

Bestemmingsplan

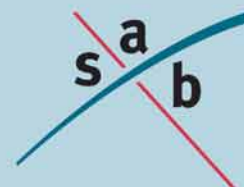
Raalte Kern, omgeving Rozenstraat

Gemeente Raalte

Datum: 29 september 2011

Projectnummer: 100967

ID: NL.IMRO.0177.BP20110004-0003



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Het plan	7
3	Beleid	12
3.1	Provinciaal beleid	12
3.2	Regionaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Ruimtelijke en milieuaspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	20
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Bedrijvigheid	22
4.5	Externe veiligheid	24
4.6	Flora en fauna	26
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.8	Water	30
4.9	Verkeer en parkeren	35
4.10	Duurzame ontwikkeling	36
4.11	Economische uitvoerbaarheid	36
5	Juridische planopzet	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Dit bestemmingsplan	39
6	Procedure	41

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Activiteitenplan Rozenstraat Raalte, SAB B.V. 19 augustus 2011
- Bijlage 2: Afkoppelplan Blekkerhoek, DHV B.V. augustus 2008
- Bijlage 3: Bodemonderzoek, Hunneman Milieu-Advies, mei 2011

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt een herstructureringsproject in de kern Raalte juridisch-planologisch mogelijk. Het betreft een project in de wijk Blekkerhoek, waarbij de woningen aan de Rozenstraat worden vernieuwd. Binnen het plangebied wordt een mix aan woningtypen gerealiseerd, waarbij een deel van de nieuwe bebouwing zich richt op 'zorgwonen'.

Het project wordt gerealiseerd in een samenwerking tussen de gemeente Raalte en Salland Wonen. Met het nieuwe woningaanbod kan beter worden aangesloten bij de vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen, zoals senioren en mensen met een zorgvraag. Daarnaast is de kwaliteit van de bestaande bebouwing niet toereikend meer.

De toekomstige ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Raalte Kern'. Dit omdat de situering van de bebouwing is aangepast, andere typen woningen worden gerealiseerd en de openbare ruimte wordt heringericht. 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 noordwesten van de kern Raalte in de wijk Blekkerhoek. Het plangebied heeft een oppervlakte van 18.128 m². Het plangebied wordt begrensd door woningen aan de Tulpenstraat, Ceintuurbaan en Monumentstraat. De woningen aan deze straten zijn hoofdzakelijk grondgebonden woningen. De Rozenstraat is volledig opgenomen binnen het plangebied. Ten zuidwesten van de locatie is een appartementencomplex gelegen met appartementen voor senioren en basisschool 'De Schutse'. Ten noordoosten van het plangebied ligt de Ceintuurbaan en de spoorverbinding Almelo - Zwolle.

Op navolgende afbeeldingen is de ligging en globale begrenzing van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Luchtfoto van het plangebied en de kern Raalte

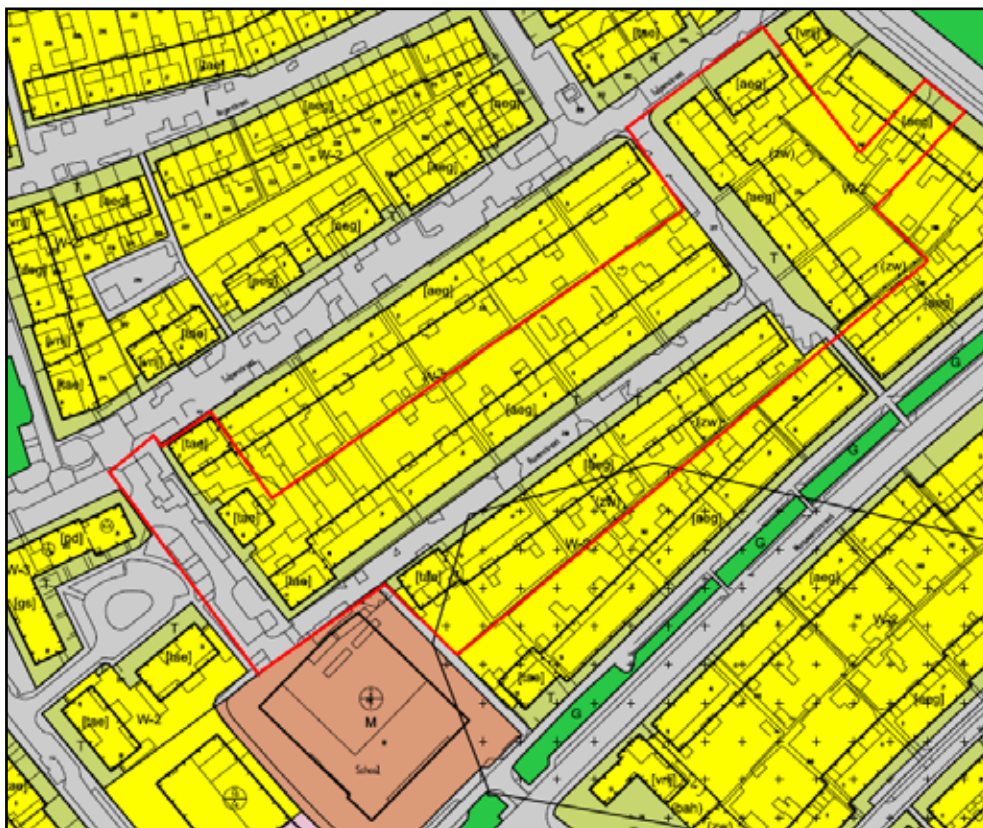


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is 'Raalte Kern'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28-01-2010 door de gemeenteraad van Raalte. Op grond van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemmingen 'Wonen - 2', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde'.

De bestemming 'Wonen - 2' kent in het plangebied twee woningcategorieën, te weten tae (twee-aan-één) en aeg (aaneengebouwd). Deze woningtypen zijn op de verbeelding specifiek aangeduid. Als goothoogte geldt een minimale hoogte van 3,5 meter en een maximale hoogte van 6,5 meter. De bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 10 meter bedragen.

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan een strook aan de voorzijde van de woningen, tussen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en de rooilijn van de woningen. In deze bestemming mogen aanbouwen van woningen worden gerealiseerd met een maximale diepte van 1,5 meter, indien de afstand tot de perceelsgrens minimaal 4 meter bedraagt.



Uitsnede bestemmingsplan 'Raalte Kern'

In de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is de Rozenstraat opgenomen met parkeervoorzieningen en kleine groenstroken. Binnen de bestemming mag, indien specifiek aangeduid, bebouwing worden gerealiseerd ten dienste van de bestemming.

Tot slot is binnen het plangebied ook de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' opgenomen. Deze dubbelbestemming is opgenomen om verwachte archeologische waarden te beschermen.

De voorziene ontwikkeling, namelijk de bouw van nieuwe (zorg)woningen en appartementen, past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast wordt de loop van de Rozenstraat gewijzigd. Een nieuw 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 huidige en 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

2.1.1 De omgeving - Blekkerhoek

De woonwijk Blekkerhoek (noordwest Raalte), gelegen tussen het spoor en het centrumgebied, kreeg zijn huidige inrichting in de vijftiger en begin zestiger jaren. Het beeld binnen de wijk wordt vooral bepaald door lange stroken woningen, overwegend gebouwd in blokjes van vier woningen. De bebouwing heeft een sterke traditionele, sobere architectuur met weinig detailleringen.

Aan de randen komen vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor, met name langs de Zwolsestraat, De Blekstraat en de Korenstraat, maar ook bijvoorbeeld aan de Anjerstraat.

Het groene plein aan de Dahliastraat is een belangrijk element in de openbare ruimte. Op de hoek Dahliastraat-Tulpenstraat ligt een appartementengebouw voor senioren. Aan de zuidelijke rand van de wijk is een basisschool gesitueerd met daar tegenover een hertenkamp. Aan de noordkant is tussen het spoor en de Ceintuurbaan een speeltuin gelegen.

Tussen de wijk Blekkerhoek en het centrum zijn geconcentreerd veel maatschappelijke functies aanwezig. Hier zijn het gemeentehuis en de rooms-katholieke basiliek van de heilige Kruisverheffing met bijbehorende begraafplaats aanwezig.

Delen van de wijk Blekkerhoek worden geherstructureerd. Een deel van deze herstructureringsopgave is inmiddels uitgevoerd.

De navolgende afbeeldingen geven een indicatie van de directe omgeving van het plangebied.



Foto's Tulpenstraat en basisschool de Schutse

2.1.2 Het plangebied - Rozenstraat

Het plangebied ligt centraal in de wijk Blekkerhoek. Rondom het plangebied zijn verschillende woningen gelegen die ontsloten worden op de aangrenzende straten: Tulpenstraat, Monumentstraat en Ceintuurbaan. Deels zijn de woningen in de wijk Blekkerhoek in het kader van herstructurering al vernieuwd. Momenteel zijn in het plangebied ongeveer 50 woningen gelegen die in het kader van de herstructureringsopgave voor Blekkerhoek worden gesloopt. Het betreft eengezinswoningen die worden beheerd door Salland Wonen. De Rozenstraat is ingericht als woonerf met verspringende groen- en parkeervoorzieningen.

De navolgende afbeeldingen geven een indicatie van de Rozenstraat in de huidige situatie.



Foto's Rozenstraat

2.2 Het plan

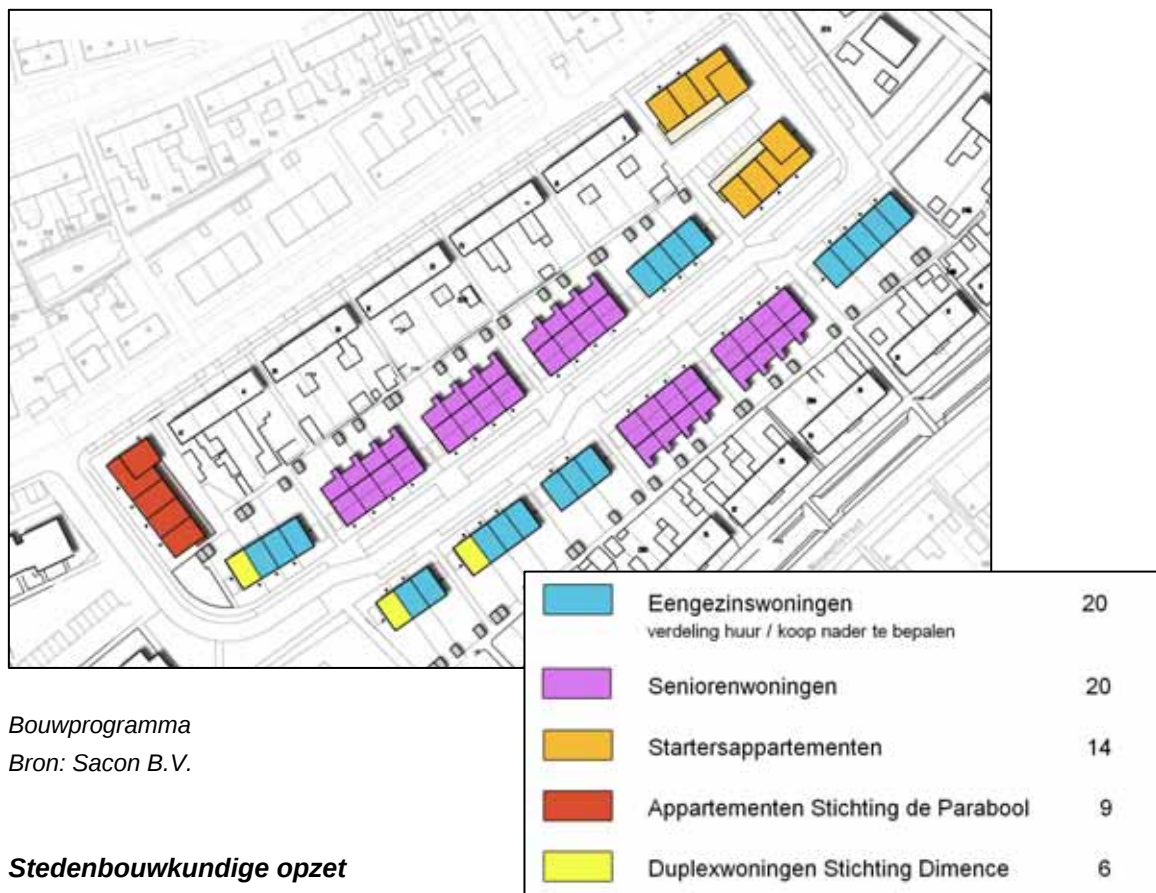
2.2.1 Inleiding

Het plan betreft de bouw van 69 nieuwe woningen en de herinrichting van de Rozenstraat en bijbehorende openbare ruimte. De aan de Rozenstraat gelegen eengezinswoningen en de vijf woningen aan de Tulpenstraat worden gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een mix aan woningtypen gerealiseerd. Het volgende programma wordt gebouwd:

- 20 eengezinswoningen;
- 20 seniorenwoningen;
- 14 startersappartementen;
- 9 zorgappartementen (Stichting de Parabool);
- 6 zorgwoningen (Stichting Dimence).

Voor een onderbouwing van dit programma wordt verwezen naar paragraaf 2.2.3 van deze toelichting.

Op navolgende afbeelding is de indeling van het gebied weergegeven.



Bouwprogramma

Bron: Sacon B.V.

2.2.2 Stedenbouwkundige opzet

Navolgende afbeelding toont het stedenbouwkundige ontwerp voor het plangebied.



Ontwerptekening Rozenstraat

bron: gemeente Raalte

Aan de noordoostkant van het plangebied zijn 14 startersappartementen voorzien. Deze appartementen worden verdeeld over twee gebouwen. De bouwmassa en vormgeving van de appartementen sluiten aan bij de bestaande en nieuw te bouwen eengezinswoningen in de omgeving. De appartementengebouwen bestaan uit drie bouwlagen, waarbij de bovenste laag de kap betreft. Op de begane grond worden appartementen gerealiseerd bestaande uit één woonlaag. Op de eerste verdieping zijn appartementen voorzien, met een tweede woonlaag in de kap van het complex.

Langs het gedeelte van de Rozenstraat, dat parallel loopt aan de Tulpenstraat, worden de eengezinswoningen en de seniorenwoningen gebouwd. Deze woningen worden aaneengebouwd, in blokken van drie tot vijf woningen. Het plan is om de senioren- en eengezinswoningen gemengd in de straat te bouwen. Zo worden verschillende blokken woningen met elkaar afgewisseld. Aan de zuidwestkant van het plangebied is in drie rijen met eengezinswoningen een gestapelde zorgwoning (duplexwoning) van stichting Dimence beoogd. In totaal worden er op deze wijze zes zorgwoningen gerealiseerd. De seniorenwoningen omvatten één laag en een kap. Aan de achterzijde worden de seniorenwoningen echter afgedekt met een afwijkende dakvorm. Dit deel van de woningen wordt gedeeltelijk plat afgedekt of met een dak waarvan de hellingshoek klein is. De eengezinswoningen krijgen twee lagen met een kap. De zorgwoningen volgen het ontwerp en de bouwmassa van de eengezinswoningen, zij het dat in pandig op de begane grond en de eerste bouwlaag een zelfstandige woning wordt gerealiseerd. In het zuidwesten van het plangebied zijn de zorgappartementen voorzien. De 9 appartementen worden in een gebouw gerealiseerd op twee verschillende woonlagen. Ook deze appartementen volgen de bouwmassa en de kapvorm van de overige woningen.

Het bouwplan straalt een eenheid uit, doordat alle bebouwing wordt uitgevoerd met een naar de straat gerichte kap. Daarnaast heeft de vormgeving en de bouwmassa van de (zorg)appartementen een duidelijke relatie met de eengezinswoningen. Dit zelfde kan gezegd worden voor de seniorenwoningen in relatie tot de eengezinswoningen. De eenheid wordt versterkt door een gelijk materiaalgebruik in het gehele bouwplan. Daarnaast is het plan afgestemd op de stedenbouwkundige situatie van de omgeving. Aansluiting wordt ook gezocht in het gebruikte materiaal. Navolgende afbeeldingen geven een indicatie van de beoogde gevels van de apparte-



menten, de seniorenwoningen en de eengezinswoningen.



Voor- en zijgevel starterappartementen Rozenstraat

Voor- en zijgevel seniorenwoningen

bron: Sacon B.V.

bron: Sacon B.V.



Voor- en zijgevel eengezinswoningen Rozenstraat

bron: Sacon B.V.

Naast dat in het plangebied nieuwe woningen worden gebouwd, wordt ook de inrichting van de Rozenstraat en de openbare ruimte aangepast. De loop van de Rozenstraat wordt op verschillende plaatsen verlegd en de openbare ruimte, die bestaat uit groen- en parkeervoorzieningen, wordt aangepast en opnieuw ingericht. In de openbare ruimte worden ongeveer 72 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden nog 21 parkeerplaatsen op verschillende kavels bij de woningen gerealiseerd (op eigen terrein).

De woningen die worden gebouwd, worden grotendeels als huurwoningen aangeboden. De intentie is echter om in het plan ook sociale koopwoningen op te nemen. Dit betreft een deel van de woningen in de reeds beschreven typologieën. Aan de hand van de actuele marktsituatie wordt dit in een later stadium besloten. Voor uitvoering van onderhavig bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen.

2.2.3 Onderbouwing doelgroepen woningen

In 2006 is in het wijkontwikkelingsplan Blekkerhoek de volgende ambitie vastgelegd voor de Blekkerhoek in 2015: *“Een rustige, groene en ruim opgezette wijk waar het goed wonen is voor zowel jong als oud, alleenstaanden en gezinnen. Er zijn woningen voor starters en kleine huishoudens, ruime woningen voor gezinnen, maar ook bijvoorbeeld (zorg)woningen voor de groep senioren. Veranderingen in woonwensen door wijzigingen in huishouden, inkomen of gezondheid vormen niet langer aanleiding de wijk te verlaten, waardoor de binding met de wijk groot blijft. De openbare ruimtes in de wijk zijn aantrekkelijk en veilig ingericht en vormen tevens een plek voor ontmoeting. Tot slot is er een goed voorzieningenaanbod voor jong en oud.”*

Om invulling te geven aan bovenstaande ambitie is bij de programmering van voorliggend plan gekeken naar woningtypes die nu niet of onvoldoende in de wijk/gemeente aanwezig zijn. Hierbij is rekening gehouden met de ambities uit de woonvisie en de huidige marktsituatie. Hieruit blijkt dat met name de starters, senioren en zorgvragers aandacht behoeven en dat er aandacht moet zijn voor doorstroming.

- **Starters** komen moeilijk aan bod door een beperkte doorstroming en de druk op de betaalbare segmenten. In het plan zijn daarom 14 appartementen opgenomen met een specifiek starterslabel.
- Demografische ontwikkelingen en extramuralisering vragen om een toename van het aantal **nultredenwoningen** (dichtbij zorgvoorzieningen). Deze wijk leent zich hiervoor bij uitstek door de ligging. Het nieuwbouwprogramma voorziet in 20 seniorenwoningen, 9 zorgappartementen en 6 zorgduplexwoningen.

- Tot slot worden ook eengezinswoningen toegevoegd voor gezinnen die in de wijk **door willen stromen** naar een ruimere huurwoning of de stap naar koop willen maken (koopstarters). In de vernieuwde Rozenstraat komen 20 ruime eengezinswoningen, die voor een deel ook in de koop weggezet gaan worden.

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:

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

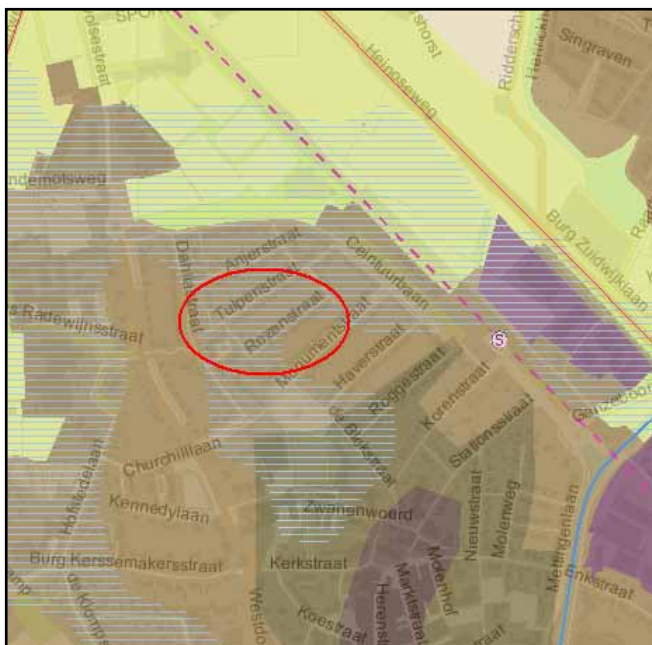
De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (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.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart met ontwikkelingsperspectieven, die centraal staat in de provinciale omgevingsvisie. Het plangebied is hierop met een lichtbruine kleur aangeduid als 'Woonwijk'. Het plangebied betreft een bestaande woonwijk.



*Uitsnede omgevingsvisie
'Ontwikkelingsperspectieven' Provincie Overijssel*

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 (strekkings)richting van het landschap, ge-

vormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, vormt het uitgangspunt. Daarnaast ligt het plangebied in een gebied met 'Woonwijken vanaf 1955 tot nu' (stedelijke laag). Voor nieuwbouw in bestaande woonwijken geldt dat de nieuwe bebouwing zich moet voegen in de aard, maat en karakter van het grotere geheel.

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), 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:

1. ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
2. milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer;
3. waterverordening in de zin van de Waterwet;
4. 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.

Voor bouwen in bestaand stedelijk gebied geeft de omgevingsverordening geen specifieke bepalingen aan.

3.1.2 Conclusie

Voorliggend project betreft de realisatie van woningbouw in bestaand stedelijk gebied. Met het plan wordt aangesloten op zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Daarnaast worden in het plan woningen gebouwd die aansluiten bij de specifieke vraag en wens van bewoners. De vormgeving en materialisering van de nieuwe bebouwing voegt zich stedenbouwkundig in de bestaande bebouwing. Hiermee is voorliggend plan in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009.

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.

3.2.2 *Conclusie*

In het plan is rekening gehouden met de duurzaamheidsaspecten. Zo is voorzien in afkoppeling van regenwater en is het plan afgestemd op de bebouwing in de directe 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. 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.

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. De kwantitatieve woningbouwopgave is afgestemd met het woonbeleid van de regio Zwolle en de omliggende plattelandsgemeenten.

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 Salland en Sallandse Poort. Met het oog op de regionale opgave wordt 45% van de woningen in de betaalbare sfeer gerealiseerd.

3.3.3 Welstandsnota

Het gemeentelijke welstandsbeleid is verwoord in de Welstandsnota 2010 die is vastgesteld op 11 januari 2011. In de nota zijn verschillende welstandsgebieden afzonderlijk uitgewerkt. Daarnaast is het beleid uitgewerkt aan de hand van vier toetsingsniveaus, namelijk: Welstandvrij, Basis, Plus en Bijzonder.

Het plangebied ligt binnen het welstandsgebied 'Woongebieden'. Voor deze gebieden wordt een basis niveau van welstand nagestreefd. Dit niveau van welstand beschermt de huidige kwaliteiten van de woongebieden.

3.3.4 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.

3.3.5 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.

3.3.6 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.

3.3.7 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

3.3.8 Conclusie

Voorliggend plan betreft een herstructureringslocatie waar diverse woningtypen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het gaat om eengezinswoningen, seniorenwoningen, zorgwoningen en starters- en zorgappartementen in de sociale sector.

Het plan betreft de bouw van 20 eengezinswoningen, 20 seniorenwoningen, 14 starterappartementen, 9 zorgappartementen. Met deze mix aan woningtypen wordt aangesloten bij de structuurvisie, de woonvisie en de prestatieafspraken waarin is beoogd betaalbare woningen te realiseren voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, jongeren en mensen met een zorgvraag. Daarnaast wordt het bestaande groen in de directe omgeving van de Rozenstraat gehandhaafd en zo nodig versterkt.

Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de gemeentelijke 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 opdracht van de gemeente Raalte is door Hunneman Milieu-Advies in mei 2011 een bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de norm NEN-5740 onverdacht en beslaat het gehele plangebied. Daarbij is aanvullend gekeken naar de kritische parameter arseen. Het onderzoek dient meerdere doelen en is geschikt om de situatie in de grond en het grondwater vast te leggen in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Er zijn 9 mengmonsters samengesteld van de bovengrond, daarbij zijn de achterpaden apart meegenomen in verband met de beschikbare gegevens uit het verleden toen de achterpaden zijn opgeschoond. Van de ondergrond zijn 7 mengmonsters samengesteld en er zijn 3 peilbuizen geplaatst.

In een aantal monsters van de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen zoals kwik lood en/of zink. Deze waarden liggen net boven de betreffende streefwaarden en hoeven niet nader onderzocht te worden. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarden aangetoond.

In het grondwater zijn de metalen barium en arseen licht verhoogd aangetroffen. Ook deze waarden liggen onder de toetsingswaarden voor nader onderzoek.

4.1.3 Conclusie

Het uitgevoerde bodemonderzoek is in voldoende mate uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat er in de bovengrond licht verhoogde waarden zijn aangetoond. Deze waarden liggen beneden de toetsingswaarden en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. De waarden zijn heel licht verhoogd ten opzichte van de streefwaarde en er is historisch gezien geen mogelijke oorzaak bekend. Ook leveren de aangetroffen gehalten geen beperkingen op voor de beoogde bestemming van het plangebied. Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

¹ Hunneman Milieu-Advies (mei 2011) Milieutechnisch bodemonderzoek ter plaatse van het plangebied herontwikkeling Rozenstraat te Raalte, kenmerk 2011376/dh/sh.

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.

4.2.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de wegen Monumentstraat, Tulpenstraat en Ceintuurbaan. Deze wegen betreffen allemaal wegen binnen een 30 km/uur zone. Daarnaast is de verkeersintensiteit op deze wegen niet dermate groot dat er een overschrijding wordt verwacht van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit wil zeggen dat het aantal voertuigbewegingen kleiner is dan 1.000 voertuigen per etmaal. Daarnaast ligt het plangebied niet in de nabijheid van provinciale wegen of Rijkswegen. De spoorlijn ten noordoosten van het plangebied hoeft in het kader van het aspect geluid niet nader te worden onderzocht.

De Ceintuurbaan heeft echter een verkeersintensiteit van 1.447 mvt/etmaal en zal in 2020 een verwachte intensiteit hebben van 1.544 mvt/etmaal. Deze gegevens zijn afkomstig uit de gemeentelijke geluidsniveaukaart. Het overgrote deel van de nieuwe woningen in het bestemmingsplan zullen een geluidbelasting op de gevel hebben die 48 dB of minder is. Enkele woningen zullen naar verwachting een gevelbelasting ondervinden tussen de 48 en 53 dB vanwege de Ceintuurbaan. Voor de gebruikte gegevens geldt echter dat nog 5 dB in mindering moet worden gebracht omdat het geluidsniveau in de toekomst afneemt. Met deze hercalculatie blijft de geluidsbelasting in het plan onder de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

4.2.3 Conclusie

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

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 betekenende 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 betekenende 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 bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging 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 woningen en zorgappartementen 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 betekende 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 bestemmingsplan.

4.4 Bedrijvigheid

4.4.1 Algemeen

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een gevoelige functie, namelijk wonen.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'² als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

² VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

Bij het bepalen van de aanbevolen richtafstanden zijn in de VNG-brochure de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft ‘gemiddeld’ moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zonerende activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn volgens de toelichting in de VNG-brochure niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object.

4.4.2 Onderzoek

Interne zonering

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen in verschillende typologieën kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Externe zonering

Het plangebied is gelegen in een gebied met woonfunctie. Ten zuidwesten van het plangebied ligt een basisschool. Een dergelijke functie heeft conform de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ van 2009 een hindercontour van 30 meter (op het aspect geluid). De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het schoolplein. Het plangebied ligt voor een deel binnen de invloedssfeer van deze school. In de huidige situatie biedt het plangebied ook ruimte aan woningen. De bestaande woningen liggen op kortere of gelijke afstand van het schoolgebouw en schoolplein dan in de nieuw te realiseren situatie het geval is. De school heeft in de huidige situatie geen onacceptabele hinder voor omliggende woningen tot gevolg. Op basis van deze informatie en gezien het feit dat de basisschool een wijkgebonden functie vervult, acht de gemeente het acceptabel dat de nieuwe woningen op kortere afstand dan 30 meter van het schoolplein worden gesitueerd. Daarbij dient nog te worden opgemerkt dat de hoofdontsluiting van het schoolgebouw via de Monumentstraat is georganiseerd. Dit levert dus geen extra overlast op voor het plangebied.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

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.

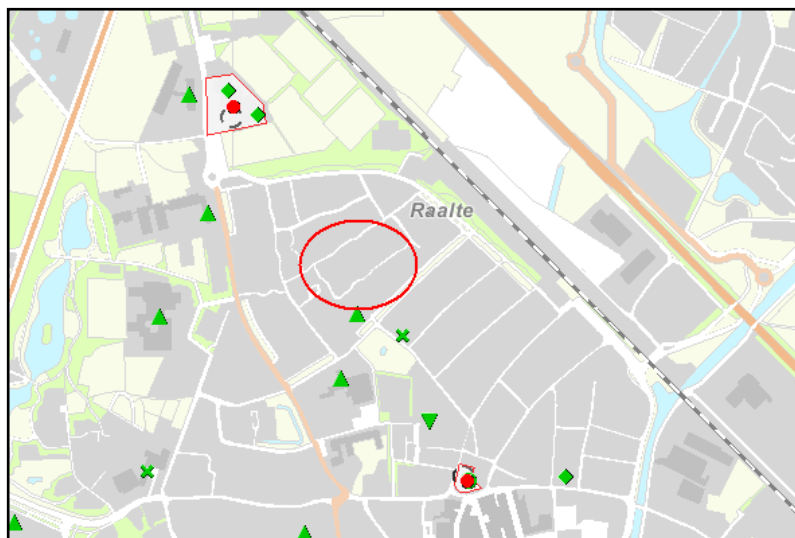
Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door 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. Op de navolgende afbeelding is het plangebied aangeduid met een rode cirkel.



Uitsnede provinciale Risicokaart

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 vormen. 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 ruim 300 meter en het plangebied ligt dus buiten de toetsingszone.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van bevaarbaar water. Wel is er in de nabijheid van het plangebied een spoorlijn aanwezig. Het plangebied ligt op een afstand van circa 130 meter van deze spoorlijn. Om deze reden is onderzocht of over deze lijn gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Op basis van de Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor van ProRail Spoorontwikkeling worden over dit traject geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit aspect hoeft dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Nabij het plangebied liggen geen bovengrondse hoogspanningsleidingen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden. In of in de directe omgeving van het plangebied is ook geen hoge druk aardgasleiding of buisleiding aanwezig. Het risico naar dit type leidingen hoeft dan ook niet verder te worden onderzocht.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van 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 een onderzoek naar het aspect flora en fauna uitgevoerd³. Dit onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.6.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied "Boetelerveld". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 3,6 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Gezien de grote afstand, tussenliggende elementen (bebouwing, bedrijventerrein en landbouwgrond) en de relatief kleinschalige ingreep binnen de bebouwde kom zijn zo-

³ SAB Arnhem B.V. (19 augustus 2011) Activiteitenplan Rozenstraat, Raalte.

wel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten.

Ook ligt het plangebied niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde element dat is aangewezen in het kader van de EHS is natuurgebied het Knapenveld gelegen op ongeveer 1,5 kilometer ten noorden van het plangebied. Vanwege de grote afstand tussen het plangebied en de EHS, de relatief kleinschalige ontwikkelingen en aanwezige tussenliggende elementen (wegen, bebouwing, spoorlijn), zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten op de EHS niet te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkelingen. Een vergunning-aanvraag in het kader van de NB-wet wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Strikt beschermde soorten

Voor soorten die vermeld staan op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet, geldt dat bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Strikt beschermde soorten gebouwbewonende vleermuizen en de Huismus zijn, gezien de verspreidingsgegevens, aanwezige habitats en soortspecifieke eisen, niet op voorhand uit te sluiten binnen het plangebied.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels tijdens hun broedseizoen zouden kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

	Jan.	Feb.	Mrt.	April	Mei	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.
Broedvogels												

Tabel met indicatieve periode uit te voeren werkzaamheden. Groen: werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. Oranje: werkzaamheden mogen uitgevoerd worden mits geen broedgevallen aanwezig zijn.

4.6.3 Nader onderzoek

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten gebouwbewonende vleermuizen en de Huismus niet bij voorbaat zijn uit te sluiten in het plangebied. In dit kader is nader onderzoek uitgevoerd. Een nader veldonderzoek is noodzakelijk om te specificeren of strikt beschermde soorten een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben.

Het gerichte onderzoek naar vleermuizen heeft plaatsgevonden in de voorzomer van 2011, om kraam- en zomerverblijven van vleermuizen onderzoeken. In de herfst van 2011 wordt nog gericht onderzoek⁴ uitgevoerd naar de aanwezigheid van paarverblijven van vleermuizen.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan met de sloop van de gebouwen een kraamverblijf van de Laatvlieger en een zomerverblijf van de Gewone dwergvleermuis aantast. Ook verdwijnen nestlocaties van de Huismus en Gierzwaluw. Deze nestlocaties zijn, net zoals verblijfplaatsen van vleermuizen, jaarrond beschermd en mogen ook buiten het broedseizoen niet verwijderd worden. Verder verdwijnt er met de herinrichting van het plangebied een verblijfplaats van de Steenmarter. Al deze ingrepen betreffen een overtreding van de Flora- en faunawet. Voor de Steenmarter wordt een ontheffing aangevraagd. Voor alle andere soorten is het verkrijgen van een ontheffing niet mogelijk. Om overtreden te voorkomen moeten mitigerende maatregelen getroffen worden voor de Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis, Huismus en Gierzwaluw. Deze maatregelen worden ter goedkeuring voorgelegd aan het ministerie van EL&I. Deze maatregelen zijn ook afdoende als uit het paarverblijvenonderzoek naar vleermuizen blijkt dat paarverblijven van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. De maatregelen zijn beschreven in het activiteitenplan, dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. De maatregelen worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige, die ook oproepbaar is in het geval vleermuizen worden aangetroffen.

⁴ Overigens is op 16 augustus 2011 reeds één avondonderzoek uitgevoerd, waarbij geen baltzende vleermuizen zijn waargenomen. Baltzende vleermuizen zijn een indicatie voor de aanwezigheid van paarverblijven. Om volledig zekerheid (conform protocollen) te hebben over de aanwezigheid van paarverblijven wordt nog één avondonderzoek uitgevoerd. Pas na dit laatste veldbezoek kan worden bepaald of er met de plannen paarverblijven van vleermuizen aangetast worden.

Om negatieve effecten op de Steenmarter zo klein mogelijk te houden worden eveneens mitigerende maatregelen getroffen, die overeenkomen met de werkzaamheden voor de Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis en vogels. Alle mitigerende maatregelen worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van steenmarters. Overigens komt de Steenmarter tegenwoordig met name in het oosten van het land regelmatig voor. Door het verlies van één verblijfplaats komt de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar.

4.6.4 Conclusie

Voor de Steenmarter wordt een ontheffing aangevraagd. Voor deze soort worden mitigerende maatregelen getroffen, waarmee negatieve effecten worden beperkt. Daarnaast wordt met het nemen van mitigerende maatregelen voorafgaand en tijdens de bouwwerkzaamheden de gunstige staat van instandhouding voor de Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis, Huismus en Gierzwaluw gegarandeerd. In de toekomstige situatie wordt de nieuwbouw geschikt gemaakt voor al deze soorten, waardoor deze soorten ook weer gebruik maken van het plangebied nadat het plangebied heringericht is. Deze maatregelen zijn tevens afdoende als paarverblijven van vleermuissoorten aangetroffen worden. Ook voor deze soorten wordt overigens een ontheffing aangevraagd, met als doel een 'positieve afwijzing' te verkrijgen. Het betreft een akkoord van het ministerie, dat voor deze soorten geen ontheffing nodig is. De verwachting is dat de ontheffing voor de Steenmarter en de positieve afwijzing voor de vleermuizen en vogels wordt verleend. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

Algemeen

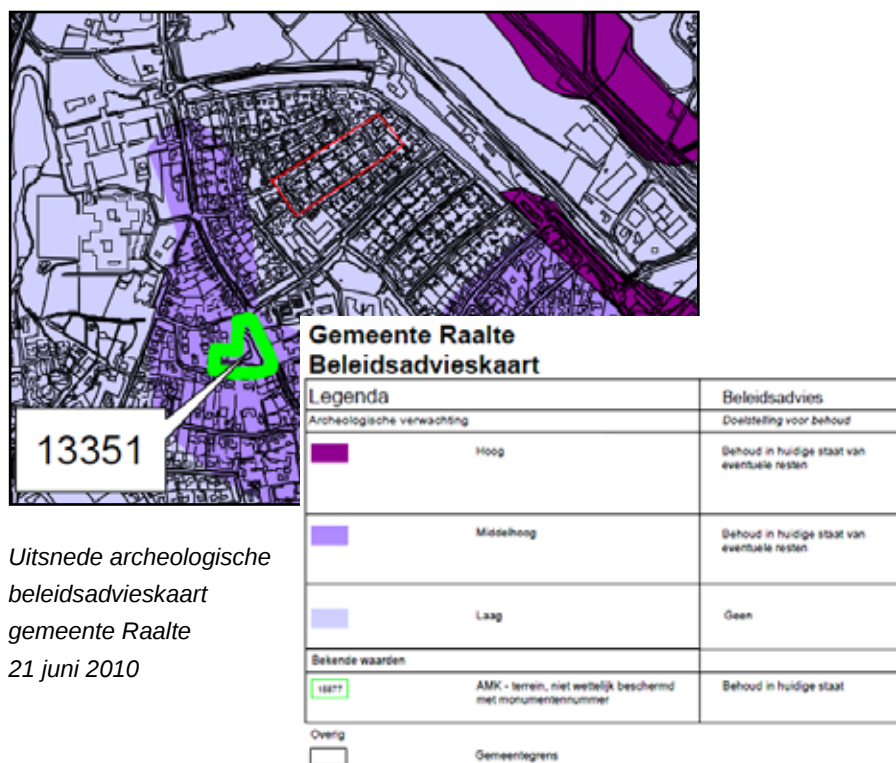
Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen 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 middelhoge 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 middelhoge trefkans.

Onderzoek

Op basis van de gemeentelijke kaart 'Archeologische verwachtingswaarde' blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Dit houdt in dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden niet reëel wordt geacht. Voor ontwikkelingen binnen bebouwd gebied die kleiner zijn dan 5 hectare en ondieper dan 50 cm onder het maaiveld is conform gemeentelijk beleid geen onderzoek nodig. Onderhavig plangebied is kleiner dan 5 hectare. Bovendien is het

plangebied in de huidige situatie deels bebouwd, waardoor de bodem ter plaatse is verstoord. Er is dan ook geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. De navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit de archeologische waardenkaart.



*Uitsnede archeologische
beleidsadvieskaart
gemeente Raalte
21 juni 2010*

4.7.2 Cultuurhistorie

Het plangebied of de directe omgeving daarvan herbergt geen cultuurhistorische waarden waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

4.7.3 Conclusie

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

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 medeordenend. 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.

Gemeentelijke beleid - Afkoppelplan

De gemeente heeft beleid opgesteld voor het afkoppelen van regenwater in bestaand stedelijk gebied. Het beleidsplan⁵ is specifiek opgesteld voor de wijk Blekkerhoek, aangezien in dit gebied het 60 jaar oude rioolstelsel op korte termijn moet worden vervangen en de wijk aan herstructurering toe is. Dit biedt kansen om in delen van de wijk het regenwater af te koppelen.

In 2004 heeft DHV voor de gemeente Raalte een afkoppelkansenkaart en een basisrioleringsplan (BRP) opgesteld. Door de verouderde riolering wordt de Blekkerhoek dan al genoemd als kansrijk gebied voor afkoppelen. In het BRP wordt het afkoppelen van 7,6 ha verhard oppervlak van de Blekkerhoek (circa 19 ha voor geheel Raalte) aangedragen als één van de maatregelen om de basisinspanning te behalen. Deze basisinspanning moet vóór 1 januari 2011 behaald worden. De vier redenen om delen van de Blekkerhoek af te koppelen zijn voor de gemeente Raalte:

1. Behalen van de basisinspanning;
2. Hydraulische overbelasting van het huidige gemengde stelsel;
3. Renovatie van de verouderde riolering;
4. Wijkvernieuwing.

Zo veel mogelijk verhard oppervlak afkoppelen komt ten goede aan het behalen van de basisinspanning en het hydraulisch ontlasten van het gemengde stelsel en is daarom gunstig.

4.8.2 Situatie plangebied

Huidige situatie

In het plangebied ligt momenteel een gemengd rioolstelsel, dat zowel vuilwater als hemelwater afvoert. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten aanzien van overige waterhuishoudkundige aspecten (o.a. ontwateringsdiepte en wateroverlast) kent het plangebied nauwelijks problemen. Water op straat komt voor, maar blijft op een aanvaardbaar niveau.

⁵ DHV B.V. Afkoppelplan Blekkerhoek Raalte, augustus 2008.

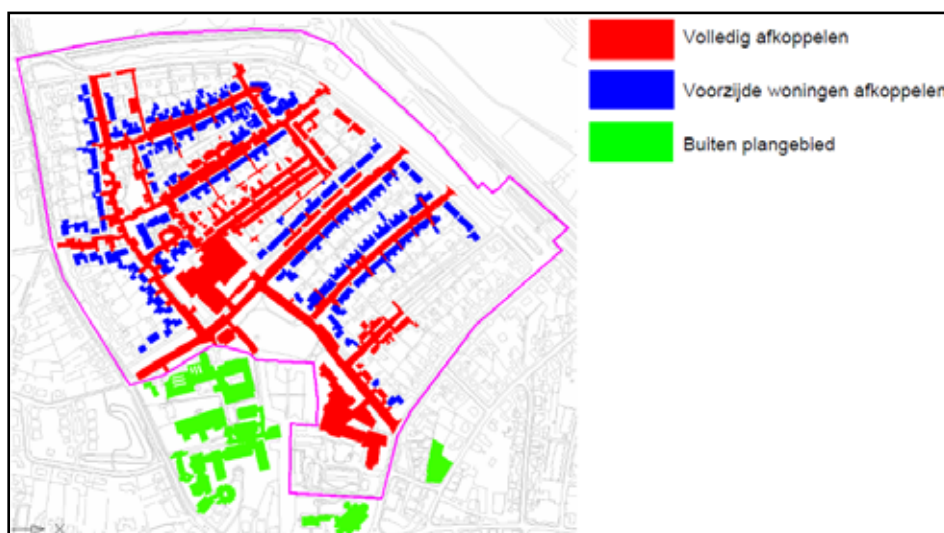
Nieuwe situatie

Het verhard oppervlak zal met ca. 3.500 m² toenemen door de nieuwbouw en verharding van de openbare ruimte. Voor de aanleghoogte van het vloerpeil wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd bij gebouwen van 0,90 meter. Het bouwpeil moet minimaal 0,20 meter boven straatpeil zijn.

In de nieuwe situatie wordt in het plangebied geen oppervlaktewater gerealiseerd. Nieuwe ontwikkelingen moeten grondwaterneutraal zijn. De grondwaterstand mag niet permanent verlaagd worden. Aftoppen in de wintermaanden is toegestaan, mits het grondwater in de zomer wordt aangevuld. Dit wordt bereikt met aan te brengen IT-stelsel.

Het plangebied is in het afkoppelplan Blekkerhoek aangewezen als locatie waar de riolering wordt vervangen. Ter plaatse van het plangebied wordt een nieuw rioolstelsel aangelegd, waar hemel- en vuilwater gescheiden worden afgevoerd. Het vuilwater wordt in een gescheiden rioolstelsel afgevoerd en gezuiverd. Het hemelwater van woningen en wegen wordt afgekoppeld, geïnfiltreerd en het overtollige wordt uiteindelijk afgevoerd naar open water. Voor het hemelwater wordt hiertoe een IT-stelsel aangelegd. Bij dit stelsel wordt hemelwater bovengronds afgevoerd naar de straat. Langs de straat zijn straat- en trottoirkolken aanwezig, die zijn aangesloten op het ondergrondse IT-stelsel.

Ten opzichte van de bestaande situatie levert de nieuwe situatie voordelen op voor de waterhuishouding in het plangebied. Een groot deel van het verharde oppervlak in het plangebied wordt volledig afgekoppeld, zoals ook blijkt uit de navolgende afbeelding. Voor de toename van de verharding wordt extra berging gecreëerd in het IT-stelsel.



Afkoppelplan

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. In het kader van de watertoets heeft het Waterschap Groot Salland per brief d.d. 13 juli 2011 haar reactie kenbaar gemaakt, die in dit bestemmingsplan is verwerkt. Uit bovenstaande waterpa-

ragraaf kan worden geconcludeerd dat er geen nadelige gevolgen optreden ten aanzien van de waterhuishouding.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Inleiding

Voor een nieuwe bouwontwikkeling moet worden beoordeeld of het plan kan worden gerealiseerd binnen de bestaande verkeerssituatie van het plangebied en de directe omgeving. Daarnaast moet beoordeeld worden of er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied kunnen worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is hangt af van de te realiseren functies.

4.9.2 Verkeer

De Rozenstraat is in de bestaande situatie een weg voor bestemmingsverkeer die aan beide zijden op de Tulpenstraat wordt ontsloten. In de nieuwe situatie is dit nog steeds van toepassing. Er worden circa 50 eengezinswoningen gesloopt waarbij in totaal 69 woningen worden teruggebouwd. De toename van het verkeer door de uitbreiding van het aantal wooneenheden kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Daarbij wordt opgemerkt dat voor de 20 seniorenwoningen een lagere verkeersintensiteit is te verwachten, wat bovenstaande argumentatie onderstreept.

4.9.3 Parkeren

In het plangebied zijn 72 parkeerplaatsen in het ontwerp meegenomen. Daarnaast worden 21 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Om de parkeernorm te berekenen is gebruik gemaakt van gegevens van het CROW. Hierbij is gerekend met een norm voor goedkope woningen in een matig stedelijk gebied. Voor de zorgwoningen is een aparte parkeernormering gehanteerd omdat voor dit woningtype aanmerkelijk lagere normeringen gelden.

54 woningen kunnen worden aangemerkt als goedkope woningen in weinig stedelijk gebied in de 'rest bebouwde kom'. Voor dit woningtype, in dit gebied geldt een minimale parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen. Voor het plangebied gaat het om 75,6 parkeerplaatsen.

Voor de 15 zorgwoningen geldt een parkeernorm van 'serviceflat/aanleunwoningen'. Voor deze parkeernorm is ook gekozen voor weinig stedelijk gebied in de 'rest bebouwde kom'. In dit gebied geldt een minimale parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen. Voor het plangebied gaat het om 4,5 parkeerplaatsen.

In het plangebied dienen op basis van deze parkeerberekening 81 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In het plangebied zijn 93 parkeerplaatsen aanwezig. In de parkeerbehoefte kan binnen het plangebied worden voorzien.

4.9.4 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.10 Duurzame ontwikkeling

Bij de bouw van de woningen worden extra isolerende maatregelen in de schil (gevel, dak en vloer) van de woningen genomen, zodat volstaan kan worden met minimale installaties. Verder worden zonnecollectoren toegepast en zonnepanelen voor de algemene centrale meters.

Door het bouwen van woningen voor diverse doelgroepen kunnen bewoners langer in de woningen blijven wonen, zodat er veel minder verhuisd wordt.

Er worden in de bouw duurzame producten gebruikt, waaronder FSC hout.

4.11 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 woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

Onderhavig project wordt gerealiseerd in een samenwerking tussen de gemeente Raalte en Salland Wonen. Tussen deze partijen is in maart 2009 de Samenwerkingsovereenkomst herstructurering Blekkerhoek gesloten voor de herstructurering van de gehele wijk Blekkerhoek. Onderhavig plangebied voorziet in een deel van deze herstructurering. De samenwerkingsovereenkomst kan worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst voor dit plan.

In de samenwerkingsovereenkomst staat aangegeven wie verantwoordelijk is voor de verschillende werkzaamheden, waaronder het slopen en bouwen en de inrichting van het openbaar gebied en welke partij (Salland Wonen of de gemeente Raalte) de kosten daarvan draagt. De benodigde investering wordt gefinancierd door vervangingsinvesteringen, subsidies en gelijke bijdragen van de gemeente en Salland Wonen voor het dekken van een resterend tekort. Zowel de gemeente als Salland Wonen hebben een voorziening getroffen voor het genoemde tekort. Met deze overeenkomst is het verhaal van kosten bij onderhavig plan anderszins verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

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 voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van 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, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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 de 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 bepalingen met betrekking tot 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 bepalingen met betrekking tot 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-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

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 beweegredenen, 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 - Verblijfsgebied' en 'Wonen' opgenomen.

Tuin

Op de gronden met deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van 1 meter worden gebouwd, alsmede pergola's met een hoogte van 2,70 m en vlaggenmasten/lichtarmaturen met een hoogte van 6 m. Er is voor aangrenzende woonfuncties een speciale regeling voor de bouw van onder andere erkers ten dienste van de aangrenzende woonbestemming opgenomen.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming heeft vooral betrekking op wegen met het karakter van een woonstraat. Daarnaast zijn diverse andere functies toegestaan, waaronder paden, parkeervoorzieningen, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen zijn in principe niet toegestaan.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen. Aanduidingen op de verbeelding geven weer welk woningtype is toegestaan: vrijstaand, aaneengebouwd of zorgwoningen. Beroepen en/of bedrijven aan huis zijn eveneens toegestaan. Het gaat om beroepen/bedrijfjes die wegens hun aard als passend binnen de woonfunctie worden geacht. Dit betekent ook, dat sprake dient te zijn van ondergeschiktheid aan de woonfunctie. De specifieke gebruiksregels geven weer wanneer een gebruik voor een beroep of bedrijf in overeenstemming met de bestemming wordt geacht.

Gebouwen moeten worden gebouwd binnen een bouwvlak. Voor gebouwen geldt een goothoogte van minimaal 3,5 meter en maximaal 6,5 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

De toegestane goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bijbehorende bouwwerken is weergegeven in een schema. De maximale oppervlakte mag 75 m² bedragen bij een bebouwingspercentage van de te bebouwen gronden van 50%. Voor overkappingen is een specifieke regeling opgenomen.

De woningen worden afgedekt met een kap. Voor de seniorenwoningen is, door middel van een specifieke bouwaanduiding, aangegeven dat een deel van de woning zonder kap mag worden afgedekt.

De gemeente Raalte hanteert in haar bestemmingsplannen binnen de bebouwde kom veelal een standaard diepte van het bouwvlak van 12 meter. Onderhavig plan wijkt, voor enkele woningen, af van deze standaard diepte. Het betreft de seniorenwoningen, waarbij een dieper bouwvlak is opgenomen. De doelgroep van de te bouwen woningen vraagt om een groter oppervlak op de begane grond in verband met 'nultredenwoningen'. Om deze reden is een van de standaard afwijkend bouwvlak opgenomen.

Ten aanzien van mantelzorg is voorzien in een aparte inwoningsregeling. Zo kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).

5.2.2 Algemene regels

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

6 Procedure

In dit hoofdstuk of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van de procedure opgenomen, zoals bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.