

Bestemmingsplan

Sallandse Poort-Oost, 1^e herziening

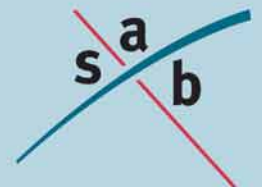
toelichting

Gemeente Raalte

Datum: 29 maart 2012

Projectnummer: 61202.04

ID: NL.IMRO.0177.BP20110003-0002



INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING PLANGEBIED	3
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER	5
2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE VAN HET PLANGEBIED	6
2.2	HET PLAN	8
3	BELEID	12
3.1	PROVINCIAAL BELEID	12
3.2	REGIONAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
3.4	CONCLUSIE	18
4	RUIMTELIJKE EN MILIEUASPECTEN	19
4.1	BODEM	19
4.2	GELUID	19
4.3	LUCHTKWALITEIT	23
4.4	BEDRIJVIGHEID	24
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	25
4.6	FLORA EN FAUNA	28
4.7	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	30
4.8	WATER	32
4.9	VERKEER EN PARKEREN	35
4.10	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
5	JURIDISCHE PLANOPZET	36
5.1	ALGEMEEN	36
5.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	38
6	PROCEDURE	39
6.1	INSPRAAK	39
6.2	OVERLEG	39
6.3	ZIENSWIJZEN	39

BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek
3. Onderzoek externe veiligheid
4. Projectplan flora en fauna
5. Nader onderzoek steenuilen
6. Positieve afwijzing flora en fauna
7. Archeologisch proefsleuvenonderzoek

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

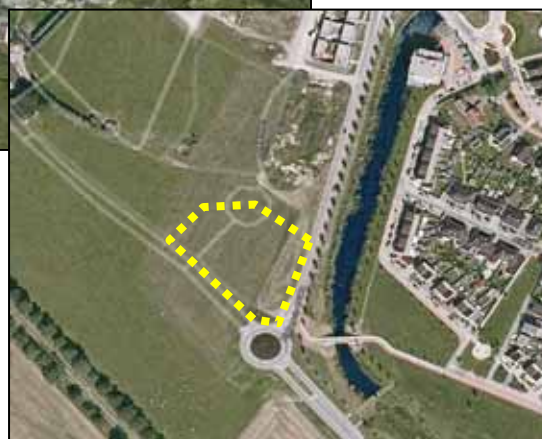
Met dit bestemmingsplan wordt de planologische basis gelegd voor een wijziging van het stedenbouwkundig plan voor het gebied Kop van Salland binnen de uitbreiding Sallandse Poort-Oost. Deze partiële herziening borduurt voort op het vigerende bestemmingsplan 'Sallandse Poort-Oost', zoals dat in september 2009 is vastgesteld. De essentie van de invulling blijft hetzelfde, enkel de woningtypes veranderen van twee appartementengebouwen naar één appartementengebouw en twaalf grondgebonden woningen.

Deze wijziging is door Salland Wonen doorgevoerd om het woningaanbod beter aan te laten sluiten op de geconstateerde vraag naar woningen voor starters, senioren en mensen met een zorgvraag.

De toekomstige ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Sallandse Poort-Oost' (zie paragraaf 1.3). Om het plan te kunnen realiseren, is een nieuw bestemmingsplan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het noorden van Raalte en maakt onderdeel uit van het deelgebied Sallandse Poort binnen de uitbreiding Het Overstigt. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 0,7 hectare. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door woningbouw van deelgebied Sallandse Poort. De oostzijde wordt begrensd door de Ridder-schapweg. Aan de overzijde is een watergang gelegen, met verder ten oosten woongebied Het Raan. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door Burgemeester Zuidwijklaan. Dit is een belangrijke ontsluitingsweg die Het Overstigt op de N348/N35 ontsluit. Ook aan de westzijde zijn woningen gerealiseerd. Op navolgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



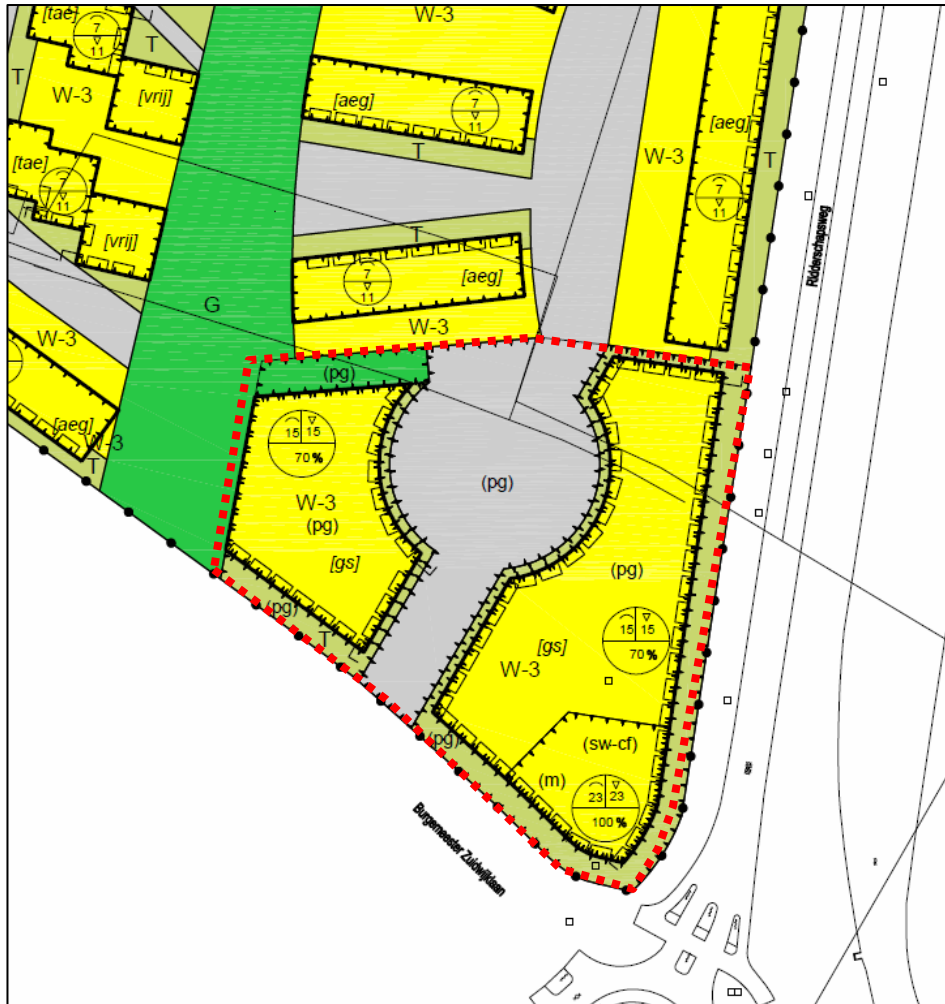
Ligging van het plangebied

bron: Google Earth, 2010

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Sallandse Poort-Oost' van de gemeente Raalte. Dit bestemmingsplan is op 24 september 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente.

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer-Verblijf' en 'Wonen-3'.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Sallandse Poort-Oost'

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn gegeven aan de groenvoorzieningen. Naast groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming paden, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en een langzaam verkeer route toegestaan. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Daarnaast is in de bestemming 'Groen', evenals in de andere bestemmingen, de mogelijkheid opgenomen om een ondergrondse parkeergarage te bouwen ter plaatse van de aanduiding parkeergarage.

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming Wonen-3. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen in de vorm van bijvoorbeeld een erker (behorende bij de aangrenzende woningen in de bestemming Wonen-3) toegestaan. Wel zijn binnen deze bestemming (verharding voor) inritten naar woningen alsmede achterpaden toegestaan. Daarnaast is in de bestemming Tuin, evenals in de andere bestemmingen, de mogelijkheid opgeno-

men om een ondergrondse parkeergarage te bouwen ter plaatse van de aanduiding parkeergarage.

De wegen en straten en dergelijke en daarmee samenhangende infrastructuur zijn bestemd tot 'Verkeer – Verblijf'. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Daarnaast is in de bestemming Verkeer - Verblijf, evenals in de andere bestemmingen, de mogelijkheid opgenomen om een ondergrondse parkeergarage te bouwen ter plaatse van de aanduiding parkeergarage.

Gronden met de bestemming 'Wonen-3' zijn toegekend aan de gronden waarop de woningen gerealiseerd zullen worden. Binnen het plangebied kunnen verschillende woningtypen worden opgericht. Door middel van een aanduiding op de plankaart is aangegeven op welke locatie welk type woningen mag worden gebouwd. Binnen het plangebied worden gestapelde woningen toegestaan, met een maximale goot- en bouwhoogte van 15 meter en een bebouwingspercentage van 70%. Een uitzondering hierop vormt een klein gedeelte in het zuidoosten van het plangebied, op de hoek Ridderschapsweg – Burgemeester Zuidwijklaan. Hier is een maximale goot- en bouwhoogte van 23 meter toegestaan en een bebouwingspercentage van 100%.

De voorziene ontwikkelingen, waarbij de in het vigerende bestemmingsplan bedoelde invulling van het plangebied met appartementen, wordt gewijzigd naar een invulling waarbij zowel appartementen als grondgebonden woningen worden gerealiseerd, past niet binnen voornoemde bestemmingen. Herziening van het vigerende bestemmingsplan is dus noodzakelijk.

1.4 LEESWIJZER

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de toekomstige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de beleidsmatige randvoorwaarden en uitgangspunten die bepalend zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de haalbaarheidsonderzoeken. In dat hoofdstuk worden de milieuaspecten en de relevante ruimtelijke aspecten behandeld. Hoofdstuk 5 vormt de toelichting op de systematiek van de verbeelding en de regels. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte ingegaan op de procedure.

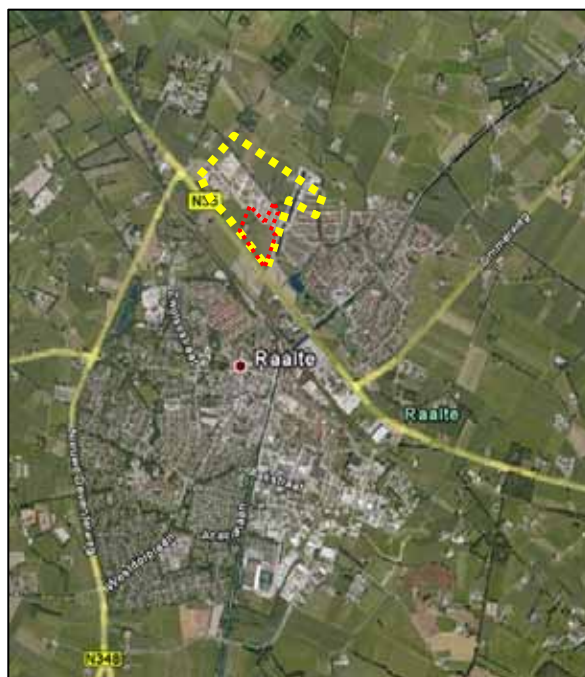
2 PLANBESCHRIJVING

2.1 HUIDIGE SITUATIE VAN HET PLANGEBIED

2.1.1 *Het Overstigt*

De afgelopen jaren heeft Raalte zich in noordelijke richting uitgebreid. De eerste ontwikkelingen in Raalte-Noord vonden plaats met de aanleg van de woonwijk Het Raan. In 1998 is voor Het Overstigt een structuurplan opgesteld ten behoeve van de nieuwe te ontwikkelen woonwijk aan de noordzijde van Raalte naast de reeds gerealiseerde woonwijk Het Raan. De woonwijk zal in totaal bestaan uit 1.800 - 2.000 woningen.

Het Overstigt wordt in verschillende fasen gerealiseerd en is opgebouwd uit diverse kleine woonbuurten. De in aanbouw zijnde buurten Salland I en Sallandse Poort zijn inmiddels grotendeels gevuld met woningbouw en een beperkt aantal kantoren en bedrijfsruimten langs de Burgemeester Zuidwijklaan. Salland II vormt het sluitstuk van de nieuwbouw in Het Overstigt en heeft in juni 2010 een juridisch-planologische status gekregen. Daarnaast zal er ten noordwesten van Het Overstigt een bijzonder woongebied worden ontwikkeld op het terrein van de voormalige psychiatrische instelling Franciscushof.



Ligging van Het Overstigt (geel) en Sallandse Poort-Oost (rood) bron: Google Earth, 2011

2.1.2 *Sallandse Poort-Oost*

Het plangebied is gelegen in deelgebied Sallandse Poort-Oost, in het zuidoosten van Het Overstigt. De Sallandse Poort-Oost bestaat uit vijf delen, te weten De Kop van Salland (I), de Groene Waai-er (II), de Traditionele Wand (III), Wonen aan het groen (IV) en Woonwerkenheden (V). Alle deelgebieden krijgen hun eigen karakter. Het plangebied omvat deelgebied I van de Sallandse Poort, de Kop van Salland. Dit is meest zuidoostelijk gelegen deelgebied.



Sallandse Poort-Oost en de daarbinnen gelegen gebieden bron: SAB, 2011

2.1.3 *Bestaande situatie*

Het plangebied Kop van Salland, in het deelgebied Sallandse Poort ligt in de zuidoostelijke hoek van uitbreidingswijk Het Overstigt. Aan de oost- en zuidzijde van het gebied zijn belangrijke ontsluitingswegen gesitueerd en in de overige windrichtingen zal in toekomst woningbouw plaatsvinden.

Momenteel ligt het terrein braak en wordt het terrein gebruikt als grasland. Zoals navolgende afbeelding laat zien krijgt woongebied Het Overstigt hoe langer hoe meer gestalte.



*Het plangebied, gezien vanaf de rotonde Ridderschapsweg – Burgemeester Zuidwijklaan
Bron: Google Streetview, 2011*

2.2 HET PLAN

2.2.1 *Historie*

In 1998 is voor Het Overstigt een structuurplan opgesteld ten behoeve van de nieuw te ontwikkelen woonwijk aan de noordzijde van Raalte naast de reeds gerealiseerde woonwijk Het Raan I. De woonwijk zou in totaal uit 1.800-2.000 woningen bestaan.

Het opstellen van het structuurplan en de bijbehorende schets op hoofdlijnen was de eerste stap in de planontwikkeling. Het structuurplan heeft de basis gevormd voor het bestemmingsplan van Overstigt; Het Raan II.

Vervolgens is voor de deelgebieden Salland I (woongebied) en Sallandse Poort (kantorenlocatie) een inrichtingsschets opgesteld. Mede op basis hiervan is voor het gedeelte Salland I een uitwerkingsplan vastgesteld, namelijk het bestemmingsplan Het Overstigt, 1^e uitwerking Salland. Voor het westelijk gedeelte van het kantorengedebied Sallandse Poort is het bestemmingsplan Het Raan II, herziening Sallandse Poort vastgesteld. Voor de gehele kantorenstrip is eveneens een beeldkwaliteitplan vastgesteld.

In de inrichtingsschets is voor het oostelijke deel van Sallandse Poort nog uitgegaan van een kantorenlocatie. Naar aanleiding van de verminderde vraag naar kantoren, is echter besloten om in het oostelijke deel van Sallandse Poort woningen op te richten in plaats van kantoren. Deze verandering in de plannen is in het stedenbouwkundig ontwerp voor Sallandse Poort-Oost verwerkt, wat vervolgens juridische planologisch is vastgelegd in het bestemmingsplan Sallandse Poort-Oost. Met de ontwikkeling van het gebied Sallandse Poort-Oost wordt het woongebied Het Overstigt aan de zuidzijde afgerond. Navolgende afbeelding geeft de uitbreiding Het Overstigt weer, waarbij met een gele arcering de woongebieden zijn aangegeven (noordwest Salland I en zuidoost Sallandse Poort-Oost) en met een blauw arcering de kantoorgebieden (Sallandse Poort). Ten noorden van Salland I is het gebied Salland II gelegen. Deze is niet op de afbeelding weergegeven.



Indeling van Het Overstigt

bron: SAB, 200:

2.2.2 Inrichting Het Overstigt

De belangrijkste elementen in de inrichting van Het Overstigt zijn de groene open stroken, die met de bestaande kavelrichting meelopen in de richting van de bestaande kern van Raalte. Hiermee wordt het gehele woongebied gestructureerd en zo ontstaan woongebieden die hun eigen gezicht krijgen.

Deze groene stroken worden benut voor het waterhuishoudingssysteem door hierin wadi's te situeren. Andere ruimtelijke dragers in het plan zijn de bestaande Harinkdijk, met bestaande laanbeplanting, en de hoofdontsluitingsweg van het plan, de Burgemeester Zuidwijklaan. De Burgemeester Zuidwijklaan wordt een weg met allure door twee vrijliggende rijbanen, vrijliggende fietspaden en begeleiding met een zware bomenstructuur. In aansluiting op de structuur van de structuurschets, maar met een eigen identiteit, is ten behoeve van de ontwikkeling van Sallandse Poort-Oost een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Nu de invulling van het deelgebied Kop van Salland wijzigt, is ook het beeldkwaliteitsplan geactualiseerd. Deze wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

2.2.3 Inrichting Sallandse Poort-Oost

Op basis van de geformuleerde uitgangspunten uit de hiervoor omschreven structuurschets voor Het Overstigt, is een uitwerking voor het deelgebied Sallandse Poort-Oost gemaakt. De structurerende elementen uit het structuurplan, zoals de groene open stroken met de verkaveling richting de bestaande kern van Raalte, structureren ook het te ontwikkelen woongebied. Deze groene stroken worden ook hier ingezet in het waterhuishoudkundig plan.

In het plangebied worden verschillende woningtypen gerealiseerd: appartementen, patiowoningen/stadswoningen, starters rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en woonwerkseenheden.

Deelgebieden

Het woongebied Sallandse Poort-Oost bestaat uit 5 deelgebieden met per deelgebied een eigen karakter. De Kop van Salland, deelgebied 1, vormt een erg belangrijke plek van de uitbreidingswijk. Hier presenteert de wijk zich aan de N35. Het hoekpunt ligt aan de Ridderschapsweg, die als as loodrecht op de watertoren en de kerktoren van Raalte is georiënteerd. Langs deze as wordt bebouwing in de rooilijn gebouwd. Op verschillende plekken worden hoogteaccenten gerealiseerd in de vorm van appartementencomplexen. De Kop van Salland vormt het belangrijkste accent en kent daardoor het meeste aantal bouwlagen, namelijk 7. Het accent is gesitueerd als knooppunt tussen de reeds gerealiseerde buurt De Berkte en de in ontwikkeling zijnde buurt Sallandse Poort-Oost. Op deze plek ligt een rotonde die de Burgemeester Zuidwijklaan met de Ridderschapsweg verbindt.

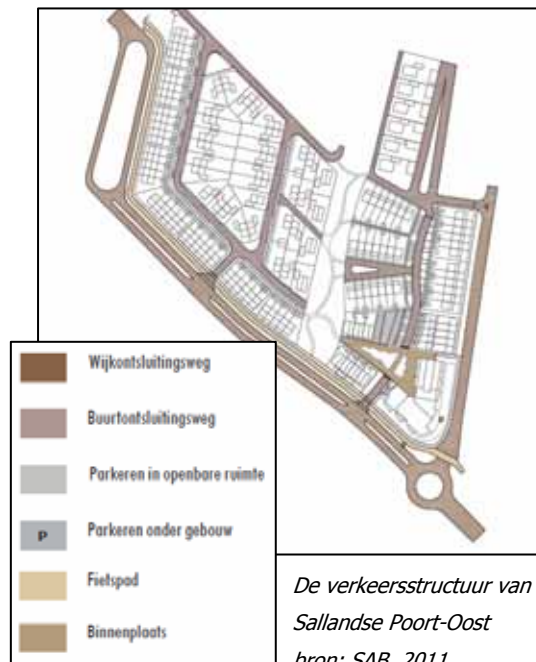


Deelgebied 2, Groene Waaier, vormt de overgang tussen de Kop van Salland in deelgebied 1 en de reeds gerealiseerde woonwerken aan de Ridderschapsweg. Aan de Ridderschapsweg doet de bebouwing mee in de wand en staat in de rooilijn. De rijwoningen achter de wand staan haaks op de wand en vormen een waaier naar het groen toe. In deelgebied 3, Traditionele Wand, wordt een wand gevormd naar de N35. Hiermee wordt het achterliggende buurtje met twee-onder-eenkapwoningen, deelgebied 4 afgeschermd.

In deelgebied 5 worden in aansluiting op de reeds gerealiseerde woon-werken eveneens woon-werken gebouwd. Het werkgebouw sluit aan bij de huidige werkgebouwen en vormen zo een hofje. De woningen zijn gesitueerd aan en georiënteerd op de wadi.

Verkeer & parkeren

De buurt wordt ontsloten vanaf de wijkontsluitingsweg Burgemeester Zuidwijklaan. Deze weg wordt gekenmerkt door een dubbele bomenrij en is daardoor herkenbaar als hoofdroute. Parkeren geschiedt grotendeels op eigen terrein. In deelgebied 1 is het parkeren voor de bewoners van de appartementen opgelost onder het gebouw. Het bezoekers parkeren voor de appartementen vindt plaats rond en op het plein. De bewoners van de patio- en stadswoningen parkeren op eigen terrein, met uitzondering van de bewoners ten noordoosten van het binnengebied. In deelgebied 2 parkeren de bewoners van de woningen aan de Ridderschapsweg, aan de achterzijde van hun woning (bijvoorbeeld in een carportconstructie). Voor de woningen haaks op de wadi is een parkeerbuffer opgenomen in het binnenterrein van dit deelgebied. Het straatje heeft een lichte kromming, waardoor ook het haaksparkeren een speelse uitstraling krijgt. Ook bezoekers kunnen hier hun auto kwijt. In deelgebied 3, de traditionele wand, wordt aan de achterzijde van de woningen geparkeerd. Achter de noord-zuid wand en achter de oost-west wand wordt langs geparkeerd in een rabatstrook. Deelgebied 4 bestaat uit twee-onder-één-kapwoningen. Hier is parkeerruimte op eigen terrein en voor bezoekers worden in de openbare ruimte langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. De bewoners van de woonwerken en hun bezoekers in deelgebied 5 parkeren op de oprit van hun eigen werkunit.



*De verkeersstructuur van Sallandse Poort-Oost
bron: SAB, 2011*

2.2.4 *Kop van Salland*

Op de Kop van Salland komen in totaal circa 60 woningen, in verschillende type woningen. Zo worden er circa 24 appartementen en circa 24 zorgappartementen gerealiseerd op de hoek van de Ridderschapsweg-Burgemeester Zuiderwijklaan.

Daarnaast wordt er ten westen van het appartementencomplex 7 patiowoningen gerealiseerd en ten noorden van het appartementencomplex 5 stadswoningen.

Omdat de Kop van Salland onderdeel is van de zichtlijn op de watertoren en de kerk van Raalte, is op de hoek van de Kop van Salland een appartementencomplex met een hoogteaccent van 7 bouwlagen beoogd. Tussen het hoogteaccent op de hoek en de naastgelegen delen van het appartementencomplex bestaat een minimaal hoogteverschil van 2 lagen, om een duidelijk hoogteaccent te realiseren. In hoogte wordt afgebouwd richting de patiowoningen, hiertussen zitten ook weer minimaal 2 bouwlagen. De hoogte aan de Ridderschapsweg wordt afgebouwd met 7-5-3-2 lagen tussen respectievelijk het hoogteaccent-appartement-stadswoningen en de rijwoningen van deelgebied 2. Aan de burgemeester Zuiderwijklaan neemt tevens de bouwhoogte stapsgewijs af.



Qua architectuur is voor de Kop van Salland een strakke vormgeving met een eigentijdse uitstraling beoogd. De bebouwing vormt een wand aan de Ridderschapsweg. De exacte invulling wordt overgelaten aan de architect en getoetst door de gemeente. Hiervoor is een beeldkwaliteitplan opgesteld, zoals in de volgende paragraaf is beschreven.

2.2.5 *Beeldkwaliteitplan Wonen in Sallandse Poort Oost*

In het beeldkwaliteitplan Wonen in Sallandse Poort Oost zijn de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vastgelegd, die niet of niet voldoende in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Het is het toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerking van Sallandse Poort-Oost. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Raalte en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen. Anderzijds geldt dit document als inspiratiedocument voor de architecten en gemeente voor de inrichting en uitstraling van het gebied.

3 BELEID

3.1 PROVINCIAAL BELEID

3.1.1 *Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009*

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

- een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
- een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
- een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
- een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

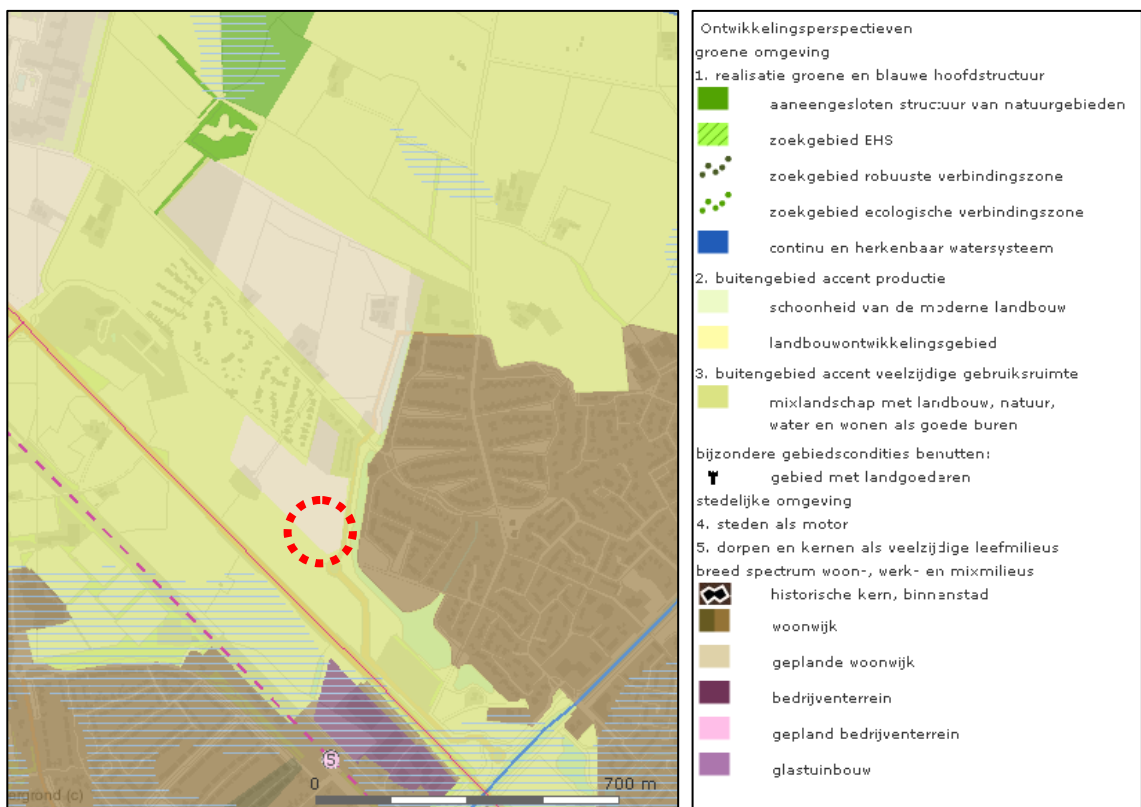
De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit). Ruimtelijke kwaliteit tracht men te realiseren door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Naast ruimtelijke kwaliteit heeft duurzaamheid nadrukkelijk in de provinciale visie aandacht. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

Voor wat betreft de woonfunctie ligt de opgave voor de komende jaren vooral in het waarborgen van een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen. Naast een kwantitatieve opgave is dit, gelet op de sterk veranderende bevolkingsontwikkeling, een aanzienlijke kwalitatieve opgave. Het woningaanbod en de woonmilieus moeten flexibel zijn en worden afgestemd op de eisen en wensen van de toekomstige bewoners. Met de 60.000 extra te bouwen woningen kan onvoldoende tegemoet gekomen worden aan deze veranderende behoeftes. Dit houdt in dat de aandacht vooral gericht moet worden op herstructurering van de bestaande woonmilieus, zodat deze ook op langere termijn aansluiten bij de wensen en eisen van de bewoners.

Bij het realiseren van de woningbouwopgave is het van belang dat de ruimte zuinig en zorgvuldig wordt benut. Dit betekent dat voor woningbouw (en ook voor bedrijfslocaties en voorzieningen) de zogeheten SER-ladder wordt gehanteerd.

Deze houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving, kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden. Daarbij geldt dat de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen (winkels, cultuur en sport) wordt geconcentreerd in stedelijke netwerken. De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening is bijvoorbeeld vastgelegd waaraan de woonvisie van een gemeente moet voldoen en hoe wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties. Een nieuwe woningbouwlocatie dient in overeenstemming te zijn met een woonvisie, waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de kaart met ontwikkelingsperspectieven, die centraal staat in de provinciale omgevingsvisie. Het plangebied is hierop met een lichtroze kleur aangeduid als 'Geplande woonwijk'. Het betreft een gepland nieuw woonmilieu, waarvan de behoefte moet worden onderbouwd door middel van de woonvisie en de SER-ladder.



Daarnaast wijst de provincie een aantal gebiedskenmerken aan, die van provinciaal belang zijn. Het betreft de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. De gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen, namelijk de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem), de stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en de lust & leisurelaag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen). Uit de gebiedskenmerkenkaart blijkt dat onderhavig plangebied wordt gekenmerkt door een dekzandvlakte en ruggen (natuurlijke laag). Ten aanzien van dit

kenmerk is bepaald dat ontwikkelingen bij moeten dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. De (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, vormt het uitgangspunt. Voor wat betreft de laag van het agrarische cultuurlandschap valt het plangebied grotendeels binnen het oude hoevelandschap. Ontwikkelingen ter plaatse dienen bij te dragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevelandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting, open es(je), beekdal, voormalige heidevelden en de mate van openheid en kleinschaligheid.

Sturingsmodel

De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ten behoeve van de realisatie van ambities wordt onderscheid gemaakt in generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven gebiedskenmerken. Deze drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie respectievelijk of (confrontatie met generieke beleidskeuzes, waaronder de SER-ladder), waar (confrontatie met ontwikkelingsperspectieven) en hoe (toepassen gebiedskenmerken) een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

In het kader van voorliggend plan wordt in de Omgevingsverordening nogmaals het belang van de toets aan de SER-ladder aangehaald. Hierin is bepaald dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut;

- ten aanzien van nieuwe woningbouwlocaties is bovendien bepaald dat bestemmingsplannen voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel. In afwijking hiervan geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

3.2 REGIONAAL BELEID

3.2.1 *Convenant duurzaam bouwen Regio IJssel Vecht*

De gemeente Raalte heeft in regionaal verband (Regio IJssel-Vecht) het convenant duurzaam bouwen ondertekend. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling van het gebied met bepaalde duurzaamheidsaspecten rekening moet worden gehouden. Met betrekking tot duurzaamheid worden de volgende eisen aan het plan gesteld:

- omgaan met het aanwezige landschap binnen de ontwikkeling (zo goed mogelijk behoud van bestaande hoogteverschillen);
- integraal waterbeheer (afkoppeling van regenwater door middel van bodempassage c.q. lozing op open water);
- rekening houden met de waterhuishouding in het achterliggende gebied;
- aanpassing aan de omgeving.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 *Structuurvisie Raalte*

In de structuurvisie Raalte 2003, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 september 2003, is het toekomstige ruimtelijke beleid voor de gemeente verwoord. Verschillende facetten van beleid met ruimtelijke effecten, zoals detailhandels- en verkeersbeleid, zijn geïntegreerd in deze visie. Daarnaast zijn de te verwachten ruimteclaims inzichtelijk gemaakt. De visie geeft een beeld van mogelijke en wenselijke ontwikkelingsrichtingen van het grondgebied van de kern Raalte.

De gemeente Raalte streeft naar handhaving van haar subregionale functie voor zowel de voorzieningen als voor de werkgelegenheid. De bevolkingsgroei dient daarmee in harmonie te zijn. Concreet betekent dit dat in de kern Raalte een accent wordt gelegd voor woningbouw. Aangegeven wordt dat in de toekomst locaties in het bestaand bebouwd gebied van Raalte vrijkomen, die wellicht benut kunnen worden voor woningbouw. Doelgroepen die extra aandacht verdienen met betrekking tot de woonfunctie betreffen starters, huishoudens met een laag inkomen, senioren, mensen met een handicap en ex-psychiatrische patiënten.

In deze structuurvisie is de locatie ten noordwesten van de kern, de locatie Het Overstigt, aangewezen als belangrijkste uitbreidingslocatie voor woningbouw. Samen met woningbouwproject De Enk en woningbouw in het centrum van Raalte, wordt de capaciteit van Het Overstigt voorlopig voldoende geacht om in de woningbouwbehoefte te voorzien.

3.3.2 Woonvisie Raalte

In juli 2006 is de Woonvisie Raalte door de gemeenteraad vastgesteld. Deze Woonvisie is in nauwe samenwerking met de gemeente Olst-Wijhe en de corporaties BWS Raalte en Het Saalien (die inmiddels zijn gefuseerd tot één corporatie SallandWonen) tot stand gekomen. Het document omvat een visie over het wonen in Raalte in pakweg 2015, als basis voor keuzen die rond het wonen gemaakt moeten worden.

Geconstateerd is dat de spanning op de woningmarkt in Raalte de afgelopen jaren is opgelopen, waarmee de dynamiek is afgenomen. De positie van met name starters staat door deze spanning onder druk. Daarnaast vormt het behouden van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor mensen met een bescheiden inkomen een relevant uitgangspunt van de woonvisie. In dit kader wordt het dan ook van belang geacht de beschikbaarheid van betaalbare huur- en koopwoningen te vergroten. Hiertoe zal onder andere doorstroming moeten worden bevorderd. Tot slot blijkt de woningvoorraad in Raalte onvoldoende geschikt voor senioren en mensen met een zorgvraag. Dit vraagt om een uitbreiding van het aanbod geschikte woningen en het afstemmen met welzijn en zorg.

In het kader van bovenstaande ontwikkelingen in de woningvraag is vernieuwing van delen van de woningvoorraad noodzakelijk. Daarnaast is uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk. De gemeente Raalte wil ten minste het aantal woningen realiseren, dat nodig is om de eigen behoefte op te kunnen vangen. Gesteld wordt dat het hiertoe noodzakelijk is de woningvoorraad in Raalte in de periode 2005-2015 per saldo uit te breiden met ten minste 1.260 woningen. De gemeente wil echter bij voorkeur nog verder groeien, als inhaalslag en met het oog op de opgave in de regio. Het grootste deel daarvan komt terecht op de uitbreidingslocaties Sallandse Poort en Salland

3.3.3 Prestatieafspraken Wonen gemeente Raalte 2010 - 2015

Op 20 januari 2010 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Raalte afspraken gemaakt met Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel over het gemeentelijke en provinciale woonbeleid. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid en hebben onder andere betrekking op de volgende aspecten:

- ruimtelijke kwaliteit: provincie en gemeente streven naar een hoogwaardige kwaliteit, waarbij de focus wordt gelegd op cultureel erfgoed, stedenbouwkundige en architectonische ontwerpen, overgang stad en platteland, verruiming openbare ruimte;
- duurzaamheid en woonkwaliteit: provincie en gemeente hechten belang aan duurzaamheid en energiebesparing, met name voor wat betreft de bestaande woningvoorraad;
- wonen, zorg en welzijn: gemeente en provincie streven met name naar realisatie van woonservicegebieden, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen;
- collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO): de gemeente Raalte bevordert initiatieven voor CPO.

Voor wat betreft het woningbouwprogramma richt de gemeente Raalte haar beleid op een toename van de woningvoorraad met circa 633 woningen in de periode 1 januari 2010 - 1 januari 2015. In deze aantallen is de toename van woningen voor bijzondere doelgroepen (conform definitie CBS) niet meegenomen. Naast de geraamde 633 woningen zijn provincie en gemeente Raalte overeengekomen dat maximaal 150 woningen

extra kunnen worden gebouwd. De raming lijkt namelijk onvoldoende rekening te houden met de lokale woonbehoefte van ingezetenen en economisch gebondenen. Deze extra woningen kunnen uitsluitend worden gerealiseerd indien de nieuwbouw in genoemde periode voor ingezetenen of economisch gebondenen is bestemd en indien meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen.

De gemeente Raalte streeft ernaar de bestemmingsplancapaciteit niet meer te laten zijn dan 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad. De gemeente mag bovendien maximaal 71% van deze groei buiten de contouren van het feitelijk bebouwd gebied per 1 januari 2010 realiseren, mits onderbouwd op basis van een vastgestelde woonvisie.

3.3.4 *Groenbeleidsplan Kernen in het groen*

In 2004 is het Groenbeleidsplan 'Kernen in het groen' door de gemeenteraad vastgesteld. Dit beleidsplan is opgesteld om een helder beleid te voeren voor groen in de openbare ruimte. Het plan gaat in op het groenbeleid in de verschillende kernen en wordt toegepast bij ontwikkelingen in het openbaar gebied. In het plan is de hoofdgroenstructuur aangegeven en zijn toetsingscriteria opgenomen die integraal worden gehanteerd. De belangrijkste uitgangspunten van het plan zijn het handhaven en versterken van de hoofdgroenstructuur op bovenwijkeniveau en het beter ontsluiten en onderling verbinden van groene gebieden. Dit moet leiden tot een multifunctioneel gebruik en recreatief medegebruik van de groengebieden van Raalte. Ten aanzien van de inrichting van nieuwe groenelementen wordt waarde gehecht aan cultuurhistorische en stedenbouwkundige inpasbaarheid, duurzaamheid, ecologische waarden, veiligheid, onderhouds- en financiële aspecten.

3.3.5 *Speelvoorzieningen beleidsplan Speelruimte in Raalte*

In 1999 is het speelvoorzieningen beleidsplan 'Speelruimte in Raalte' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota wordt het voeren van speelvoorzieningen en het te handhaven speelvoorzieningen niveau in Raalte weergegeven.

Door de gemeenteraad is een motie aangenomen waarin wordt uitgesproken dat in nieuwe plannen de buitenspeelruimte voor kinderen minimaal 3% van het totale plangebied moet omvatten.

3.3.6 Externe veiligheidsbeleid

De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om de verantwoordelijkheid in te vullen, heeft de gemeente Raalte externe veiligheidsbeleid geformuleerd in het rapport "Externe Veiligheid, Hoe veilig wil de gemeente Raalte zijn?" (2007).

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een toetsingskader te hebben dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan. De gemeente neemt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening het externe veiligheidsbeleid in acht, zoals dat in de rapportage is beschreven.

In paragraaf 4.5 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid en de in het plangebied aanwezige/geprojecteerde situaties waar externe veiligheid een rol speelt

3.4 CONCLUSIE

Voorliggend plan betreft een partiële herziening van een deelgebied binnen de woningbouwplannen van Sallandse Poort-Oost. In plaats van de realisatie van enkel gestapelde woningen, is gekozen voor een gedifferentieerder woningaanbod van (zorg)appartementen, patio- en stadswoningen.

Deze partiële herziening borduurt voort op het bestemmingsplan zoals dat in september 2009 is vastgesteld. De essentie van de invulling blijft hetzelfde, enkel de woningtypes veranderen van twee appartementengebouwen naar één appartementengebouw en twaalf grondgebonden woningen. Daarnaast heeft de provincie het plangebied al reeds met het ontwikkelingsperspectief 'nieuwe woonwijk' bestempeld. Hiermee is voorliggend plan in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Gelet op het schaalniveau van de regio, zijn de eisen ten aanzien van duurzaam bouwen in acht genomen bij de ontwikkeling van dit plan. Bestaande karakteristieken vormden de drager van het stedenbouwkundig plan. Bovendien is voorzien in een duurzaam watersysteem, in de vorm van een volledig gescheiden rioolstelsel en lozing op open water. Voor het overige wordt als uitgangspunt het Nationaal Pakket Duurzame stedenbouw als uitgangspunt genomen bij de planontwikkeling.

Ook op het gemeentelijk beleid sluit het plan goed aan. Met onderhavig plan wordt een deelgebied van Sallandse Poort-Oost gewijzigd. In plaats van enkel appartementen wordt in het plangebied nu een gedifferentieerd woningaanbod gerealiseerd van (zorg)appartementen, patio- en stadswoningen. De herziening is met zorg in de plannen van Sallandse Poort-Oost ingepast, mede door het feit dat het beeldkwaliteitplan ook integraal is herzien. Daarnaast geeft de programmering van (zorg)appartementen, patio- en stadswoningen invulling aan de constatering dat met name de positie van starters onder druk staat en de woningvoorraad in Raalte onvoldoende geschikt is voor senioren en mensen met een zorgvraag.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan diverse relevante beleidsambities.

4 RUIMTELIJKE EN MILIEUASPECTEN

4.1 BODEM

4.1.1 *Algemeen*

Voor vaststelling van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

4.1.2 *Onderzoek*

In het kader van het bestemmingsplan Sallandse Poort-Oost, zoals is vastgesteld door de gemeente Raalte op 24 september 2009, is reeds een bodemonderzoek uitgevoerd¹.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat het terrein geschikt is voor het beoogde doel: woningbouw. In verband met de vereisten in de bouwverordening dient er ten behoeve van het aanvragen van een omgevingsvergunning bouwen een nieuw onderzoek te worden overlegd: NEN 5740 (niet grootschalig) inclusief het nieuwe analysepakket.

In verband met de licht verhoogde gehalten in de bovengrond kan het noodzakelijk zijn om aanvullende gegevens te overleggen als deze grond van de locatie wordt afgevoerd.

4.1.3 *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.2 GELUID

4.2.1 *Algemeen*

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de geluidsgevoelige woonfunctie. In dit kader is door SAB in augustus 2011 akoestisch onderzoek² verricht.

¹ DHV B.V. (oktober 2007) Sallandse Poort-Oost te Raalte, verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740

² SAB (17 augustus 2011) Akoestisch Sallandse Poort-Oost

4.2.2 *Selectie van geluidsbronnen*

Voor het akoestisch onderzoek is allereerst bepaald welke wegen en spoorwegen relevant zijn voor het plangebied. Hiervan moeten de verkeersgegevens bekend zijn.

Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Zwolle - Almelo (traject 100). Deze spoorlijn heeft een zone van 100 meter. De afstand van de spoorlijn tot het plangebied bedraagt 270 meter. Daarmee ligt het plangebied buiten de zone van de spoorlijn.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Heinoseweg (N35), deze weg ligt in buitenstedelijk gebied en heeft daarom een zone van 250 meter. Het plangebied ligt hiermee in de zone van deze weg. Direct om het plangebied liggen twee ontsluitingswegen Burgemeester Zuidwijklaan en Ridderschapsweg. De Ridderschapsweg zal een 30 km-regime krijgen. Formeel geldt er voor deze wegen volgens de Wgh geen onderzoeksplicht, omdat de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur bedraagt. De verkeersintensiteit op de Ridderschapsweg is echter dusdanig hoog dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek is gedaan naar de geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer op de Ridderschapsweg.

De ontsluitingswegen in het plangebied zijn ontsluitingswegen voor de aanliggende woningen. Deze wegen hebben een zeer lage verkeersintensiteit en hebben daarom geen invloed op het akoestisch klimaat ter plaatse van het plangebied.

Akoestisch onderzoek is dan ook uitgevoerd naar de geluidhinder afkomstig van het wegverkeer op de Heinoseweg (N35), de Burgemeester Zuidwijklaan en de Ridderschapsweg.

4.2.3 *Toetsing aan de wet geluidhinder*

Ridderschapsweg

Doordat de Ridderschapsweg een 30 km/uur-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh. Het is ook dan niet mogelijk om voor deze woningen, ten gevolge van de geluidshinder afkomstig van het wegverkeer op de Ridderschapsweg, een hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente. Voor de bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen die zijn genoemd in de Wgh voor een goede ruimtelijke ordening, is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat bij vier nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Ridderschapsweg bedraagt 52 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB voor de woningen. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Bij omliggende woningen wordt ook de voorkeursgrenswaarde overschreden maar bij geen van deze woningen is de geluidsbelasting hoger dan 53 dB.

Heinoseweg (N35)

Uit dit onderzoek blijkt dat bij vier nieuwe woningen en het noordelijk deel van het appartementencomplex de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Heinoseweg (N35) bedraagt 51 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB voor de woningen en 53 dB voor de zorgappartementen. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Bij diverse omliggende woningen wordt ook de voorkeursgrenswaarde overschreden, maar bij geen van deze woningen wordt de verleende hogere waarde overschreden.

Burgemeester Zuidwijklaan

Uit het onderzoek blijkt dat bij vier nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Burgemeester Zuidwijklaan bedraagt 52 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB voor de woningen. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Bij diverse omliggende woningen wordt ook de voorkeursgrenswaarde overschreden, maar bij geen van deze woningen wordt de verleende hogere waarde overschreden, zoals deze door de gemeente Raalte in het kader van het vigerend bestemmingsplan zijn verleend.

4.2.4 Aan te vragen hogere grenswaarden voor de nieuwe ontwikkelingen

De hoogste gevelbelasting, inclusief correctie artikel 110g Wgh en afronding, ten gevolge van het wegverkeer op de Heinoseweg bedraagt 51 dB en ten gevolge van het wegverkeer op de Burgemeester Zuidwijklaan bedraagt deze 52 dB. Voor deze vier woningen en de zorgappartementen kan bij de gemeente Raalte een hogere grenswaarde worden aangevraagd. Om een hogere grenswaarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- de optredende gevelbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting;
- de situatie moet passen in het gemeentelijke geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarden.

De maximaal toelaatbare gevelbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende gevelbelastingen zijn hiermee lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting.

Op de hoek van de Burgemeester Zuidwijklaan en de Ridderschapsweg is een verandering in woningaanbod gepland, met woningen en een (zorg)appartementen. Dit deel is de afronding van het plan 'Het Raan'. Wanneer deze uitbreiding niet wordt gebouwd dan zal de hoek Burgemeester Zuidwijklaan en de Ridderschapsweg onbebouwd blijven.

De gemeente Raalte volgt in haar "Interimbeleid Hoger Grenswaarden Wet geluidhinder" voornamelijk de oude ontheffingscriteria, die voorlopig zullen volgen uit het inmiddels vervallen "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen". In dit geluidsbeleid staat het ontheffingscriterium: "door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen". Dit is in deze situatie van toepassing.

Voor de woningen is de gevelbelasting lager dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting en de situatie past naar verwachting in het gemeentelijke beleid, hierdoor kan voor deze woningen hogere grenswaarden worden aangevraagd bij de gemeente Raalte. De te verlenen hogere waarden zijn weergegeven in navolgende tabel.

Woning	Te verlenen hogere waarden in dB	
	Heinoseweg (N35)	Burgemeester Zuidwijklaan
P01	50	51
P02	50	52
P03	50	51
P04	50	52
Zorgappartementen (max 28 appartementen)	51	-

Omliggende woningen

De woningen nabij de nieuwe ontwikkeling en het appartementencomplex op de hoek van de Burgemeester Zuidwijklaan en de Ridderschapsweg hebben een dusdanige geluidsbelastingen dat nog steeds wordt voldaan aan de in het verleden verleende hogere waarden. De reeds planologisch mogelijk gemaakte woningen zijn hierdoor nog steeds te realiseren. Voor deze woningen hoeft daardoor in het kader van deze bestemmingsplan-procedure geen aanvullende maatregelen worden getroffen.

4.2.5 Toetsing aan het bouwbesluit

Wel dient op grond van het Bouwbesluit een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Voor de akoestische binnenwaarde mag artikel 110g van de Wgh (een aftrek van 2 en 5 dB) niet worden toegepast bij de berekening van de cumulatieve gevelbelasting. De berekening van de cumulatieve gevelbelasting is weergegeven in bijlage E van het akoestisch onderzoek. Mogelijk moeten voor de woningen met een hogere gevelbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om een akoestische binnenwaarde van 33 dB te halen. De hoogste cumulatieve gevelbelasting, exclusief correctie artikel 110g, bedraagt 58 dB bij de nieuwe woningen en 58 dB bij de zorgappartementen. Om de binnenwaarde bij de woningen en de zorgappartementen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(58-33=)$ 25 dB worden bereikt.

Ter indicatie: een standaard spouwmuur bezit een minimale geluidsisolatie van 20 dB volgens het Bouwbesluit. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

4.2.6 Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.3.2 Onderzoek

In het plangebied bestaat het voornemen om zorgappartementen en grondgebonden woningen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenen-

de mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.3.3 Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.4 BEDRIJVIGHEID

4.4.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

4.4.2 Onderzoek

Naast woningen worden er rondom de uitbreiding van Het Overstigt hoofdzakelijk kantoren gerealiseerd. Er moet voldoende afstand zijn tussen de kantoren en de toekomstige woningen. De grootste richtafstand voor kantoren zoals genoemd in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering bedraagt over het algemeen 10 meter. De afstand tussen de bestemming Wonen in het onderhavig bestemmingsplan tot aan de kantoren bedraagt meer dan 10 meter.

Het plangebied ligt daarnaast in een woongebied, op de grens met agrarisch gebied. De agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn ten behoeve van de uitbreiding opgekocht. Het agrarisch bedrijf dat in het plangebied lag is inmiddels gesloopt.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eisen die vanuit het aspect bedrijvigheid worden gesteld.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 Algemeen

In hoofdstuk 3 is reeds stilgestaan bij het door de gemeente opgestelde beleidsdocument over externe veiligheid. Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

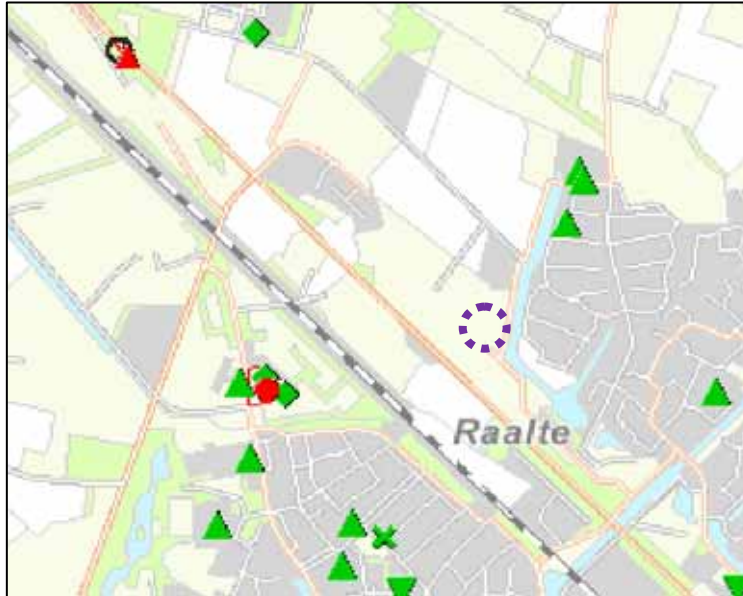
Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.5.2 Onderzoek

Stationaire bronnen

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Overijssel is gebleken dat er zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of functies bevinden die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Volgens de risicokaart van de provincie bevindt zich op circa 600 meter van het plangebied een stationaire bron die in het kader van externe veiligheid onderzocht moeten worden. Het gaat hierbij om het zwembad Tijenraan. Op het terrein bevindt zich een opslag voor de zwembad chloorinstallatie. Deze bron heeft een 10^{-6} contour van 20 meter. Op de navolgende afbeelding is het plangebied aangeduid met een paarse stippellijn.



Risicokaart

risicokaart.nl, 2011

Mobiele bronnen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). De circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

- identificatie van risico's;
- normstelling en toetsing aan normen;
- indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen.

Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'COEV/Anker', (2006). Omdat er thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd. Daarnaast is het vigerend bestemmingsplan geraadpleegd.

De gemeente Raalte heeft aangegeven welke wegen binnen de gemeente een route voor gevaarlijke stoffen betreft. Deze route is als volgt: N348 Deventer-Raalte tot aan de N35; vervolgens de N35 richting Zwolle en de N35 richting Nijverdal tot de afslag Ommen Hoogeveen en de N348 richting Hoogeveen. Uitsluitend over deze aangewezen wegen mogen routeplichtige gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Op overige wegen is dat alleen bij ontheffing toegestaan.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een toetsingszone van 200 meter aan weerszijden van deze wegen, dienen op externe veiligheid (groepsrisico) te worden getoetst. De afstand tot het plangebied van de genoemde weg N35 bedraagt 110 meter. Externe veiligheidsaspecten met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn voor de N35 aanwezig. Omdat binnen 200 meter van de N35 er kwetsbare objecten zijn geprojecteerd is in het kader van het bestemmingsplan Sallandse Poort-Oost het huidige groepsrisico berekend door middel van een QRA (kwantitatieve risicoanalyse). Ook is de toename van het groepsrisico berekend. Deze toename mag op grond van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Raalte geen overschrijding geven ten opzichte van de oriënterende waarde.

Het extern veiligheidsrisico veroorzaakt door de bouw van woningen in het kader van het bestemmingsplan Sallandse Poort-Oost is beoordeeld ³ voor het transport van gevaarlijke stoffen over de N35. Het transport van gevaarlijke stoffen over de N35 leidt niet tot een plaatsgebonden risico groter dan de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr. De normstelling externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor realisatie van het bouwplan. De bijdrage aan het groepsrisico van de geplande woningbouw is nihil. Er is geen sprake van een toename van het groepsrisico. Een uitgebreider onderzoek naar de absolute waarde van het groepsrisico zonder het plan wordt niet nodig geacht voor de verdere verantwoording.

Met het oog op onderhavige ontwikkeling, kan gesteld worden dat het aantal kwetsbare personen in het plangebied als gevolg van dit bestemmingsplan afneemt, aangezien er minder woningen in het plangebied worden gerealiseerd. Zodoende vind er geen verslechtering ten aanzien van externe veiligheid plaats.

advies Brandweer

Het bestemmingsplan Sallandse Poort-Oost is voor advies voorgelegd aan de regionale brandweer. Het advies is, voor zover relevant op het niveau van het bestemmingsplan, overgenomen in het vigerend plan en zullen ook in dit bestemmingsplan terug komen. Gelet op de ontwikkelingen omtrent het drinkwaterleidingnet (afname capaciteit door verkleining leidingdiameters) zullen wellicht op een aantal locaties binnen het plangebied aanpassingen nodig zijn. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de Brandweer worden betrokken.

Bluswater

De capaciteit van de bluswatervoorzieningen zal bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan overeenkomstig de daarvoor landelijk beschikbare handleiding "Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid" van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (uitgave september 2003) worden gerealiseerd, in overleg met de brandweer Raalte. Dit punt komt met name bij de verdere uitwerking van het plangebied aan de orde.

³ AVIV B.V. (8 oktober 2008) Externe veiligheid Sallandse Poort-Oost in Raalte

Sirenedekking

Het plangebied wordt voldoende gedekt middels het bestaande sirenenet van de Regionale Brandweer. Het sirenenet wordt gebruikt om de aanwezigen in een bepaald gebied aan te sporen om een veilige plaats op te zoeken bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen (ramen en deuren sluiten, enz.).

Route hulpdiensten

Het fietspad Harinkdijk biedt mogelijkheden om geschikt te worden gemaakt als noodroute voor hulpdiensten. Deze route valt overigens buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de groepsrisicoberekening en de rapportage externe veiligheid, zoals deze zijn opgenomen als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan

4.6 FLORA EN FAUNA

4.6.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden/beschermde soorten. Door SAB Arnhem B.V. is hiertoe in het kader van het vigerende bestemmingsplan Sallandse Poort-Oost een projectplan flora en fauna opgesteld⁴. Dit projectplan is als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.6.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming is nagegaan of het plangebied in of nabij een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ligt. Hierbij is ook nagegaan voor welke soorten en/of habitats deze gebieden zijn aangewezen en voor welke invloeden deze aangewezen soorten en habitats gevoelig zijn. Van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 gaat een externe werking uit. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Natura-2000 gebied. Op circa 1.500 meter ten westen van het plangebied is een EHS gebied gelegen. De wijziging van een deelgebied binnen de ontwikkeling van Sallandse Poort-Oost heeft negatief effect op de natuurlijke kenmerken en instandhoudingsdoelstellingen van het beschermde gebied.

⁴ SAB Arnhem B.V. (27 juni 2008) Projectplan flora en fauna, Sallandse Poort-Oost

Soortenbescherming

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Uit het projectplan van SAB blijkt, dat wordt verwacht dat de uitvoering van de gehele Sallandse Poort-Oost negatieve effecten heeft op het leefgebied van steenuilen. Derhalve zal ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Tevens moet rekening worden gehouden met een tweetal voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet. In het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juni) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet verwijderd worden. Tevens mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd die leiden tot directe verstoring van broedvogels. Daarnaast dient op basis van de zorgplicht bij uitvoering van de werkzaamheden voldoende rekening gehouden te worden met in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

Ontheffing Flora- en faunawet

Ontheffing is aangevraagd door de ontwikkelaar, Oude Wolbers - Timmerhuis Projecten v.o.f. voor de aantasting van het leefgebied en de mogelijke indirecte aantasting van de nestplaats van één paar steenuilen. De periode waarvoor ontheffing wordt aangevraagd is vijf jaar, van 1 januari 2009 tot en met 1 januari 2014.

Op 9 februari 2009 heeft een overleg plaatsgevonden tussen DLG, gemeente Raalte en SAB hieromtrent. In dit overleg is afgesproken dat gericht onderzoek naar steenuilen uitgevoerd wordt om te bepalen of het plangebied nog steeds geschikt is als leefgebied en of er vrije territoria in en nabij het dorpsbos c.q. de compensatielocatie aanwezig zijn.

Uit dit onderzoek⁵ blijkt dat de compensatielocatie, het nieuwe dorpsbos voor de steenuil geschikt is. Op de locatie van het dorpsbos is namelijk geen steenuilenterritorium aanwezig en er is daarom ruimte beschikbaar om de huidige populatie te ondersteunen. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die DLG stelt omtrent de compensatielocatie die voortvloeit uit de ontheffingsaanvraag voor de steenuil voor de plannen 'Sallandse Poort Oost'. Door het ministerie van LNV is in 2009 een ontheffing niet verleend, omdat het ministerie de noodzaak van een ontheffing niet inzag, omdat er geen sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Deze brief⁶, die als bijlage van dit bestemmingsplan is bijgevoegd, staat vermeld wat daarvoor de redenen zijn.

⁵ Blanke, Steenuilenwerkgroep Raalte (2009) Rapportage onderzoek steenuilen plangebied Sallandse Poort en omgeving

⁶ Dienst Regelingen (9 juni 2009) Brief Flora- en faunawet art. 75, lid 5 en lid 6, onderdeel c

Compensatie en mitigatie

Omdat het leefgebied van de steenuil wordt verhard en bebouwd, wordt gezocht naar een locatie elders om dit verlies aan leefgebied te compenseren. Deze locatie is zo dicht mogelijk bij Sallandse Poort-Oost gezocht. Hierbij is uitgegaan van een zo spoedig mogelijke start om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Hierbij worden de volgende maatregelen genomen:

- er wordt nieuw leefgebied gerealiseerd dat geschikt is voor de steenuil. Er is gekozen om een ander project, de aanleg van een dorpsbos, zo uit te voeren, dat het ook kan dienen als compensatie van het leefgebied. In de toekomst wordt dit dorpsbos, hetgeen feitelijk bestaat uit vele afwisselende biotopen, optimaal foerageergebied. Het dorpsbos kan een nieuw territorium herbergen. De huidige situatie, open weiden en akker, is nauwelijks geschikt als foerageergebied voor de steenuil. Geschikt maken van een leefgebied voor de steenuil gebeurt door:
 - aanleg van meidoornhagen;
 - realisatie van een kleinschalig landschap met hoogteverschillen en biotoopverschillen;
 - plaatsing van knotwilgen;
 - extensief maai-beheer van randen en weiden.
- nabij deze locatie worden (in bomen en/of in boerderijen) minimaal 3 steenuilenkasten geplaatst;
- de compenserende maatregelen worden in overleg met, en onder begeleiding van de lokale steenuilenwerkgroep uitgevoerd (de heer Blanke).

Met dit onderzoek en deze afwijzing van de ontheffing, is ook onderhavig bestemmingsplan uitvoerbaar voor wat betreft het aspect flora en fauna.

4.6.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.7.1 Archeologie

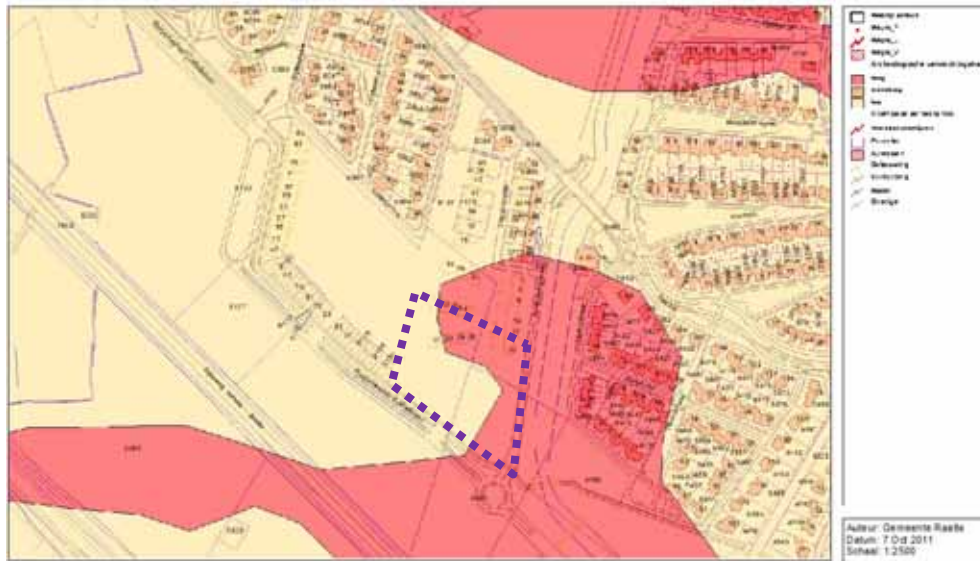
Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middel-hoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd. Tevens dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien het onderzoeksgebied grenst aan een gebied met een hoge of middel-hoge trefkans.

Archeologische verwachtingskaart

Omgeving Kop Sallandse Poort



Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart

bron: Gemeente Raalte, 2011

Onderzoek

Zoals uit voorgaand afbeelding is op te maken, is op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Raalte af te lezen dat het plangebied gedeeltelijk een hoge (rood) en lage (geel) trefkans heeft op archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is dan ook noodzakelijk. Door ADC Archeo Projecten is een inventariserend archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven⁷ uitgevoerd, waarbij drie proefsleuven zijn gegraven. Dit onderzoek is bijgevoegd als separate bijlage.

In de proefsleuven zijn naast recente sporen waarschijnlijk sporen uit de late middeleeuwen gevonden. De sporen zijn hoogstwaarschijnlijk van agrarische aard. Van het veronderstelde laatmiddeleeuwse boeren erf is niets gevonden. Een vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Er wordt voorgesteld om de bouwwerkzaamheden archeologisch te laten begeleiden onder leiding van de gemeentelijke amateur archeoloog. Bij het aantreffen van archeologisch relevante sporen kan ADC ArcheoProjecten alsnog de begeleiding overnemen.

4.7.2 Cultuurhistorie

In de directe nabijheid van de Sallandse Poort-Oost was een historische aardappelkelder gesitueerd. Deze kelder is ten behoeve van de uitbreidingswijk Sallandse Poort verplaatst.

4.7.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

⁷ ADC ArcheoProjecten (januari 2008) Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven

4.8 WATER

4.8.1 *Beleid*

Rijksbeleid – Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door het rijk worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen.

De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Waterplan Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet (nu nog 'plan voor de waterhuishouding' op basis van de Wet op de Waterhuishouding). In de omgevingsvisie wordt het provinciale beleid geschetst voor de hele fysieke leefomgeving. Door deze integrale aanpak is een optimale afstemming van beleid gerealiseerd tussen water en ruimtelijke ordening. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief.

Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke. Met het hanteren van een gedifferentieerde gewichtenset wordt op een genuanceerde wijze invulling gegeven aan het principe dat water een meer sturende rol moet vervullen in de ruimtelijke ontwikkeling.

In het plangebied is sprake van "stedelijk gebied". Hier geldt als uitgangspunt dat in het bebouwde gebied bescherming tegen overstroming en het voorkomen van wateroverlast van belang is. Bij de keuze en inrichting van nieuwe stedelijke locaties of herstructurering en beheer van bestaand stedelijk gebied dient het waterbeheer expliciet te worden betrokken. Het belang van een goed waterbeheer is deels zwaarwegend, deels medeorderend. Relevante aspecten zijn: veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, afkoppeling van regenwater, zoveel mogelijk beperken van riooloverstorten, niet afwentelen op benedenstrooms gebied, kwaliteit van het binnenstedelijk water, herinrichting van watergangen en het daarmee gepaard gaande ruimtebeslag. Ontwikkelingsmogelijkheden liggen op verschillende gebieden. Waarbij het van belang is stedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken waarbij wordt ingespeeld op de kansen en beperkingen vanuit water.

Beleid Waterschap Groot Salland – Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan geeft aan hoe het waterschap werkt aan voldoende en schoon water en aan veilig wonen en werken tegen aanvaardbare kosten, nu en in de toekomst. De hoofdthema's van het Waterbeheerplan 2010-2015 zijn: het waarborgen van de veiligheid, het beheer van het watersysteem (samenhang tussen grondwater en oppervlaktewater in relatie tot hoogteligging, bodemstructuur en grondgebruik) en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Uitvoering van het thema Ruimte voor Water en het voldoen aan de doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water staan de komende jaren centraal. Dit vraagt na het beschikbaar komen van ruimte voor de inrichting van het nieuwe watersysteem om een aangepast beheer en onderhoud. In de afvalwaterketen is er een functionele samenhang tussen rioleringsstelsel en rioolwaterzuiveringsinstallatie. Gemeente en waterschap werken samen aan optimalisering en kostenbesparing

Gemeentelijk beleid - Rioleringsplan Raalte 2008 - 2012

Volgens de Wet Milieubeheer dient elke gemeente te beschikken over een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). De gemeente heeft de wettelijke zorgplicht voor de doelmatige inzameling en transport van afvalwater. Per 1 januari 2008 is de zorgplicht door de komst van de 'Wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken' uitgebreid met een zorgplicht voor doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater en het voorkomen van structurele grondwateroverlast. Het GRP Raalte kent een formele looptijd van 2008 t/m 2012.

Als speerpunt geldt in elk geval dat wateroverlast moet worden verminderd. Voor wat betreft het hemelwater wordt nieuw verhard oppervlak niet aangekoppeld. Bij nieuwbouw worden vuilwater en hemelwater gescheiden. Dit wordt opgenomen in de Bouwverordening. Daarnaast is van belang dat met burgers wordt gecommuniceerd om op een juiste manier om te gaan met afgekoppelde oppervlakken. Tot slot worden beheer en onderhoud van afkoppel- en infiltratievoorzieningen vastgelegd.

Gemeentelijk beleid - Waterplan

Het waterplan is een beleidsdocument waarin al het water binnen de gemeentegrenzen van Raalte integraal benaderd wordt. Door deze integraliteit vormt het waterplan een sterke basis voor het streven naar een duurzaam, toekomstgericht watersysteem. Het waterplan biedt daarnaast een waterkader voor alle beleidsvelden die raken aan het waterbeheer. Het betreft een gezamenlijk plan van gemeente en waterschap.

Met het waterplan wordt gestreefd naar een veilig, schoon en aantrekkelijk watersysteem in 2015. Het watersysteem moet voldoen aan de eisen vanuit landelijk, provinciaal en regionaal beleid en heeft een duidelijke meerwaarde. Bij het nemen van maatregelen wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering. De benodigde maatregelen zijn realistisch in tijd en kosten. Communicatie over de functie van water speelt daarbij een belangrijke rol.

Voor wat betreft wateroverlast staat het voorkomen van deze overlast centraal. Het watersysteem moet dan ook in staat zijn om de gevolgen van klimaatverandering het hoofd te bieden op een robuuste, duurzame en veilige manier. Er dient voldoende berging aanwezig te zijn om het water vast te houden en te bergen als dat nodig is. Het Gemeentelijk Rioleringsplan speelt hierbij een essentiële rol.

Daarnaast wordt een goede chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem nagestreefd. Om de waterkwaliteit en de ecologie te verbeteren worden extra maatregelen in riolering, inrichting en de manier waarop wordt gebouwd noodzakelijk geacht. Tot slot dient water een duidelijke meerwaarde voor de omgeving te hebben. Naast zichtbaar water, moeten mogelijkheden worden geboden voor recreatie aan en in het water. Water dient een integraal en vanzelfsprekend onderdeel van ontwikkelingen in de bebouwde kom te vormen.

4.8.2 Situatie plangebied

Het watersysteem van Sallandse Poort Oost is in nauw overleg met waterschap Groot Salland opgesteld en ontworpen met de volgende principes:

- Hemelwater van daken en wegen wordt bovengronds afgevoerd naar wadi's;
- Binnen het plangebied wordt een wadi aangelegd met een bodemhoogte van 4,4 m +NAP. Deze wadi kan het afstromende water bij een regenduurlijn van T=10 bergen;
- De nieuwe wadi in Sallandse Poort Oost wordt verbonden met omliggende wadi's, zodat uitwisseling van berging mogelijk is;
- Bij hevige neerslag loost de wadi via de wadi in Salland Fase I op de sloot die uitkomt in de watergang met code SW.55.140;
- Het plangebied wordt opgehoogd tot een minimaal wegpeil van 4,8 m +NAP;
- Onder de wadi en in de wegcunetten wordt drainage aangelegd om grondwater bij extreem hoge grondwaterstanden af te kunnen voeren naar oppervlaktewater;
- De dwa-riolering loost onder vrij verval op het bestaande riool in de Burgemeester Zuidwijklaan;
- De D.O.B. (Duurzame Onkruid Bestrijding op verhardingen) regeling is geldig in Sallandse Poort Oost;
- Gladheidsbestrijding: preventief strooien wordt niet toegepast, in extreme situaties wordt strooien als maatregel ingezet;
- Het convenant Duurzaam Bouwen is van toepassing.

Met onderhavige bestemmingsplanherziening verandert het karakter van het plan en het bebouwd oppervlak niet zodanig dat een nieuwe huishoudkundige situatie moet worden opgesteld. Het plangebied wordt geïntegreerd in het beoogd watersysteem.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

4.9 VERKEER EN PARKEREN

4.9.1 Verkeer

Voorliggend bestemmingsplan gaat in op de wijziging van het stedenbouwkundig plan voor het gebied Kop van Salland binnen de uitbreiding Sallandse Poort-Oost. Deze partiële herziening borduurt voort op het vigerende bestemmingsplan 'Sallandse Poort-Oost', zoals dat in september 2009 is vastgesteld. De essentie van de invulling blijft hetzelfde, enkel de woningtypes veranderen van twee appartementengebouwen naar één appartementengebouw en twaalf grondgebonden woningen.

De verkeersdruk van deze invulling zal niet wezenlijk toenemen ten opzichte van de oorspronkelijke invulling, zodat de verkeersbewegingen goed in het heersende verkeersbeeld opgenomen kunnen worden.

4.9.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het bouwplan voorziet. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in parkeerruimte in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Om de parkeerbehoefte van het plan te bepalen, zal gebruikt worden gemaakt van de standaardnormen van het CROW⁸.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt een toetsing aan de CROW normering van het totaal aantal parkeerplaatsen in relatie tot de inrichting van de openbare ruimte opgenomen.

4.10 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouw-categorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De kosten voor de exploitatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd. Voor het plan worden geen locatie-eisen of regels voor woningbouw-categorieën als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening gesteld.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

⁸ CROW publicatie 1823, 'parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering', 2004

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 ALGEMEEN

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat: de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel en algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en afwijkingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'onthefing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

5.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer-Verblijf' en 'Wonen-3' opgenomen.

Tuin (artikel 3)

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming Wonen-3. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen in de vorm van bijvoorbeeld een erker (behorende bij de aangrenzende woningen in de bestemming Wonen-3) toegestaan. Wel zijn binnen deze bestemming (verharding voor) inritten naar woningen alsmede achterpaden toegestaan.

Verkeer - Verblijf (artikel 4)

De voornaamste toekomstige (openbare) wegen zijn voorzien van de bestemming Verkeer - Verblijf. Binnen deze bestemming zijn tevens pleinen en paden, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groen- en watervoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Wonen -3 (artikel 5)

Gronden met de bestemming 'Wonen-3' zijn toegekend aan de gronden waarop de woningen gerealiseerd zullen worden. Binnen het plangebied kunnen verschillende woningtypen worden opgericht. Door middel van een aanduiding op de plankaart is aangegeven op welke locatie welk type woningen mag worden gebouwd. Binnen het plangebied worden gestapelde woningen toegestaan, met een maximale goot- en bouwhoogte van 23 en 16 meter. Ook worden er aaneengebouwde woningen toegestaan. Deze hebben een maximale bouwhoogte van 7 meter, met uitzondering van de stadswoningen in het oosten van het plangebied. Deze woningen hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter.

5.2.2 *Algemene regels*

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 PROCEDURE

6.1 INSPRAAK

De inspraakronde wordt aangekondigd in het huis-aan-huisblad. In deze paragraaf of in een separate bijlage worden de resultaten van de inspraak opgenomen.

6.2 OVERLEG

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

6.3 ZIENSWIJZEN

Het bestemmingsplan heeft van donderdag 17 november 2011 tot en met woensdag 28 december 2011 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan. De overlegpartners hebben aangegeven geen aanleiding te zien voor het indienen van een zienswijze.