsweg:** Op deze locatie is er sprake van een hoge landschappelijke waarde die kenmerkend is voor Luttenberg. Deze waarde moet vanuit landschapsoogpunt behouden blijven. Deze locatie maakt deel uit van een grote es. Door het hoogteverschil (het maaiveld van het gebied loopt zowel in noordelijke als in oostelijke richting af) is hier sprake van een karakteristiek en voor de regio uniek zicht op het agrarische landschap. Bebouwing van deze locatie zou deze bijzondere landschappelijke kwaliteit voor een belangrijk deel tenietdoen. Daarnaast is er op deze locatie sprake van hindercircels (geluid en geur) van vooral het bedrijf Booijnck. Booijnck valt in de bedrijvencategorie 4.1. Woningbouw dicht op dit bedrijf is onwenselijk voor enerzijds het toekomstige woonmilieu en anderzijds kan woningbouw het bedrijf belemmeren bij toekomstige ontwikkelingen. Tot slot is ontsluiting op de Vondervoortsweg vanuit verkeersoogpunt minder wenselijk (weg zal moeten worden aangepast).

De locaties Elskampweg b, Lemelerweg en Luttenbergerweg zijn benoemd als kansrijke locaties. De locaties Elskampweg b en Lemelerweg hebben nagenoeg geen planologische belemmeringen. De definitieve keuze voor een locatie is ondermeer gebaseerd op de meningen van de inwoners van Luttenberg.

In totaal hebben 661 mensen digitaal hun voorkeurslocatie aangegeven. Meerdere mensen hebben daarbij een uitgebreide schriftelijke reactie ingediend. Uiteindelijk hebben 325 mensen de locatie aan de Luttenbergerweg als absolute voorkeur aangegeven. Op basis van de input uit het dorp, de ketenpartners en de vakspecialisten van de gemeente is onderstaand advies voor een uiteindelijke locatiekeuze tot stand gekomen. Dit advies is besproken met Plaatselijk Belang. Plaatselijk Belang heeft aangegeven de inhoudelijke afweging van de locatiekeuze aan de gemeente te laten.

Deze in de kern gelegen locatie is geschikt voor een gemêleerd woningbouwprogramma. Gezien de ligging nabij voorzieningen, die ook nog eens goed bereikbaarheid zijn, is deze locatie zowel voor starters, doorstromers als senioren geschikt. Ook vanuit landschap worden er mogelijkheden voor woningbouw gezien, als het groen rondom dit veld (laanstructuren) voldoende ruimte krijgt om goed tot zijn recht te komen. De Luttenbergerweg en Heuvelweg vallen onder de bomenhoofdstructuur.

De provincie Overijssel geeft eveneens aan dat deze locatie zich leent voor een specifiek woonmilieu, zoals bijvoorbeeld seniorenwoningen. Een hoge beeldkwaliteit vanaf de omliggende infrastructuur is het uitgangspunt voor een ontwikkeling waarbij de laanstructuren moeten worden versterkt. Onderhavig plangebied betreft een inbreidingslocatie wat een pré is in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding vóór uitbreiding). Het dorp Luttenberg wordt op deze manier rond gehouden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt deze locatie daarom zeer geschikt geacht. Tevens is de verkeersontsluiting hier goed mogelijk en zijn toekomstige bewoners snel op hoofdwegen, wat in zoverre weinig belasting op bestaande omliggende

woonwijken oplevert. De locatie is het meest wenselijk en in voorliggend bestemmingsplan wordt dan ook de planologische juridische kaders voor de uitvoering hiervan opgenomen.

3.1.3 Conclusie van de 'Locatiekeuze woningbouw in Luttenberg'

Om ervoor te zorgen dat de kern Luttenberg niet 'op slot' zal raken is het gewenst om uit te breiden met nieuwe woningbouwkavels. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. Er worden in eerste instantie 40 nieuwe grondgebonden woningbouwkavels mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om een gevarieerd woningbouwprogramma bestaande uit vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen zowel in de koop- als huursector. Binnen het plangebied is volop ruimte voor het realiseren van starters- en levensloopbestendige woningen.

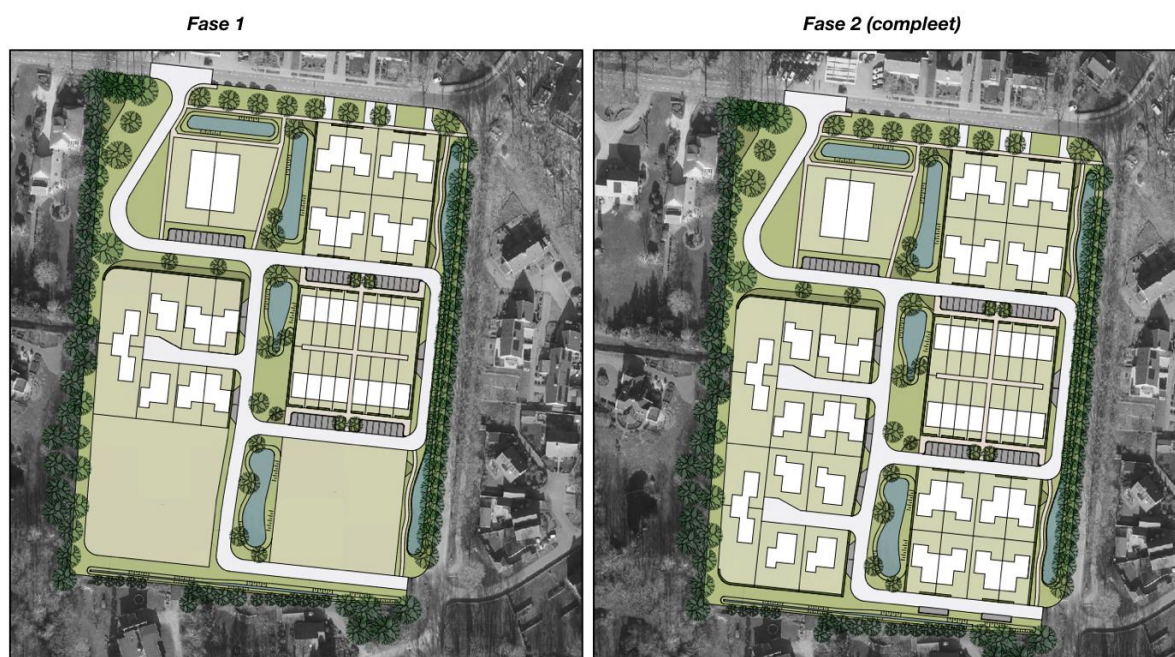
Tot slot voorziet het voorliggende bestemmingsplan in een uit te werken woonbestemming op basis waarvan, bij voldoende behoefte, nog eens 14 grondgebonden woningen mogelijk kunnen worden gemaakt. Hiervoor dient een separate procedure te worden doorlopen (uitwerkingsplan).

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de ontwikkelingen zoals beoogd in de 'Locatiekeuze woningbouw in Luttenberg'.

3.2 Gewenste ontwikkeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door de gemeente Raalte een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het voorliggend bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen in afbeelding 3.1. Voor het volledige stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Het plangebied biedt de ruimte voor het realiseren van maximaal 54 woningen. De woningen worden aantrekkelijk gemaakt voor zowel starters, doorstromers als senioren. Door gebruik te maken van de bestaande gebiedskenmerken zal er minder grondverzet nodig zijn om het gebied geschikt te maken voor deze nieuwe functie. Er zal gebruik worden gemaakt van en aangetakt worden op de bestaande infrastructuur, om te voorkomen dat er onnodig infrastructuur en verharding aangelegd hoeft te worden. Ook de groenstructuren zullen zo veel mogelijk in het plangebied worden ingepast en nieuwe groene ontmoetingsplekken zullen in het plangebied worden gerealiseerd.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundige opzet fase 1 en fase 2 (Bron: Gemeente Raalte, bewerkt door BJZ)

Zoals in de aanleiding is beschreven wordt het plan in twee fases opgesplitst. Hierna wordt hier nader op ingegaan.

Fase 1:

De eerste fase bestaat uit **40** grondgebonden woningen met een gevarieerd woningbouwprogramma, bestaande uit 16 rijwoningen en 24 tweekappers en/of vrijstaande woningen voor de huur- en koopsector. Het is de wens om een aantal rijwoningen in de sociale huur onder te brengen. Opgemerkt wordt dat wat betreft de noordwestelijke 'vlek' nog niet vast staat welke woningen daar komen waarbij tevens enige vrijheid in kaveluitgifte wenselijk, daarom is in de regels vastgelegd dat maximaal 8 woningen zijn toegestaan.

Deze fase wordt in het voorliggende bestemmingsplan bij recht mogelijk gemaakt. De meeste woningen zijn beoogd aan de noordzijde van het plangebied en worden gesitueerd aan/ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg wordt aangesloten op de Luttenbergerweg en aan de de Heuvelweg.

De te realiseren woningen krijgen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk minimaal 3,5 meter en 10 meter. De nokrichting van de woningen is overwegend parallel met de weg. Tot slot bestaat de mogelijkheid om bij de woningen aan- en bijgebouwen te realiseren. Deze kunnen dienst doen als berging/garage bij de woningen of als (extra) woonruimte (bijv. woon-/slaapkamer) in geval van een levensloopbestendige woning.

In het plan is veel openbaar groen verwerkt, waardoor de overgang van de bebouwde kom naar het plangebied verzacht wordt. Het parkeren wordt op eigen erf of ter plaatse van de aangewezen parkeerhavens/parkeerterreinen opgelost.

Met het voornemen wordt getracht het landelijk karakter van het perceel te behouden. Dit wordt bereikt door een parkachtige inrichting met veel groen. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied wordt een openbare groenstrook aangelegd als overgang van het nieuwbouwplan naar de bestaande percelen. Deze omwonenden hebben namelijk veel bomen op hun terrein staan, dicht tegen de perceelgrens van de nieuwbouwlocatie. Deze bomen moeten behouden blijven. Bereikbaarheid van de bomen voor onderhoud is belangrijk en de nieuwe bewoners moeten geen last krijgen van schaduwwerking, bladval en eventueel vallende takken. Daarom worden geen (achter)tuinen direct grenzend aan de bestaande tuinen gesitueerd, maar wordt een openbare groenstrook ertussen geplaatst.

De bestaande bomen langs het plangebied (bestaande laanstructuur) blijven behouden, verder zullen er nieuwe bomen langs de Luttenbergerweg worden aangebracht. In het midden van het plangebied worden erfsloten, groenstructuren, opgaande beplanting en een kikkerpoel gerealiseerd. Tevens wordt hier ruimte gecreëerd voor waterberging (blauwe zone in afbeelding 3.1).

Fase 2:

In fase 2 worden, bij voldoende behoefte, nog eens **14** grondgebonden woningen gerealiseerd. Qua woningtypologie gaat het om vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Deze woningen worden gesitueerd aan/ontsloten via de aan te leggen ontsluitingsweg behorend bij fase 1 en aan de ontsluitingsweg naar de Heuvelweg.

De woningen in fase 2 worden niet bij recht mogelijk gemaakt, maar zijn achter een uitwerkingsplicht geplaatst. De gronden zijn voorzien van een uit te werken woonbestemming. Aan deze uitwerkingsplicht zijn voorwaarden gekoppeld. In de voorwaarden is expliciet opgenomen dat de woonbestemming pas kan worden uitgewerkt nadat de woningbehoefte door middel van een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking/actueel gemeentelijk woonbeleid is aangetoond. De woningtypologie kan afhankelijk van de kwalitatieve woningbehoefte op dat moment gewijzigd worden, waarbij maatwerk geleverd kan worden.

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 de landelijke parkeerkcijfers van het CROW.

Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Deze cijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De cijfers 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 cijfers 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 parkeercijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeercijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

3.3.2 Parkeerbehoefte

3.3.2.1 Fase 1

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 40 woningen. Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' gelden voor deze fase de volgende parkeernormen:

Woningtype	Locatie	Parkeernorm	Aantal woningen	Parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	Dorpen en buitengebied	2,3 per woning waarvan 0,3 bezoekers	4 (+4)	18,4
Koop, twee-onder-een-kap	Dorpen en buitengebied	2,2 per woning waarvan 0,3 bezoekers	12 (+4)	35,2
Koop, tussen/hoek	Dorpen en buitengebied	2,0 per woning waarvan 0,3 bezoekers	16	28

Opgemerkt wordt dat wat betreft de noordwestelijke vlek nog niet vast staat welke woningen waar komen, en enige vrijheid in kaveluitgifte wenselijk is, is in de regels vastgelegd dat maximaal 8 woningen zijn toegestaan. In het kader van worstcase wordt in de parkeerbehoefte uitgegaan van 4 vrijstaande woningen en 4 tweekappers. Het kunnen in de praktijk ook aaneengebouwde woningen zijn, daarom is dit worstcase.

Op basis van voorgaande uitgangspunten is er in fase 1 sprake van een totale parkeerbehoefte van 81,6 (afgerond 82) parkeerplaatsen. Voor de vrijstaande/twee-onder-een-kapwoningen geldt dat op eigen terrein ten minste twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in 40 parkeerplaatsen voorzien.

De bewoners van de rijwoningen en eventuele bezoekers kunnen gebruik maken van de openbare parkeervoorzieningen langs de aan te leggen ontsluitingsweg. In de openbare ruimten worden er circa 54 parkeerplaatsen aangelegd.

In totaal wordt in de eerste fase voorzien in 94 parkeerplaatsen, waarmee aan de verwachte parkeerbehoefte (afgerond 82) wordt voldaan.

3.3.2.2 Fase 2

Bij voldoende behoefte kunnen er in fase 2 maximaal 14 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. In het voorliggende bestemmingsplan hebben deze gronden een uit te werken woonbestemming gekregen. Op dit moment is de exacte invulling van fase 2 nog niet bekend. In de voorwaarden van de uit te werken bestemming is vastgelegd dat er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd dient te worden. Bij uitwerking van de uit te werken woonbestemming zal dan ook getoetst moeten worden aan het op dat moment geldende gemeentelijk parkeerbeleid.

3.3.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met een eventuele toename van de verkeersgeneratie. Hiertoe wordt de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW aangehouden.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Bron: CBS Statline);
- Functie: 'koop, huis, vrijstaand', 'koop, huis, tussen/hoek'.

Het vorenstaande resulteert in de volgende verkeersbewegingen voor fase 1:

Woningtype	Locatie	Verkeersgeneratie	Aantal woningen	Totaal
Koop, vrijstaand	Dorpen en buitengebied	8,2 verkeersbewegingen per woning	4 (+4)	65,6
Koop, twee-onder-een-kap	Dorpen en buitengebied	7,8 verkeersbewegingen per woning	12 (+4)	124,8
Koop, tussen/hoek	Dorpen en buitengebied	7,4 verkeersbewegingen per woning	14	103,6
Totaal				Afgerond 294verkeersbewegingen

De totale verkeersgeneratie voor de beoogde 30 woningen uit Fase 1 komt neer op afgerond **294 verkeersbewegingen per weekdag**. Hierbij dient opgemerkt te worden dat is uitgegaan van een worstcase scenario, waarbij de uiteindelijke verdeling in het aantal woningen anders kan zijn (noordwestelijke vlek) en er ook nog huurwoningen worden gerealiseerd in de rijwoningen. Op basis van de CROW genereren huurwoningen minder verkeersbewegingen. Door uit te gaan van de aangegeven woningen is een worst-case scenario geschetst.

De te realiseren ontsluitingswegen zullen zo ontworpen worden om de voorgenoemde verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. De Luttenbergweg en omliggende infrastructuur zijn in voldoende mate ingericht om de extra verkeersbewegingen eenvoudig in veilig af te wikkelen.

Fase 2:

In fase 2 worden, bij voldoende behoefte, nog eens **14** grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze woningen worden gesitueerd aan/ontsloten via de aan te leggen ontsluitingswegen behorend bij fase 1. Hiermee wordt toekomstige verkeersgeneratie van Fase 2 verspreid en heeft Fase 2 geen negatieve invloed op omliggende verkeersnet.

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 Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- a. 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- b. 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het toevoegen van 50 woningen in twee fasen, waarbij ook planologisch gezien sprake is van een netto toevoeging van 50 woningen. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

De woningen zullen (zoals blijkt uit de locatiestudie door de gemeente Raalte) met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot het dorp Luttenberg.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het aantal woningen in de kern Luttenberg. Voor het bepalen van de omvang van mogelijke nieuwe woningbouwlocaties voor Luttenberg wordt het uitgangspunt van autonome groei aangehouden.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van de prognoses van de provincie Overijssel kan de kwantitatieve woningbehoefte worden bepaald. Deze prognoses vormen de onderlegger voor woningbouwafspraken in de provincie Overijssel. Omdat er fluctuaties zijn in de jaarlijkse ramingen van Primos heeft de Provincie Overijssel ervoor gekozen om deze te middelen. Voor de woningbouwopgave mag met een bandbreedte van plus en min 10% van deze groei afgeweken worden. Op basis van deze methodiek en op basis van de structuurvisie van de gemeente Raalte, betekent dit dat de geprognoseerde groei voor de totale gemeente Raalte wordt verdeeld over de kernen naar omvang van de kern. Hieruit blijkt dat een ontwikkeling met circa 40 woningen, met de mogelijkheid om op middellange termijn wellicht meer woningen toe te voegen indien daar vraag naar blijkt, als passend wordt gekwalificeerd. Hiermee is de gewenste ontwikkeling passend binnen het woningbouwprogramma en wordt er voorzien in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Het gewenste woningbouwtype bestaat met name uit grondgebonden woningen. Bij een laddertoets is het van belang dat de harde plancapaciteit overeenkomt met de woningbehoefte. Eind 2018 heeft Plaatselijk Belang Luttenberg een woningbehoefte-enquête onder de inwoners uitgevoerd. Ook uit deze enquête blijkt dat er een grote behoefte is aan met name grondgebonden woningen in een gemêleerd programma bestaande uit diverse woningtypen voor de doelgroepen starters, doorstromers en (toekomstige) senioren.

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling met een verscheidenheid aan woontype, koop-huur mogelijkheid levensloopbestendig wonen passend is binnen de kwalitatieve woningbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling is daarnaast eveneens in overeenstemming met de 'Woonvisie 2016 – 2020' en de regionale woningbouwprogrammering West- Overijssel. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Voorafgaand aan de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkelingen is door de gemeente Raalte een locatiestudie uitgevoerd. Als startpunt van deze locatiestudie zijn in eerste instantie alle potentiële locaties in beeld gebracht, waarbij is gekeken naar zowel inbreiding- als ook uitbreidingslocaties.

De meeste inbreidingslocaties bevinden zich versnipperd door het dorp Luttenberg en bieden ruimte aan één of enkele woningen. Deze locaties zijn niet geschikt (te maken) voor het plan zoals beoogd, qua aantallen in combinatie met het segment. Daarbij wordt opgemerkt dat juist in Luttenberg sprake is van woningbehoefte. Het realiseren van woningen in andere kernen binnen de gemeente zal niet voorzien in deze behoefte, danwel ongewenste verhuisbewegingen tot gevolg hebben. Geconcludeerd wordt dat de behoefte en dus ook het plan niet binnen het bestaand stedelijk gebied van Luttenberg in de gemeente Raalte gerealiseerd kan worden en dat het uitbreiden van de kern Luttenberg ter plaatse van het plangebied de enige logische en realistische mogelijkheid betreft.

Uiteindelijk is gebleken dat de locatie aan de Luttenbergerweg de meest wenselijke locatie is voor deze ontwikkeling aangezien deze locatie is gelegen binnen de bebouwde kom, is omgeven door voornamelijk woongebied en is gelegen op korte afstand van centrumvoorzieningen.

De locatie is gelegen dichtbij de centrumvoorzieningen, hetgeen als gevolg heeft dat na realisatie van het voornemen de kern Luttenberg een gemêleerde groep inwoners heeft, waarbij oud en jong bij en naast elkaar in het dorp wonen. Deze locatie kan hierbij bijdragen aan verjonging van de kern en meer dorpsgevoel voor bewoners. Uit bovenstaande en uit de locatiestudie voor het voorgenomen initiatief blijkt dat deze locatie in de kern Luttenberg als meest wenselijke potentiële ontwikkellocatie wordt aangemerkt. Om ervoor te zorgen dat de kern Luttenberg qua woningbouwmogelijkheden niet 'op slot' gaat is het gewenst om in de kern uit te breiden met nieuwe woningbouwkavels. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Conclusie ladder van duurzame verstedelijking

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 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.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- *Duurzaamheid;*
- *Ruimtelijke kwaliteit.*

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

- *door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;*
- *investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;*
- *zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;*
- *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

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk

is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

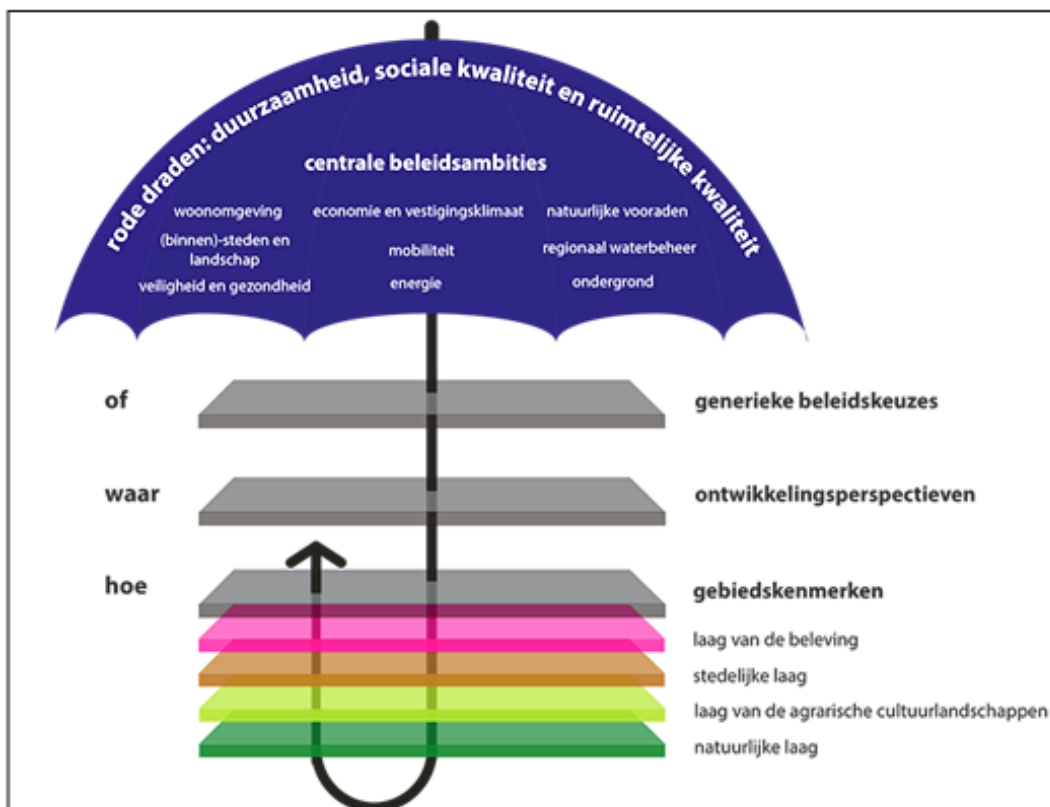
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

De ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 50 woningen in de kern Luttenberg. Zoals blijkt uit paragraaf 4.1.2 (onder het kopje 'Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?') is er binnen de kern Luttenberg onvoldoende ruimte beschikbaar om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Geconcludeerd wordt dat de behoefte en dus ook het plan niet binnen het bestaand stedelijk gebied van Luttenberg in de gemeente Raalte gerealiseerd kan worden en dat het uitbreiden van de kern Luttenberg ter plaatse van het plangebied de enige logische en realistische mogelijkheid betreft. Het plangebied maakt daarnaast, gelet op ligging binnen het kombestemmingsplan, feitelijk gezien reeds onderdeel uit van de kern Luttenberg. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.
5. Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven.
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek dat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

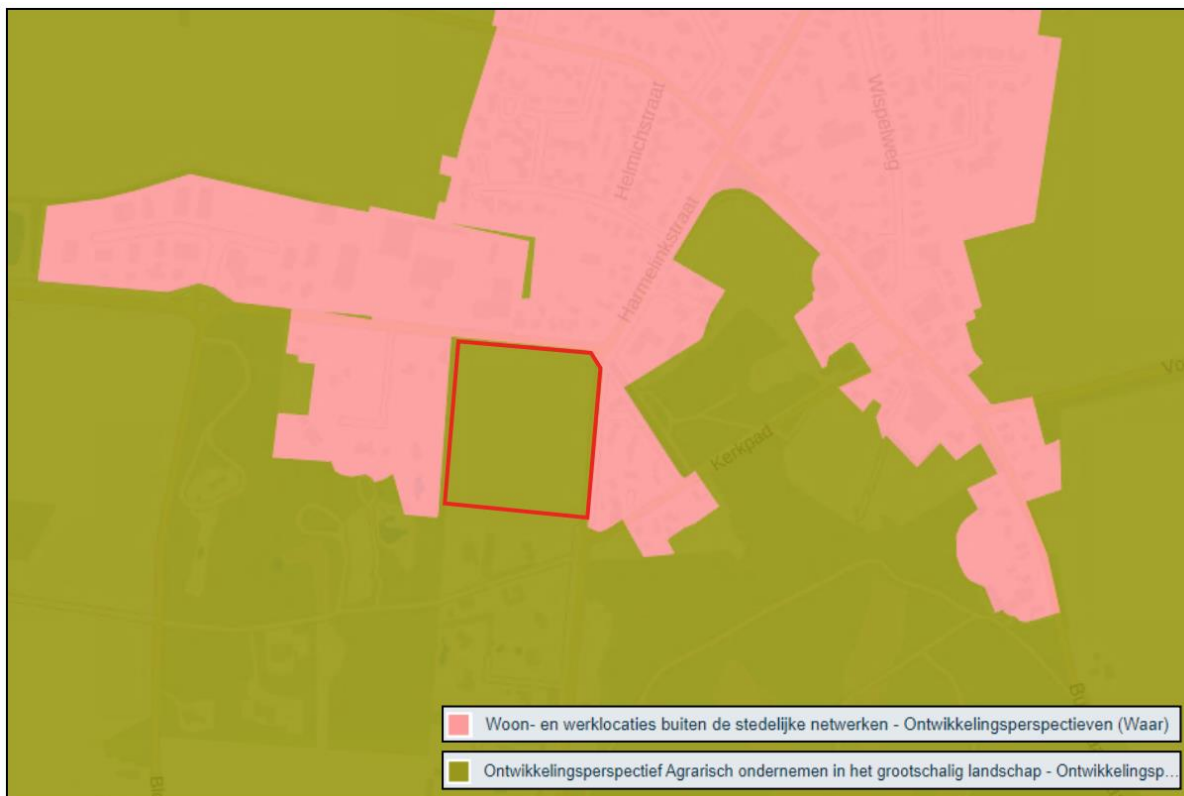
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in bouw- en gebruiksmogelijkheden voor 40 woningen bij recht en 14 woningen op basis van een uitwerkingsplicht in de kern Luttenberg. Het plan past op basis van het gemeentelijk woonbeleid en de woonafspraken met de provincie Overijssel qua woningbouwbehoefte in de kern Luttenberg (zie paragraaf 4.3.2 van deze toelichting).

Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". Het plangebied is gelegen in de kern van Luttenberg, en ligt strak ingeklemd tussen het ontwikkelingsperspectief "Woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken". In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is weergegeven met de rode contour.



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

"Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap"

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

"Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken"

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

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Het karakter van het gebied rondom het plangebied met een menging van meerdere functies, waarbij de functie 'agrarisch' niet meer de hoofdfunctie is, maakt dat een nuancering ter zake van de begrenzing van het ontwikkelingsperspectief noodzakelijk is. De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r-plicht. In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling die aansluit bij de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving in combinatie met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

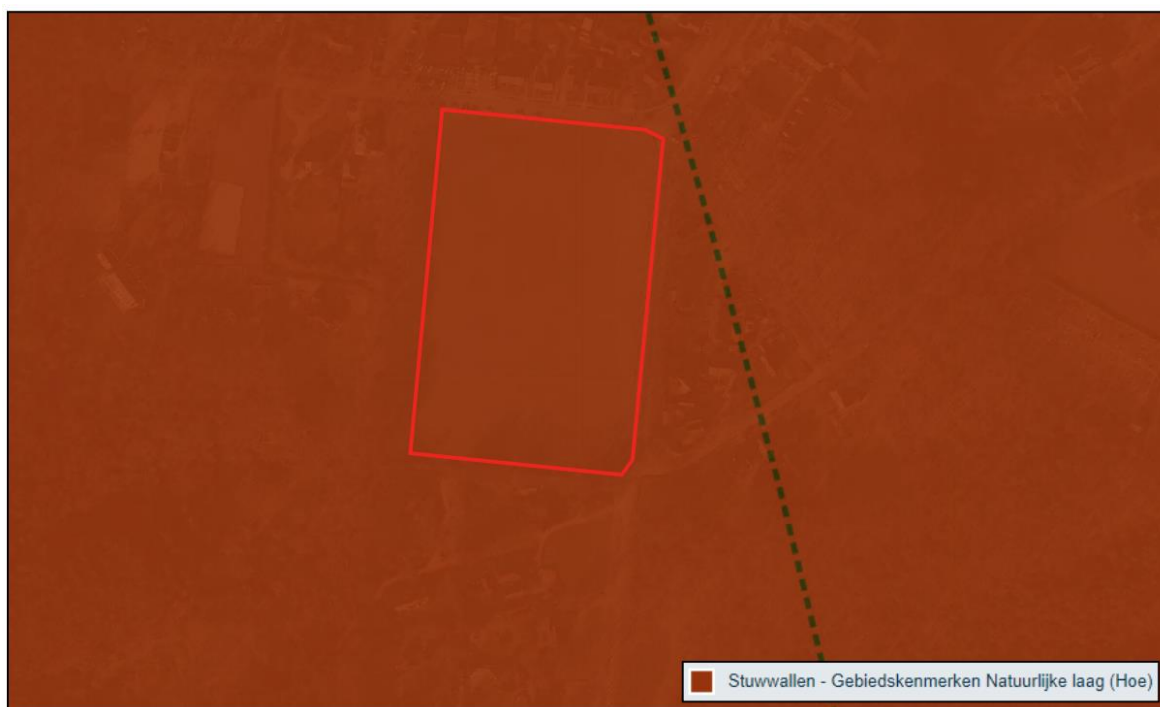
Ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend waarvan gemotiveerd afgeweken kan worden. In voorliggend geval is aangetoond dat de woningbehoefte niet kan worden opgevangen binnen de kern (zie subparagraaf 4.1.2), hierdoor is uitbreiding noodzakelijk. Het plangebied grenst aan bestaand stedelijk gebied en vormt hierdoor een geschikte uitbreidingslocatie. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving (zie ook hoofdstuk 5). De nieuwe woningen passen zowel vanuit stedenbouwkundig als functioneel oogpunt goed in de omgeving en de woonbuurt wordt op een adequate wijze landschappelijk ingepast. Korthedshalve wordt voor een nadere toelichting hierop verwezen naar het beeldkwaliteitsplan en het groenplan (Bijlage 1). Geconcludeerd wordt dat in voorliggend geval afgeweken kan worden van het geldende ontwikkelingsperspectief.

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.

1. De "Natuurlijke laag"

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstypen "Stuwwallen". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 De "Natuurlijke laag" (Bron: Provincie Overijssel)

"Stuwwallen"

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

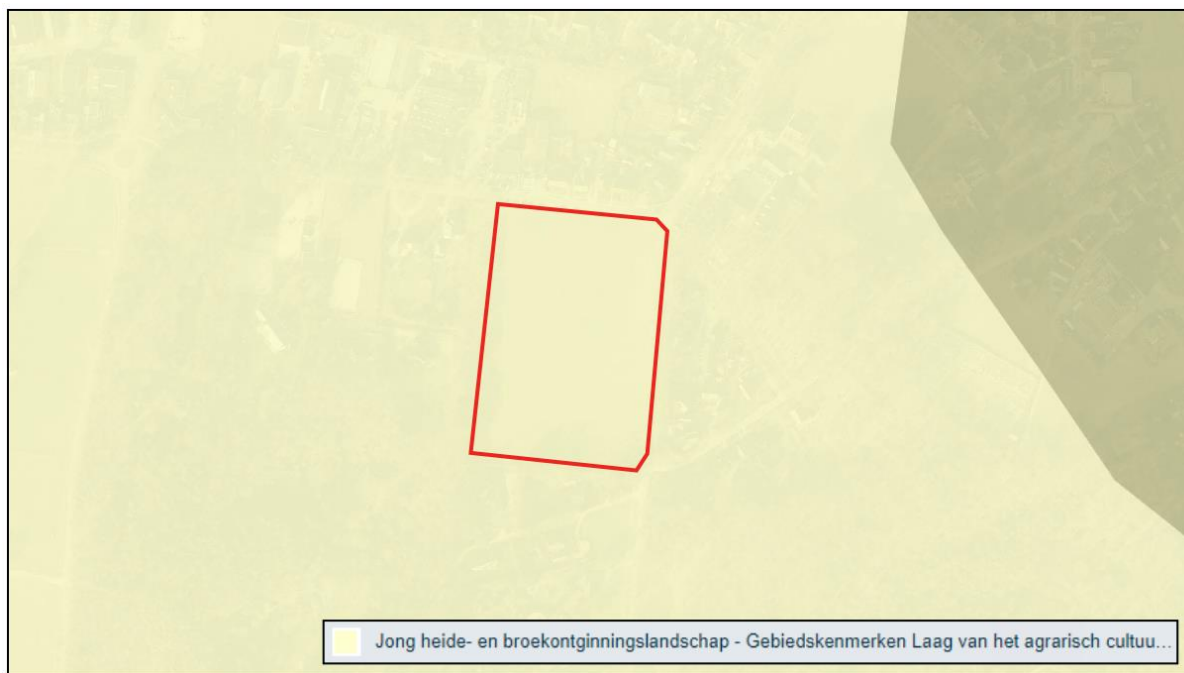
Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

Het plan heeft geen negatieve effecten op de kenmerken behorend bij stuwwallen, echter het plangebied zelf is te beperkt van omvang om de hoogteverschillen van de overgang tussen stuwwal en omgeving beter zichtbaar te maken. In het gebied zelf zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap daarnaast nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met de gebiedstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap".



Afbeelding 4.4 De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Jonge heide- en broekontginningslandschap"

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels

omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden.

Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

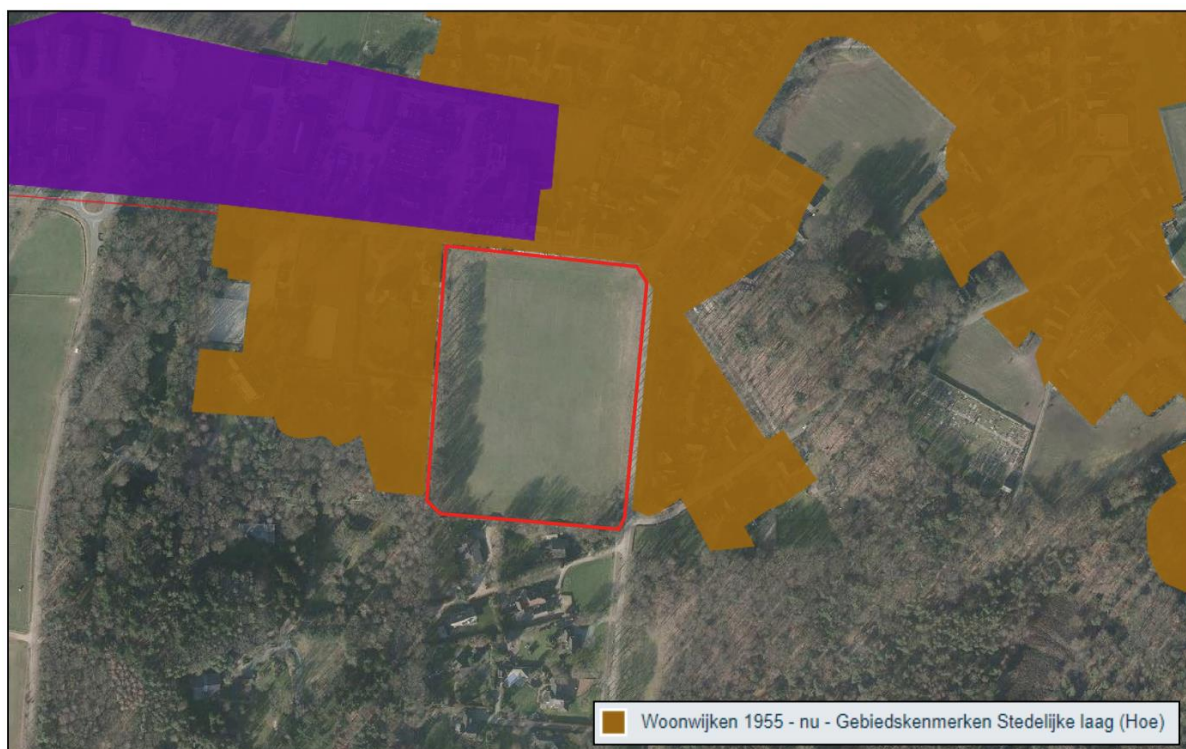
Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in woningbouw in de kern Luttenberg. Er is geen sprake van (onevenredige) aantasting van de dragende structuren van het landschap. De ontwikkelingen die plaatsvinden dragen bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren van het landschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen. In het plan is veel openbaar groen verwerkt, waardoor de overgang van de bebouwde kom naar het plangebied verzacht wordt. Met het voornemen wordt getracht het landelijk karakter van het perceel te behouden. Dit wordt bereikt door een parkachtige inrichting met veel groen. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied wordt een openbare groenstrook aangelegd als overgang van het nieuwbouwplan naar de bestaande percelen. De bestaande bomen langs het plangebied (bestaande laanstructuur) blijven behouden, verder zullen er nieuwe bomen langs de Luttenbergerweg worden aangebracht. In het midden van het plangebied worden erfsloten, groenstructuren, opgaande beplanting en een kikkerpoel gerealiseerd

Geconcludeerd wordt dat de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3. 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 zonder een gebiedstype, maar ligt gezien de ligging van het gebied in de kern van Luttenberg ingeklemd tussen het gebiedstype "Woonwijken 1955 – nu". In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 De "Stedelijke laag" (Bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijken 1955 – nu"

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

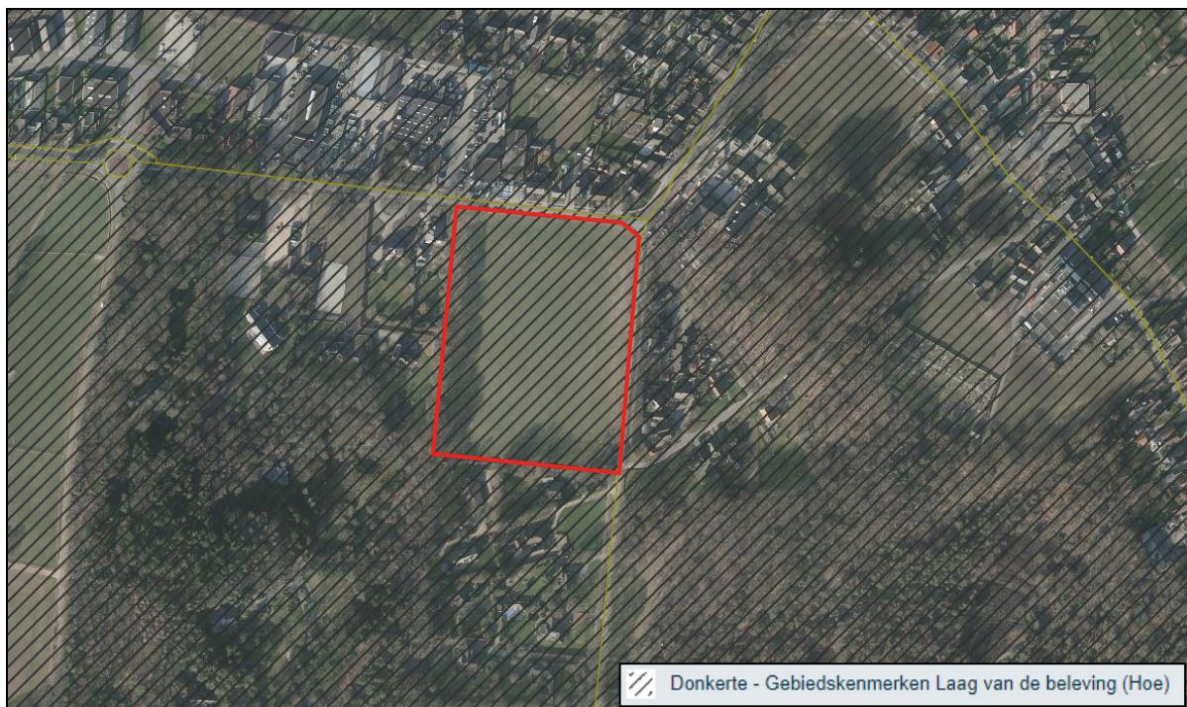
Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Met het realiseren van de woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouw mogelijkheden wordt aangesloten bij het geldende bestemmingsplan voor de kern Luttenberg. Hiermee worden bouwkenmerken (o.a. goot-/bouwhoogte) afgestemd op de omgeving, zodat de woningen en de bijbehorende bouwwerk(en) qua bouw massa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

4. De "Laag van de beleving"

De 'Laag van de beleving' is het domein van de beleving, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt beleefbaar en veroorzaakt een beleving. Dit belevingsaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'donkerte'. In afbeelding 4.6 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.6 De "Laag van beleving" (Bron: Provincie Overijssel)

“Donkerte”

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek, zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van beleving”

Voor de hele kern Luttenberg is het aspect 'donkerte' van toepassing. In hoeverre hier daadwerkelijk sprake is van een kwaliteit valt, gezien het feit dat verlichting in woon- en werkgebieden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid, te betwijfelen. In geval van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zal het gebruik van kunstlicht echter zoveel mogelijk worden vermeden, danwel op effectieve wijze (gericht) worden toegepast.

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 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

4.3.1.1 Algemeen

De omgevingsvisie is een strategisch document. Het geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van de gemeente Raalte.

Een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie zijn de kernopgaven. Hierin is een driedeling gemaakt in kerkopgaven voor het buitengebied, toekomstbestendige wijken en dorpen en de identiteit en regio.

4.3.1.2 Toekomstbestendige wijken en dorpen

Ambitie: Raalte geeft ruimte aan eigenzinnig samenleven

De gemeente omarmt de verduurzamingsopgave van de wijken en dorpen en de demografische veranderingen die hier plaatsvinden. De gemeente ziet de noodzaak en kans om samen te werken aan een verbouwing van onze wijken en dorpen tot duurzame, gezonde, klimaat- en levensloopbestendige leefomgevingen.

Transformatie is een kans om ruimte te geven aan nieuwe woonvormen. Gemeente Raalte als proeftuin waarin gemeente, bewoners en bedrijven samen invulling geven aan eigentijds wonen. In de gemeente Raalte kunnen jong én oud, arm en rijk, een passende woning vinden doordat vol wordt ingezet op diversiteit; er is ruimte voor flexibel ontwikkelen en renoveren en nieuwe manieren van collectief wonen. Er is voor ieder wat wils. Nieuwbouw in de dorpen heeft een voorbeeldfunctie, daar zijn mogelijkheden om te laten zien dat het anders kan en dat inwoners de ruimte krijgen om anders, flexibel en samen invulling te geven aan de opgaven.

Ontwikkelingsrichtingen

De ambitie vraagt om een gemeente die de samenleving de ruimte geeft om duurzame en nieuwe woonvormen te ontwikkelen, maar ook richtinggevend en regisserend is bij ingrijpende veranderingen. Hiervoor zijn vijf ontwikkelrichtingen opgesteld.

1. Toekomstbestendige dorpen en wijken: energieneutraal, klimaat adaptief, gezond, veilig en levensloopbestendig;
2. Flexibele en collectieve woonconcepten bij nieuwbouw en transformatie;
3. Samenwerken aan voldoende ontmoetingsplekken in elk dorp en een goede bereikbaarheid van voorzieningen wanneer die op strategische plekken geclusterd zijn;
4. Nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied waarbij woningbouw zo min mogelijk ten koste gaat van waardevol groen, binnen en buiten de kern;
5. Woningbouw voor een bovenlokale behoefte. Dorpen leefbaar houden door in elk dorp ruimte te geven voor woningbouw en bedrijvigheid zodat minimaal de autonome groei van bevolking en bedrijvigheid kan worden opgevangen.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'. Voorafgaand aan de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkelingen is door de gemeente Raalte een locatiestudie uitgevoerd. Als startpunt van deze locatiestudie zijn in eerste instantie alle potentiële locaties in beeld gebracht, waarbij is gekeken naar zowel inbreiding- als ook uitbreidingslocaties. Uiteindelijk is gebleken dat de locatie aan de Luttenbergerweg de meest wenselijke locatie is voor deze ontwikkeling. De locatie heeft dan wel enige landschappelijke waarde, maar met een goede landschappelijke inpassing is woningbouw zeer goed inpasbaar.

De locatie is gelegen dichtbij de centrumvoorzieningen, hetgeen als gevolg heeft dat de kern Luttenberg een gemêleerde groep inwoners heeft, waarbij oud en jong bij en naast elkaar in het dorp wonen. Deze locatie kan hierbij bijdragen aan verjonging van de kern en meer dorpsgevoel voor bewoners. Daarnaast betreft het een centraal gelegen plek. Woningbouw is dus zeer wenselijk. Om ervoor te zorgen dat de kern qua woningbouw mogelijkheden niet 'op slot' gaat is het gewenst om uit te breiden met nieuwe woningbouwkwavels.

De beoogde woningen worden gasloos uitgevoerd. Daarnaast voorziet het plan in het toevoegen van verschillende woningtypen en biedt het eveneens mogelijkheden ten aanzien van levensloopbestendige woningen.

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.

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 geen exacte wetenschap is. 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 Kwalitatief woningbouwprogramma en woningmarktanalyse

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

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

Om op basis van actuele behoefte te kunnen programmeren wordt er 2-jaarlijks een woningmarktanalyse uitgevoerd.

De meest recente woningmarktanalyse (oktober 2019) voorziet op basis van demografische ontwikkelingen, woonwensen en woonpatronen dat de behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt tot 2030 nog toe neemt, vooral in de prijsklassen tussen € 275.000 en € 400.000 en de prijsklasse onder € 275.000.

Ook de behoefte aan levensloopbestendige woningen neemt toe (in alle prijsklassen). Dit kan ook een 'grondgebonden appartement' zijn, zoals een appartement op de begane grond of een wat kleinere gelijkvloerse of levensloopbestendige grondgebonden woning. De ontwikkeling van de behoefte aan geschikte woningen is vanwege de vergrijzing een zekere ontwikkeling, op zowel de korte als de langere termijn.

In de huursector is er de komende jaren niet zo zeer behoefte aan (veel) meer woningen maar juist aan andere woningen. Daar waar er grote grondgebonden huur woningen zijn is er een tekort aan kleine en levensloopbestendige woningen.

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 over regionale woningbouwprogrammering 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 2017 – 2027 785 woningen aan de woningvoorraad toevoegen. Op 1-1-2020 was de harde plancapaciteit van Raalte 391 woningen. Er is daarom nog sprake van een woningbehoefte waar nog niet in voorzien wordt. Conform de woonvisie en de omgevingsvisie krijgt elke kern ruimte om te bouwen voor de eigen vraag. In de kern Luttenberg zijn er op dit moment geen toekomstige woningbouwlocaties meer om te voorzien in de woningbehoefte ten behoeve van de autonome groei van de kern. Door het dorp is de locatie (plangebied) aangedragen dat nu geen functie heeft (leeg gebied). De dorpse uitstraling komt niet van dit stukje, maar meer van de omgeving van de kerk.

Tevens wordt het plangebied groen ingepast en wordt aansluiting gemaakt met achterliggende woningbouw aan de omliggende infrastructuur.

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen in de kern Luttenberg en is, zoals reeds aangegeven in paragraaf 4.3.1, in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'.

Op basis van de woonafspraken kunnen er in de periode 2017-2026 785 woningen worden gebouwd en specifiek in Luttenberg circa 30 – 50 komende 10 jaar. De ontwikkeling is kwantitatief passend binnen deze aantallen. Ook kwalitatief voldoet het plan, zowel aan de uitgangspunten van de woonvisie als aan de gewenste kwalitatieve invulling van de woningbouwprogrammering. Het betreft immers een mix van grondgebonden koopwoningen (met mogelijkheid levensloopbestendig wonen) en kleinere rijwoningen, met de mogelijkheid tot verhuur voor de sociale woningbouw. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de 'Woonvisie 2016 – 2020' en de woonafspraken met de provincie Overijssel.

4.3.3 Groenbeleid 'Groen, samen doen!'

4.3.3.1 Algemeen

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

4.3.3.2 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 nabijheid van het plangebied behouden. Het woongebied wordt binnen de bestaande landschappelijke structuur ingepast. Daarnaast wordt het woongebied zelf groen ingericht met ruimte voor water. Hierdoor krijgt het woongebied een groen karakter en wordt de overgang van bebouwde kom naar het buitengebied verzacht. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is 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 van 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, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Beoordeling

5.1.2.1 Railverkeerslawaai

De spoorlijn Zwolle – Almelo is gelegen op een afstand van ruim 3 kilometer. In de nabije omgeving van het plangebied is verder geen andere spoorweg aanwezig. Hiermee is het plangebied buiten de wettelijke geluidszones van spoorwegen gelegen. Het aspect railverkeerslawaai kan daarom buiten beschouwing worden gelaten en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 individuele bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wgh hebben alle wegen een zone waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk). 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).

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB.

Plangebied

In de omgeving van de geluidsgevoelige objecten, de woningen, bevinden zich uitsluitend wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Uit jurisprudentie blijkt dat een 30 km/uur weg in de beoordeling moet worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het geluidbeleid geeft dat ook aan. Deze belangenafweging moet worden gemaakt bij het wijzigen van een bestemmingsplan, in dit geval voor de woningbouwlocatie aan de Luttenbergerweg.

In voorliggend plan zijn nieuwe geluidsgevoelig objecten gepland, namelijk de nieuwe woningen. Gelet op de beperkte verkeersintensiteit op de Luttenbergerweg, de Heuvelweg en de Holteveensweg en de afstand van de woningen tot de hiervoor genoemde wegen wordt gesteld dat de geluidsbelasting lager is dan voorkeurswaarde (48 dB).

Er is daarmee ter plaatse van de te realiseren woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

5.1.3 Conclusie

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

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 5725/NEN 5740.

Econsultancy heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend vooronderzoek conform NEN 5725 en veldwerk conform NEN5740 uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het uitgevoerde onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Momenteel is het plangebied in gebruik als weiland. De aanleiding van het vooronderzoek is de geplande woningbouwlocatie. De bodem bestaat ter plaatse uit voornamelijk zwak siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak/tot sterk humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend en/of zwak grindig.

Deellocaties

Ter plaatse van de deellocaties A, B2 en C (de deellocaties zijn zichtbaar in het onderzoeksrapport) zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De bovengrond van deellocatie B1 is lokaal zwak kolengruishoudend en zwak baksteenhoudend. Er zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de

aanwezigheid van olieproducten. De ondergrond van boring D04 (0,5-1,0 m -mv) (deellocatie D) is zwak kolengruishoudend.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) (anders dan een zeer lokaal spoortje baksteen) en/of andere asbestverdachte materialen aangetroffen.

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

PFAS

Op basis van het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" blijkt, dat vooralsnog heel Nederland (voornamelijk de bovengrond) als "verdacht" gebied wordt gekenmerkt met betrekking tot de parametergroep PFAS. Verwacht wordt, dat er verspreid over de onderzoekslocatie gelijke gehalten van dit PFAS voorkomen. PFAS komt diffuus in Nederland voor. Dit betekent echter niet dat alle locaties per definitie verdacht zijn op PFAS bóven de toetsnorm.

Uit het vooronderzoek concludeert Econsultancy dat atmosferische depositie de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op het de locatie kan zijn. Van atmosferische depositie is bekend dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water kan leiden.

Conclusies

- Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen milieuhygiënische belemmering voor de aankoop en herontwikkeling van deellocatie A.
- Verder bestaat er, gezien de verontreinigingssituatie, voor de deellocaties B1 en C geen reden tot nader bodemonderzoek en bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor grondwerkzaamheden ter plaatse.
- Ter plaatse van deellocatie B2 zijn matig verhoogde gehalten aan PAK aangetoond, te relateren aan de berm en niet aanwezig zijnde op de deellocaties A en C.
- Er bestaat naar mening van Econsultancy geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.
- In geval van de afvoer van grond van deze deellocatie dient er, gezien het oliegehalte, rekening mee te worden gehouden dat deze elders niet toepasbaar is.
- Ter plaatse van deellocatie D is sprake van een matige zinkverontreiniging, echter deze wordt gezien het toekomstig gebruik van de locatie en de diepte (vanaf 0,5 m -mv) niet bezwaarlijk geacht voor grondwerkzaamheden ter plaatse. Nader onderzoek naar de zinkverontreiniging wordt om die reden ook niet noodzakelijk geacht.

5.2.5 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

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).

Advieswaarden WHO/GGD

De WHO hanteert advieswaarden voor fijnstof (PM10) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM2,5; lager dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit het perspectief van gezondheid worden gesproken over acceptabele concentraties en een goed woon- en leefklimaat.

Ook de landelijke GGD kent een beoordelingsmethode via de gezondheidseffectscreening (GES), welke ook gebruikt kan worden als criterium voor een goede ruimtelijke ordening, waarmee kan worden vooruitgelopen op de Omgevingsweg, waarin gezondheid en milieu meer aan elkaar worden gekoppeld.

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

In onderstaande 'worst-case berekening' is de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van deze ontwikkeling op de luchtkwaliteit in de nabijheid van het plangebied weergegeven. Deze gegevens zijn afkomstig van de NIBM-tool. In de tabel zijn de maximaal toegestane waardes opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	378
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,28
PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit voorgaande 'worst-case berekening' blijkt dat in het plangebied voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) ruim wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer en dat eveneens aan de advieswaarden van de WHO (wereldgezondheidsorganisatie) wordt voldaan.

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'. Voldoende duidelijk is dat het woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is voor realisatie van voorgenomen ontwikkeling.

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.

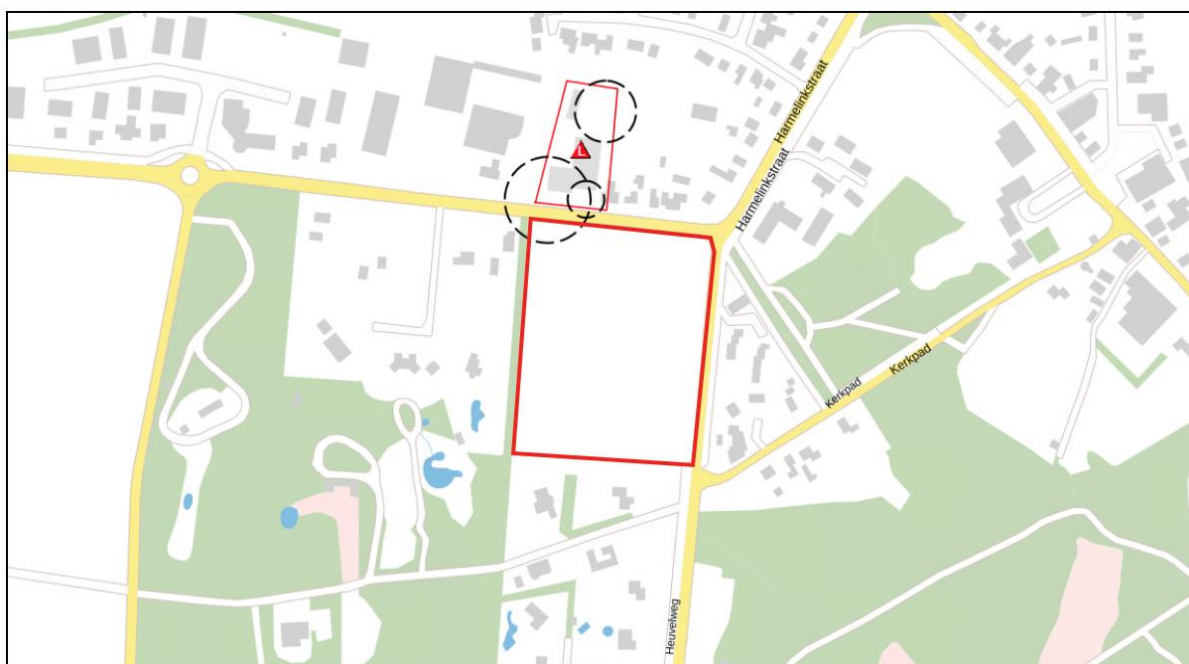
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen'(Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (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. In de omgeving van het plangebied is er sprake van een aantal aardgasleidingen van Gasunie. Het plangebied ligt buiten alle 1%-letaliteitsafstanden en daarmee buiten de invloedsgebieden van deze leidingen.

Zwembad 't Siel (Heuvelweg 38)

Ten zuiden van het plangebied is het zwembad 't Siel gevestigd waar chloorbleekloog in combinatie met zwavelzuur wordt opgeslagen. Op grond van het Bevi zijn voor de opslag van de genoemde gevaarlijke stoffen geen risicocontouren vastgesteld. Volgens de gevarenkaart van de Leidraad Risico-inventarisatie gevaarlijke stoffen kan een afstand van 75 meter gehanteerd worden als invloedsgebied bij een opslag van 1500 kg chloorbleekloog en 75 kg zwavelzuur. Opgemerkt wordt dat bij het zwembad geen zwavelzuur maar zoutzuur wordt gebruikt, hetgeen scheelt (in positieve zin) bij calamiteiten.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 250 meter van de terreingrens van de inrichting en valt daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied van 75 meter. Het zwembad vormt dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

LPG-tankstation (Luttenbergerweg 14)

Ten noorden van het plangebied is de Bevi-inrichting 'Auto Techniek Luttenberg' gelegen. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation aan de Luttenbergerweg 14 in Luttenberg. Daartoe is een rapportage door Aviv opgesteld inzake het groepsrisico als gevolg van deze ontwikkeling, deze is opgenomen de bijlage 3 bij deze toelichting. In deze studie wordt het groepsrisico berekend dat wordt veroorzaakt door het LPG-tankstation. Voor de berekening wordt uitgegaan van de vergunde maximale doorzet tot 1000 m³/jr.

Ongevalsscenario's tank

Er is op het LPG-station een ondergrondse tank opgesteld met een volume van 20 m³ met een maximale inhoud van 9.2 ton (de maximale vullingsgraad).

Ongevalscenario's tankauto

Voor een doorzet tot 1000 m³/jr zijn er standaard 70 lossingen nodig van elk 30 min. De lostijd per jaar is dan 35 uur (0.4% van de tijd). Bevoorrading vindt plaats met een tankauto van 60 m³ en een maximale inhoud van 26.7 ton. De tankauto kan bij aankomst op de inrichting voor 100%, 67% of 33% gevuld zijn. Deze gegevens worden gebruikt om met een initiële ongevalfrequentie de frequentie van de ongevalscenario's voor de inrichting af te leiden. Voor de ongevalscenario's instantaan falen en uitstroming uit de grootste aansluiting wordt de initiële ongevalfrequentie vermenigvuldigd met de fractie gedurende het jaar dat de betreffende tankauto aanwezig is binnen de inrichting. Voor volledige breuk van de pomp is rekening gehouden met de beperking van de uitstroomtijd door een doorstroombegrenzer. De kans dat de doorstroombegrenzer niet sluit is 0.06. Voor volledige breuk van de losslang is rekening gehouden met de beperking van de uitstroomtijd door een andere doorstroombegrenzer. De kans dat deze doorstroombegrenzer niet sluit is 0.12.

BLEVE-frequentie tankauto

Voor een LPG-tankstation wordt het extern veiligheidsrisico bepaald door de ongevalscenario's van de tank en de tankauto die aanwezig is tijdens de bevoorrading. Andere ongevalscenario's, bijvoorbeeld het falen van de vloeistofleiding tussen het vulpunt en de tank of tussen de tank en de afleverzuil, leveren een te verwaarlozen bijdrage aan het risico. De berekening van het risico is uitgevoerd volgens de voorschriften opgenomen in de Handleiding risicoberekeningen Bevi, het stappenplan groepsrisico en een specifiek berekeningsvoorschrift. Het stappenplan en het specifieke berekeningsvoorschrift houden rekening met de invloed van de omgeving op de BLEVE-frequentie van de lossende tankauto.

Drie oorzaken worden onderscheiden, te weten brand van het LPG-systeem, omgevingsbrand en mechanische inslag. De belangrijkste oorzaak van een BLEVE is een omgevingsbrand. De afspraak in het LPG-convenant om een hittewerende coating aan te brengen op de tankauto is mede ingegeven door de mogelijkheid om de gevolgen van een omgevingsbrand beter te kunnen beheersen. In het modelleringsvoorschrift is ook aangegeven dat, mits bepaalde afstanden tot objecten worden aangehouden, de frequentie op een BLEVE door een omgevingsbrand wel een factor tien kleiner kan zijn. Deze afstanden zijn voorgeschreven in het Besluit LPG-tankstations Hinderwet uit 1988 (maar zijn aangepast in het stappenplan van het RIVM). Een andere belangrijke oorzaak is de mechanische inslag veroorzaakt door een voertuig dat botst met de lossende tankauto.

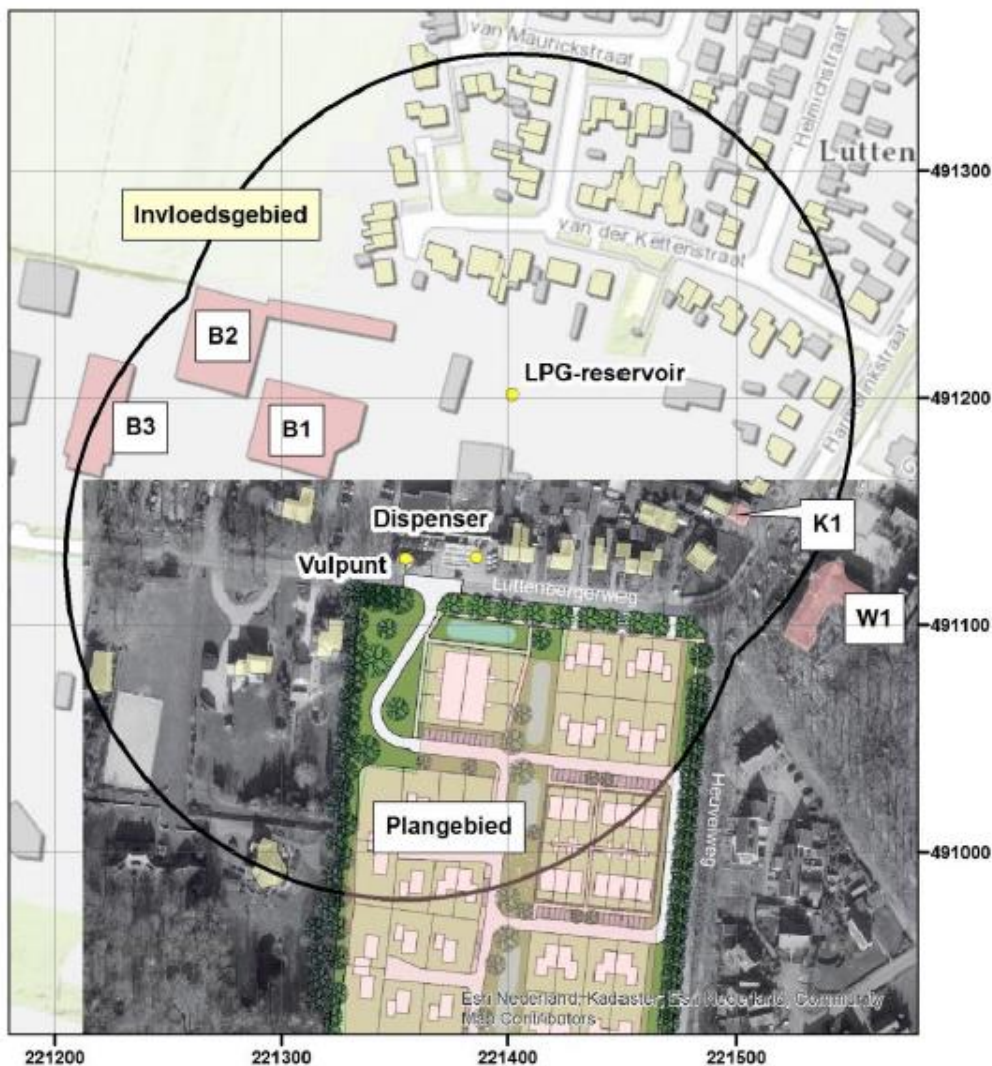
Voor een omgevingsbrand geldt dat de afstand tussen de opstelplaats van de LPG-tankauto en een aantal met name genoemde objecten groter moet zijn dan de minimaal benodigde afstand. Toetsing wordt uitgevoerd voor de benzine en LPG-afleverzuil, gebouwen en voor de opstelplaats van de benzinetankauto. In het Besluit LPG-tankstations (en daarmee in de milieuvergunning) is opgenomen dat de benzinetankauto niet tegelijkertijd met de LPG-tankauto op de inrichting aanwezig mag zijn. Deze oorzaak is daarmee uit te sluiten. Verder wordt ervan uitgegaan dat de tankauto is voorzien van een hittewerende coating. Er wordt aangenomen dat de BLEVE-frequentie hierdoor wordt verlaagd met een factor twintig. Deze aanname is opgenomen in de notitie QRA berekening LPG-tankstations van het RIVM.

Aanwezigen rond het tankstation

Voor een schatting van het aantal dodelijke slachtoffers van een BLEVE geldt dat binnen de (cirkelvormige) 35 kW/m² contour iedereen zal overlijden, ongeacht beschermende factoren zoals kleding of het verblijf in een gebouw. Buiten deze contour geldt dat alleen personen gedood kunnen worden die zich buitenshuis bevinden, waarbij tevens conform PGS 3 het beschermende effect van de kleding (een reductiefactor voor de kans op overlijden van 0.14) nog mee dient te worden genomen. De bijdrage aan het totaal aantal dodelijke slachtoffers buiten de 35 kW/m² contour is te verwaarlozen. In het Revi wordt daarom ook als invloedsgebied voor het groepsrisico een cirkelvormig gebied met een straal van 150 meter voorgeschreven.

Voor deze berekening is de aanwezigheid van personen geïnventariseerd tot een afstand van circa 150 m rond het vulpunt en de tank. De maximale effectafstand voor 1% letaliteit bij onbeschermd blootstelling is weliswaar circa 300 meter, maar personen aanwezig op grotere afstand dan 150 meter hebben een te verwaarlozen bijdrage aan het groepsrisico.

Onderstaande figuur toont de omgeving van het LPG-tankstation in de huidige situatie inclusief de eerste en tweede fase van de ontwikkeling van de woningen. De figuur toont tevens de ligging van de gebieden die voor de berekening van het groepsrisico zijn gemodelleerd. Deze gebieden zijn roze en geel gemarkeerd. De gele vlakken zijn bestaande woningen. De gegevens voor de aanwezigheid van personen in de roze vlakken zijn samengevat in tabel 8 van het rapport. De vlakken zijn gemodelleerd met een uniforme dichtheid per vlak. Er is onderscheid gemaakt tussen dag (8:00 tot 18:30 uur), avond (18:30 tot 23:30 uur) en nacht (23:30 tot 8:00 uur).



Voor het modelleren van de bevolking wordt uitgegaan van de BAG-populatieservice. Waar nodig is deze aangevuld op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Het aantal woningen is afgeleid uit de BAG-populatieservice. Voor bestaande (bedrijfs)woningen wordt in de BAG-populatieservice uitgegaan van een gemiddelde aanwezigheid van 2.5 personen per woning. Er zijn verder de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bewoners zijn op werkdagen overdag voor 50% aanwezig en anders voor 100% .
- In de bedrijven zijn werknemers alleen op werkdagen en zaterdag overdag aanwezig.
- In de huidige situatie is het plangebied braakliggend. Er worden geen personen verondersteld binnen het plangebied in de berekening van de huidige situatie.
- Binnen het plangebied worden in fase 1 en 2 samen vijftig woningen mogelijk gemaakt. In de risicoberekening is uitgegaan van een bezetting van 2.5 personen per woning conform de uitgangspunten van de BAG-populatieservice. Verondersteld wordt dat de personen voor 50% overdag aanwezig zijn en verder voor 100%.
- Er bevinden zich geen personen in de gebouwen die niet zijn gemarkeerd.

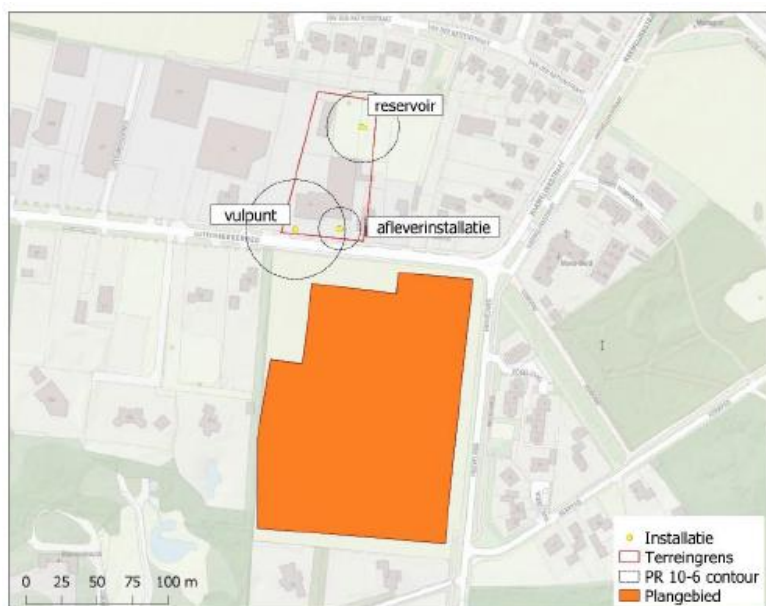
Plaatsgebonden risico

De normstelling voor LPG tankstations is opgenomen in de Regeling externe veiligheid inrichtingen, afgekort tot Revi. Het Revi is een ministeriële regeling die valt onder het Bevi. De normstelling voor het plaatsgebonden risico gaat voor nieuwe situaties uit van een grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr voor kwetsbare objecten, dit betekent dat altijd moet worden voldaan aan deze grenswaarden. Voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde, dit betekent dat om gewichtige redenen daarvan mag worden afgeweken.

De grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico zijn beide 10^{-6} per jaar (Bevi art. 6, 7 en 8). De afstanden tot de grens- en richtwaarde voor de zogenaamde categoriale inrichtingen (o.a. LPG-tankstations, Bevi art. 4.5) zijn vastgelegd in de Revi. Voor LPG-tankstations met een ondergrondse opslagtank en een doorzet tot 1000 m^3 per jaar, geldt dat de afstand tot grens- en richtwaarde gelijk is aan:

- 35 m vanaf vulpunt;
- 25 m tot de ondergrondse opslagtank;
- 15 m tot de afleverzuil.

De contouren worden weergegeven in onderstaande figuur. Weliswaar is het totale plangebied groter, echter in het gebied waar woningen gerealiseerd kunnen worden is weergegeven in de contour. Het plangebied ligt buiten de PR 10^{-6} contouren van het vulpunt, tank en afleverzuil. Het plangebied ligt buiten de vastgestelde PR 10^{-6} -contouren rond de LPG-installaties. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.



Groepsrisico

Het groepsrisico in zowel de huidige als toekomstige situatie is een factor 0.03 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico in de huidige situatie is kleiner dan de oriëntatiewaarde. Door de ruimtelijke ontwikkeling neemt het groepsrisico niet zichtbaar toe. Het maximaal aantal slachtoffers is circa 65 in zowel de huidige als de toekomstige situatie. Het maximaal aantal slachtoffers wordt voornamelijk bepaald door de ondergrondse opslagtank. Het groepsrisico moet in alle gevallen worden verantwoord conform artikel 13 van het Bevi.

Gelet op de ligging van het plangebied op relatief korte afstand van het invloedsgebied wordt hieronder wel ingegaan op de volgende aspecten: bereikbaarheid, ontvluchten van het gebied en zelfredzaamheid.

- *Bereikbaarheid*

Hulpdiensten dienen, bij een calamiteit, een gebied/object goed te kunnen bereiken. Gewenst is dat een gebied/object via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk is. Daarnaast dient er in de directe omgeving voldoende ruimte te zijn om materiaal op te stellen. Het plangebied is bereikbaar vanaf de Luttenbergerweg en de Heuvelweg. Daarnaast is er in de directe omgeving voldoende ruimte beschikbaar voor het opstellen van het materieel. Met betrekking tot de beschikbaarheid van bluswater is er in de directe omgeving van de inrichting een aantal brandkranen aanwezig. In de directe nabijheid is tevens een bergingsvijver aan de Luttenbergerweg gelegen die als secundair bluswater kan dienen.

- *Ontvluchten van het gebied*

Van belang bij een calamiteit is dat de aanwezige personen het gebied zelfstandig kunnen ontvluchten. Dit houdt dan ook in dat ze een gebied aan diverse zijden moeten kunnen ontvluchten om zodoende de afstand tussen diegene en de calamiteit te vergroten. In voorliggend geval kan het plangebied via verschillende mogelijke routes worden ontvlucht.

- *(Zelf)redzaamheid*

(Zelf)redzaamheid houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverleningsdiensten. In dit geval gaat het om reguliere woningen, die weliswaar ook voor senioren bedoeld zijn, maar waar personen woonachtig zijn die over het algemeen zelfredzaam zijn. In verhouding zal het aantal personen dat zelfredzaam is aanzienlijk groter zijn dan het aantal personen dat in mindere mate zelfredzaam is. Daarbij komt dat de dichtheid van personen per gebouw en in het plangebied beperkt toeneemt en het ontvluchten vanuit de bebouwing relatief eenvoudig is doordat de gebouwen voorzien in maximaal twee bouwlagen.

- *Risicocommunicatie*

De Veiligheidsregio adviseert de initiatiefnemer in gesprek te gaan over risicocommunicatie naar de toekomstige bewoners en de ontvluchtingsmogelijkheden van het terrein. Dit vormt overigens een onderdeel van de nog af te geven omgevingsvergunning.

- *Maatregelen*

De Veiligheidsregio geeft aan dat maatregelen aan de bron in deze situatie zeer waarschijnlijk niet mogelijk zijn. Planologische mogelijkheden zijn in voorliggende situatie beperkt. Geadviseerd wordt bewoners voor te lichten over het mogelijke optreden van een incident bij het LPG tankstation en wat zij in zo'n situatie zelf kunnen doen. Een mogelijke maatregel voor het beperken van de effecten is het aanbrengen van mechanisch afsluitbare ventilatie.

Effectafstand

Bij de verantwoording van het risico moet sinds 29 juni 2016 ook rekening worden gehouden met de zogeheten effectbenadering. Voor (beperkt) kwetsbare objecten geldt de 60 meter effectafstand en als (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze afstand komen te liggen, dan moet deze situatie gemotiveerd worden. Hetzelfde geldt voor zeer kwetsbare objecten binnen de 160 meter effectafstand. Beide afstanden worden gemeten vanaf het vulpunt. De afstanden gelden alleen bij besluiten waarbij het risico toeneemt. Bij bijvoorbeeld conserverende bestemmingsplannen gelden deze afstanden niet.

Het plangebied wordt gezien als kwetsbaar object. Er zijn enkele woningen (in fase 2) in het noordwestelijke deel van het plangebied die (gedeeltelijk) binnen de 60 meter effectafstand liggen. Opgemerkt wordt dat wat betreft deze noordwestelijke 'vlek' nog niet vast staat welke woningen daar komen waarbij tevens enige vrijheid in kaveluitgifte wenselijk is, daarom is in de regels vastgelegd dat maximaal 8 woningen zijn toegestaan. Het is (indien deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd worden binnen deze effect afstand) voor deze enkele woningen nodig hier aanvullende maatregelen te overwegen of anderszids te motiveren waarom wordt afgeweken van deze effectafstand. Beide effectafstanden worden getoond in onderstaande figuur.



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. Enkele woningen binnen de ontwikkeling liggen (gedeeltelijk) binnen de 60 m effectafstand voor (beperkt) kwetsbare objecten. Het is daarom nodig aanvullende maatregelen te overwegen of anderszids te motiveren waarom wordt afgeweken van deze effectafstand. Deze te nemen maatregelen zijn als verplichting opgenomen binnen de regels van dit bestemmingsplan

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 ligt tegen het woongebied. Er is geen sprake van een sterke functiemenging. 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 dit geval worden de nieuwe woningen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies. In de omgeving van het plangebied zijn overwegend woonpercelen aanwezig, deze hebben geen invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Op de overige functies die aanwezig zijn in de nabijheid wordt hierna ingegaan.

'Dienstverlening'

Ten noordoosten van het plangebied, aan de Harmelinkstraat, is een kantoor gelegen van de plaatselijke bank. Dit perceel heeft de bestemming 'Dienstverlening' en kan op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' het best worden geschaard onder de categorie 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren'. Deze functie is ingeschaald in categorie 1 waarvoor een grootste richtafstand geldt van 10 meter. De afstand van deze bestemming tot de woningen binnen het plangebied bedraagt meer dan 50 meter, daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

'LPG-station'

Ten noorden van het plangebied is een LPG-tankstation gelegen. Op basis van de VNG uitgave kan deze inrichting worden aangemerkt als 'Benzineservicestations: met LPG < 1000 m³ /jr'. Deze functie valt onder milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect gevaar. De afstand van deze bestemming tot bijna alle gesitueerde woningen bedraagt meer dan 50 meter, daarmee wordt voor deze woningen ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Enkele woningen binnen de ontwikkeling liggen (gedeeltelijk) binnen de 60 meter effectafstand voor (beperkt) kwetsbare objecten. Het is daarom nodig aanvullende maatregelen te overwegen of anderzijds te motiveren waarom wordt afgeweken van deze effectafstand. In paragraaf 5.4 'Externe veiligheid' is nader ingegaan op deze inrichting. Voor het overige wordt gesteld dat een en ander met zich mee brengt dat het plan in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

'Zwembad 't Siel'

Ten zuiden van het plangebied is het zwembad 't Siel gesitueerd. Op basis van de VNG uitgave geldt een richtafstand van 200 meter voor niet overdekte zwembaden. De afstand tussen het plangebied en het zwembad bedraagt circa 250 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Overige milieubelastende functies bevinden zich op ruimere afstand en vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Gezien het vorenstaande is ter plaatse van de nieuwe woningen een

aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat de geurbelasting, binnen een concentratiegebied, op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.2 Situatie plangebied

Binnen een straal van 1 kilometer van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Hiermee is derhalve een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied te verwachten en worden er ten gevolge van het plan geen agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt (gezien de grootte van voorliggend planvoornemen) benoemd dat binnen een afstand van circa 2 km meerdere veehouderijen zijn gelegen, waaronder bedrijven met dieren met een geurfactor. Dit betreffen ondermeer

- Op circa 1 kilometer van het plan op adres Hottenvoortsweg 18 en 18 A ligt een vleeskalverenbedrijf;
- Op circa 1 kilometer van het plan op adres Hottenvoortsweg 16 is een pluimveebedrijf gevestigd;
- Op circa 1,3 kilometer van het plan op adres Hottenvoortsweg 15 en 15a ligt een vleesvarkens en fokvarkensbedrijf;

- Op circa 1,4 kilometer van het plan op adres Luttenbergerweg 31 ligt een fokvarkens- en vleesvarkensbedrijf;
- Op circa 1,45 meter van het plan op adres Luttenbergerweg 58-60 ligt een vleesstieren, fokvarkens en vleesvarkensbedrijf.

Voor vleeskalveren, vleesstieren, varkens en pluimvee zijn op basis van de wet geurhinder en veehouderij geuremissiefactoren vastgesteld en zijn geurnormen van toepassing. In principe volstaat een beoordeling van veehouderijen binnen 1 km en voor zover het een IPPC bedrijf tot 2 km.

Gezien de ruime afstanden van bovengenoemde bedrijven tot het plangebied, de vergunde dieraantallen en stalsystemen met de bijbehorende geuremissie overwegende, is het aannemelijk dat de voorgrondbelasting van elk van deze 5 bedrijven binnen het plangebied voldoet aan de geurnorm 3,0 odour units/m³. Deze norm is van toepassing voor geurgevoelige gebouwen in de bebouwde kom binnen een concentratie gebied, zoals beschreven in bijlage 1 van de Meststoffenwet. Luttenberg is gelegen in concentratiegebied.

Concluderend kan gesteld worden dat de betreffende veebedrijven door het planvoornemen niet worden belemmerd. Daarnaast geldt dat enkele dichterbij gelegen, bestaande woningen van derden reeds voor deze bedrijven bepalend zijn.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 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.

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Boetelerveld', 'Sallandse Heuvelrug' en 'Vecht- en Beneden-Reggegebied', gelegen op een afstand van respectievelijk 4,5, 4,7 en 5,3 kilometer van het plangebied. Vanwege deze afstand worden negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, met uitzondering van stikstofdepositie, uitgesloten.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling zijn twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd ten aanzien van het aspect stikstofdepositie. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase en een berekening voor de gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hierna wordt het rekenresultaat besproken.

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

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 ligt niet in het NNN. De dichtstbijzijnde gronden aangemerkt als NNN zijn gelegen op minimaal 2,6 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de afstand tot het gebied en de aard en omvang van de ontwikkeling binnen het plangebied worden geen negatieve effecten verwacht. Een verdere toetsing aan het NNN is niet aan de orde.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 *Algemeen*

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.

In het voorliggend geval is door EcoGroen een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

5.7.2.2 *Situatie plangebied*

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk bezet de veldmuis er een vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)verblijf- en voortplantingsplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste verblijfplaats in het plangebied.

Nesten van broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties zijn binnen de invloedssfeer van de plannen niet aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Wel zijn gedurende de broedtijd enkele algemene vogelsoorten broedend te verwachten binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het beschadigen/vernielen van vogelnesten, dienen bij voorkeur uitgevoerd te worden buiten de voortplantingsperiode van vogels. Indien deze werkzaamheden uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om er zeker van te zijn dat geen bezette vogelnesten beschadigd worden.

Er zijn geen verblijfplaatsen/groeiplaatsen van flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten, uitgezonderd soorten waarvoor vrijstelling geldt in de provincie Overijssel. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

5.7.3 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.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 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 relicten 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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Raalte heeft haar archeologisch beleid doorvertaald in het bestemmingsplan “Luttenberg”. Op basis dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog’.

Binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog’ geldt een vrijstelling voor ontwikkelingen met een oppervlakte kleiner dan 100 m² en waarbij de bodem niet dieper dan 0,5 meter onder maaiveld wordt geroerd.

Gelet op het feit dat de bodemingrepen in het gebied meer dan 100 m² zal bedragen is voor het gehele plangebied archeologisch onderzoek noodzakelijk. Econsultancy heeft in voorliggend geval een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek – verkennende fase

Het plangebied bevindt zich op een gordeldekzandvlakte. Deze vlakte is ontstaan door de verwaaiing van dekzand vanaf de stuwwal De Luttenberg, ten oosten van het plangebied. Het uiterst zuidwestelijke hoek van het plangebied ligt op de flank van een noord-zuid georiënteerde gordeldekzandrug. Het noorden van het plangebied bevindt zich op gemiddeld 8,2 m +NAP. Voor het centrale en zuidelijke deel is dit 7,7 m +NAP. De zuidwestelijke hoek van het plangebied, daarentegen bevindt zich op 7,9 m +NAP.

In het hele plangebied kunnen archeologische resten voorkomen uit archeologische perioden. De kans op het voorkomen van resten uit de perioden Paleolithicum - Vroege-Middeleeuwen is hoog. De kans op het voorkomen van resten uit de perioden Late-Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd is middelhoog. De archeologische resten worden direct aan of onder het maaiveld verwacht. De vondstenlaag wordt verwacht in de eerste 30 cm beneden het maaiveld. Archeologische sporen (uitgezonderd diepe paalsporen en waterputten) worden op de overgang naar de natuurlijke ondergrond verwacht. Deze archeologische resten bestaan hoofdzakelijk uit aardewerk- en/of vuursteenstrooiingen. Organische resten en metaal zullen door de relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. Het complextype en de omvang kunnen niet nader worden gespecificeerd door de beperkte gegevens.

Het inventariserend veldonderzoek heeft vastgesteld dat de bodem in het plangebied (deels) intact is. Enkele boringen (de boringen zijn zichtbaar in het onderzoek) tonen een verstoorde bodemopbouw waarbij de bouwvoor (A-horizont) zich direct op de natuurlijke ondergrond (C-horizont) bevindt (boringen 4, 7 en 8). In vijf boringen is een intacte bodemopbouw aangetroffen (boringen 1, 2, 9, 10 en 14), hoewel de B-horizont waarschijnlijk wel afgetopt is door ploegwerkzaamheden. Bij de overige boringen (3, 5, 6, 11, 12, 13, 15 en 16) is de B-horizont verdwenen en in de bovenliggende bouwvoor opgenomen. De BC-horizont is daarentegen wel grotendeels intact. Hierdoor is het mogelijk dat op de overgang van de BC-horizont naar de C-horizont een intact sporenniveau aanwezig is.

De aangetroffen bodemopbouw is grotendeels intact gebleken, hoewel door ploegwerkzaamheden er geen intact vondstniveau meer aanwezig is. De overgang van de BC-horizont naar de C-horizont is wel intact

bevonden. Hierdoor is het mogelijk dat op deze overgang een intact sporenniveau aanwezig. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek grotendeels bevestigd. Archeologische waarden uit het Paleolithicum - Mesolithicum kenmerken zich door vuursteenstrooiingen. Doordat de B-horizont in veel gevallen verdwenen is, is de kans op het aantreffen van archeologische waarden uit bovengenoemde perioden in oorspronkelijke context klein. De archeologische verwachting voor deze perioden kan bijgesteld worden naar laag. De kans blijft aanwezig dat er zich archeologische waarden uit de perioden Neolithicum - Nieuwe tijd ter hoogte van de intacte delen in de bodem aanwezig zijn. De archeologische verwachting voor deze perioden blijft behouden.

Gezien de in dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Aangezien verwacht wordt dat alleen een sporenniveau zonder vondstlaag aanwezig is, is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Om de uitvoering van dit onderzoek te borgen is dit in regels vastgelegd. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de opgenomen bestemmingsomschrijving zonder een goed gekeurd vervolgonderzoek wat betreft de archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 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 "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.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich 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.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Boetelerveld', 'Sallandse Heuvelrug' en 'Vecht- en Beneden-Reggegebied', gelegen op een afstand van respectievelijk 4,5, 4,7 en 5,3 kilometer van het plangebied. Zoals in paragraaf 5.7.1.1 en bijlage 4 (stikstofberekening) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldend bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

De in het voorliggende plan besloten ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling. Verder is, voor zover in dit kader relevant, niet sprake van een functie die leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of beschermde natuurgebieden. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen noodzaak is tot het uitvoeren van een plan-MER.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. 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 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

In de Waterwet en de Wet milieubeheer zijn de gemeentelijke watertaken geregeld. Deze taken hebben betrekking op de gemeentelijke zorgplicht voor:

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
- het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater.
- grondwater(maatregelen).

Het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) beschrijft de beleidskaders (ambities) en de activiteiten voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afval, hemel- en grondwater.

Het GRP gaat uit van de volgende principes (tritsen):

- De trits “vasthouden --> bergen --> afvoeren” houdt in dat in eerste instantie getracht wordt het (gebiedseigen) water in de bodem te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in de laatste instantie kan overwogen worden het water (zo traag mogelijk) af te voeren naar de omgeving.
- De trits “schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken” omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoon houden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water.

Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en tevens het zuiveringsrendement worden verhoogd. Afkoppelen van verhard oppervlak is niet een doel op zich. Doelmatigheid, haalbaarheid en betaalbaarheid van afkoppelmaatregelen worden meegewogen in ruimtelijke plannen. Ontvlechting vindt in principe plaats als dat doelmatig en kosteneffectief is. Bij nieuwbouw is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) gebruikelijk, waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt in principe zodanig ingericht dat de particulier in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem).

Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk dan kan de particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel. Ten aanzien van de verwerking van grondwater bij nieuwbouw kan worden gesteld dat dit voldoende wordt ondervangen in het “watertoets proces”. Hierbij worden vooraf de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

Hitte, droogte, watertekort en wateroverlast zijn aspecten die van wezenlijke invloed zijn bij het ontwerpen en bij de realisatie van plannen voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Met deze aspecten wordt rekening gehouden door het principe van de meerlaagsveiligheid als bouwsteen van wezenlijk belang te hanteren bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen.

Bestaande en nieuwe blauwe en groene elementen ondersteunen de klimaatadaptatie in het binnenstedelijk gebied en op bedrijven- en industrieterreinen. De samenhang met het beleid over klimaatadaptatie en overstromingsrisico wordt integraal beoordeeld.

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, welke is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde "normale procedure".

Voor het voorliggen bestemmingsplan zijn de relevante waterhuishoudkundige aspecten onderzocht die hieronder nader worden toegelicht.

Omgang met vuilwater

Vuilwater wordt apart ingezameld en afgevoerd met een openbaar vuilwaterriool. De ontwikkeling gaat uit van ongeveer 30 huishoudens in eerste instantie en op termijn 50 huishoudens. Op basis van 2 personen per huishoudens is de afvalwaterproductie 0,72 m³/uur. Deze hoeveelheid kan onder vrij verval worden afgevoerd naar het bestaande omliggende rioolstelsel. De hoeveelheid afvalwater is relatief gering en heeft geen noemenswaardige negatieve effecten op het bestaande rioolstelsel en de zuiveringstechnische werken van het waterschap.

Omgang met hemelwater

Hemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied vastgehouden door het hemelwater in de (goed) waterdoorlatende bodem te infiltreren. Op eigen terrein (particulieren) wordt dat gedaan met infiltratievoorzieningen die een inhoud hebben van minimaal 20 mm ten opzicht van afstromend oppervlak. Bij extreme neerslagsituaties wordt overtollig hemelwater geloosd op het openbaar terrein.

Het hemelwater van de openbare verharding (wegen en parkeerplaatsen) wordt met molgoten afgevoerd naar één van de waterbergingen (wadi's) in de lagere delen van het plangebied. Ook overtollig hemelwater vanaf particuliere terreinen stroomt zichtbaar af naar deze wadi's. De wadi's hebben tot doel om het hemelwater tijdelijk te bergen en te infiltreren in de bodem en vangen eventuele verontreinigingen in het hemelwater af. De totale oppervlakte aan wadi's bedraagt ruim 2000 m² en het afstromend verhard oppervlak circa 10.000 m². Er is voldoende ruimte om het hemelwater tijdelijk te bergen, waarmee voldaan wordt aan de uitgangspunten van het waterschap om de afvoer uit het plangebied gelijk te stellen met de landelijke afvoer.

Ontwatering en drooglegging

Voor de beheersing van de grondwaterstand in het plangebied en om de afvoer van het landelijke gebied buiten het plangebied veilig te stellen worden de bestaande sloten gehandhaafd.

Extreme neerslagsituaties

Voor de beheersing van de grondwaterstand in het plangebied en om de afvoer van het landelijke gebied buiten het plangebied veilig te stellen worden de bestaande sloten gehandhaafd. Er wordt een hogere drooglegging aangehouden dan in een reguliere situatie. Er zijn geen sloten / waterlichamen nabij het plangebied om overtollig grondwater af te voeren. Wel is er jarenlang de grondwaterstand gemeten waardoor nauwkeurig de inschatting is gemaakt welke hoogte de drooglegging kan garanderen.

Als gevolg van de klimaatverandering nemen extreme neerslagsituaties toe. Om schade aan gebouwen door overvloedige neerslag te voorkomen wordt uitgegaan van een robuuste inrichting. Dit wordt gedaan door de vloerpeilen van kwetsbare gebouwen minimaal 20 cm hoger te houden dan het openbare gebied. Het openbaar gebied wordt zodanig ingericht dat bij extreme neerslag overtollig hemelwater afstroomt naar niet kwetsbare functies, zoals openbaar groen. Ook is er rekening gehouden met het omliggende gebied, en kan water bij extreme neerslag gebufferd worden binnen het plangebied.

Overstromingsrisico's

Als gevolg van klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's vanuit de grote rivieren toe. Een verplicht onderdeel in de waterparagraaf is toetsing van het plangebied aan dit risico. Het plangebied valt buiten het overstromingsgebied met 'kleine kans'. Voor dit plangebied geldt dit risico dus niet.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

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 9)

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 10)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. In dit artikel wordt ingegaan op de algemene bepalingen over bestaande afstanden en andere maten.

Algemene gebruiksregels (Artikel 11)

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

Algemene aanduidingsregels (Artikel 12)

In dit artikel worden de regels ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - lpg" beschreven. Deze regels beschermen het woon- en leefklimaat van omwonenden van de lpg-installatie.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)

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 14)

In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de werking van wettelijke regelingen 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.

Groen (Artikel 3)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor (infiltratie) groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet en rijwielpaden, speelvoorzieningen en waterlopen en waterpartijen.

Tuin (Artikel 4)

Aan de voorzijde van de woningen die bij recht worden toegestaan (noordzijde plangebied) zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Tuin'. De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende verhardingen, erven en terreinen, en ondergeschikte voorzieningen.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 5)

De hoofdinfrastructuur (ontsluitingswegen en -paden en parkeerterrein) binnen het plangebied is voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten, pleinen, paden en voet- en rijwielpaden.

Wonen - 1 (Artikel 6)

De gronden ter plaatse van de bij recht toegestane woningen (noordzijde plangebied) zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep en/of bedrijf aan huis. Door middel van aanduiding is op de verbeelding/plankaart aangegeven welk type woningen er zijn toegestaan (vrijstaand, twee-aaneen en/of aaneengesloten).

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven hoeveel woningen er maximaal zijn toegestaan. Verder is binnen de regels de maximale goot- en bouwhoogte bepaald. De dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 25° bedragen en niet meer dan 60° bedragen. Voor alle overige bouwregels is aangesloten op de omliggende woonbestemming 'Wonen -1' van het bestemmingsplan "Luttenberg".

Wonen – Uit te werken (Artikel 7)

De voor 'Wonen – Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep en/of bedrijf aan huis. Het betreft hier een uit te werken woonbestemming. In de uitwerkingsregels behorend bij deze uit te werken woonbestemming is bepaald dat burgemeester en wethouders de bestemming uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

- a. het gezamenlijk aantal te bouwen woningen bedraagt niet meer dan 14;
- b. uitsluitend vrijstaande, twee-aaneen en/of aangebouwde woningen zijn toegestaan;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het bepaalde in artikel 14.2 en 14.3 van dit bestemmingsplan;
- d. de actuele woningbehoefte door middel van een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond.

Zolang en voor zover de uitwerking geen rechtskracht heeft, mogen de gronden niet worden bebouwd. Voor het overige zal bij uitwerking van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' aan worden gesloten bij de bouwregels van de bestemming 'Wonen – 1', 'Wonen – 2' en/of 'Wonen – 3' van het bestemmingsplan "Luttenberg".

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog (Artikel 8)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In voorliggend geval is de gemeente Raalte de initiatiefnemer. Voor project is een grondcomplex ingesteld met bijbehorende grondexploitatie, zie ook de bijlage 8. Hierin is de verantwoording van de kosten en opbrengsten opgenomen. De exploitatie is sluitend. Het plan is dan ook economisch uitvoerbaar. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

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 wordt in het kader van het vooroverleg naar de provincie Overijssel toegezonden.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg naar het Waterschap Drents Overijsselse Delta toegezonden.

9.1.4 Omgevingsdienst IJsselland en Veiligheidsregio IJsselland

Voorliggend plan is voor beoordeling en advisering naar de Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio gestuurd. Beide instanties zijn vanaf het begin meegenomen in het proces (reeds betrokken ten tijde van de locatiekeuze al). De adviezen van deze instanties op het ontwerp-bestemmingsplan zijn niet anders dan de adviezen ten tijde van de locatiekeuze in 2019. De Veiligheidsregio stelt geen voorwaarden aan het bouwen van woningen binnen de hiervoor in paragraaf 5.4 genoemde 160 m contour. Wel geeft zij enkele adviezen mee voor voorzieningen om de effecten van een theoretische calamiteit te verminderen. Concluderend kan gesteld worden dat de Omgevingsdienst IJsselland en Veiligheidsregio IJsselland positief kunnen instemmen met voorliggend plan.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Bij de totstandkoming van de voorgenomen ontwikkeling is intensief overleg geweest met het Plaatselijk Belang en de bewoners van Luttenberg alsook met de direct omwonenden. Gelet hierop wordt in voorliggend geval 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 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 **Bodemonderzoek**

Bijlage 3 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 7 Watertoets

Bijlage 8 **Grex-grondexploitatie**