



Bestemmingsplan

Schuilenburg West

Plannummer: NL.IMRO. 0177BP20110005



bestemmingsplan

Schuilenburg West

gemeente Raalte

Datum vaststelling: 23 februari 2012

Datum onherroepelijk: 13 april 2012

Projectnummer: 90427.01

ID: NL.IMRO.0177.BP20110005-0004

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	22
4.4	BEDRIJVGHEID	25
4.5	GEURHINDER	27
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	28
4.7	FLORA EN FAUNA	30
4.8	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	32
4.9	WATER	33
4.10	VERKEER EN PARKEREN	36
4.11	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
5	JURIDISCHE PLANOPZET	39
5.1	ALGEMEEN	39
5.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	41
6	PROCEDURE	42
6.1	INSPRAAK EN VOOROVERLEG	42
6.2	ZIENSWIJZEN	42

BIJLAGEN

1. bodemonderzoek 2003
2. partijkeuring 2010
3. akoestisch onderzoek
4. responsnota

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

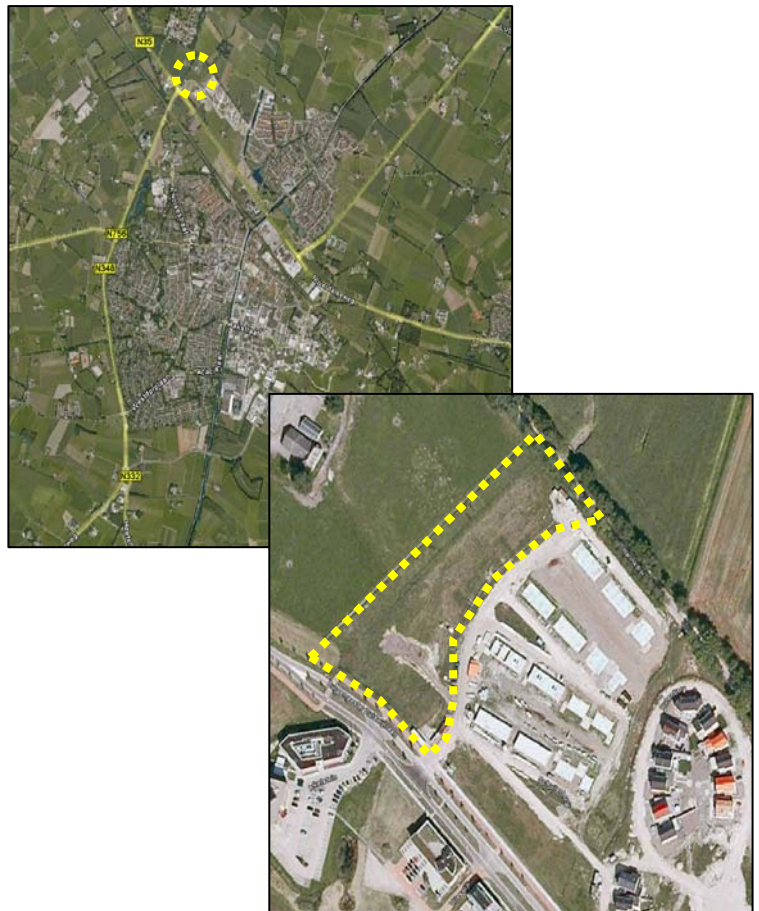
Met dit bestemmingsplan wordt de planologische basis gelegd voor een wijziging van het stedenbouwkundig plan voor westelijk deel van het deelgebied Schuilenburg, binnen de uitbreiding Salland I. Deze partiële herziening borduurt voort op het vigerende bestemmingsplan 'Het Overstigt, 1^e herziening Salland', zoals dat in augustus 2003 is vastgesteld. De essentie van de invulling blijft hetzelfde, enkel de woningtypes veranderen van vier appartementengebouwen naar drie appartementengebouwen die meer op de 'zorg-wonen' gericht zijn. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om in één van de complexen op de begane grond enkele maatschappelijke voorzieningen, detailhandel of een lichte horecafunctie te realiseren.

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

De toekomstige ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan "Het Overstigt, 1^e herziening Salland" (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 Salland I binnen de uitbreiding Het Overstigt. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1 hectare. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Harinkdijk. De oostzijde wordt begrensd door het woongebied Schuilenburg. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door Burgemeester Zuidwijklaan. Dit is een belangrijke ontsluitingsweg die Het Oversticht op de N35/N348 ontsluit. Aan de westzijde van het plangebied is het landelijk gebied van Raalte gelegen. Op naastgelegen afbeeldingen is de ligging van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Ligging van het plangebied bron: Google Earth, 2010

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt nu deel uit van de tweede correctieve herziening van het bestemmingsplan 'Het Overstigt, 1^e uitwerking Salland' van de gemeente Raalte. Dit bestemmingsplan is op 27 augustus 2003 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Raalte. Deze paragraaf geeft inzicht in het geldend planologisch regime. Dit betreft het bestemmingsplan 'Het Overstigt, 1^e uitwerking Salland' en de twee correctieve herzieningen van dit bestemmingsplan.

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Groen' en 'Woondoeleinden'. De gronden met de bestemming 'Groen' zijn gegeven aan de groenvoorzieningen. Naast groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming onder andere paden, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en een langzaam verkeersroute toegestaan. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ook mag binnen de groenbestemming niet worden geparkeerd.

De bestemming 'Woondoeleinden' kent vier woningcategorieën, te weten EO (vrijstaande en dubbele woningen), EG (rijwoningen), EP (patio-woningen) en M (meergezinswoningen). Deze zijn alle ook als zodanig op de plankaart aangeduid. Ter plaats van de aanduiding M, die van toepassing is op het plangebied Schuilenburg West, is daarbij ook een ondergronds parkeergarage toegestaan. Het plangebied bevat vier bouwblokken ten behoeve van meergezinswoningen. Hierbij is met een '◇' aangegeven dat op deze bouwblokken een maximale goot- en bouwhoogte van 14 meter is toegestaan.

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



Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan

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*

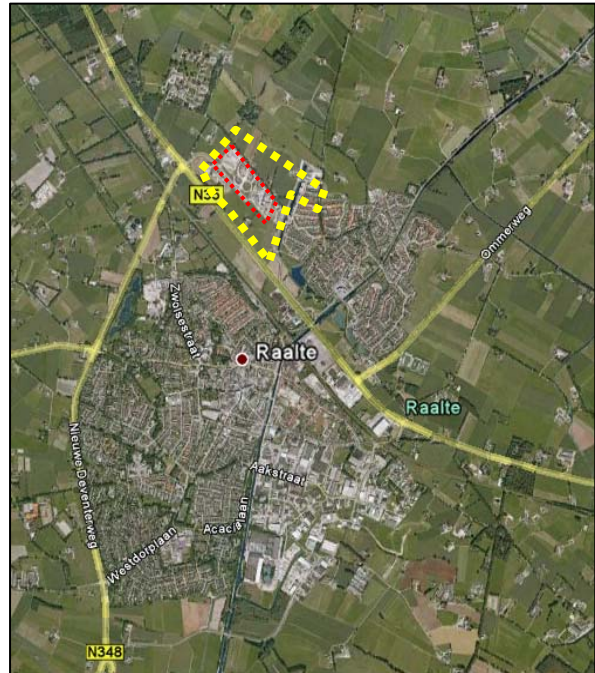
De afgelopen jaren heeft Raalte zich in noordelijke richting uitgebreid. De eerste ontwikkelingen in Raalte-Noord vonden plaats met de aanleg van de woonwijk Het Raan in 1983. In 1998 is voor Het Overstigt een structuurplan opgesteld ten behoeve van de nieuw te ontwikkelen woonwijk aan de noordzijde van Raalte naast de reeds gerealiseerde woonwijk Het Raan. 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.

Daarnaast zal er ten noordwesten van Het Overstigt een bijzonder woongebied worden ontwikkeld op het terrein van de huidige psychiatrische instelling Franciscushof.

2.1.2 *Salland I*

Het plangebied is gelegen in deelgebied Salland I, in het westen van Het Overstigt. De woonwijk Salland I is onderverdeeld in drie deelgebieden: Schuilenburg, Rutenberg en Collendoorn. Het plangebied omvat het meest westelijke gedeelte van deelgebied Schuilenburg. Het gehele deelgebied Salland I is reeds gerealiseerd, met uitzondering van het plangebied.



Ligging van Het Overstigt (geel) en Salland I (rood)
bron: Google Earth, 2011



Ligging van het plangebied binnen deelgebied Schuilenburg
bron: SAB, 2003

2.1.3 *Bestaande situatie*

Het plangebied, in het deelgebied Salland I, ligt aan de westzijde van uitbreidingswijk Het Oversticht. Ten noorden is het deelgebied Salland II gelegen, waar in de toekomst woningbouw zal plaatsvinden. Aan de oostzijde wordt het plangebied ontsloten door de woonstraat Schuilenburg. Aan de overkant van de Schuilenburg is Salland I reeds gebouwd. Aan de zuidzijde van het gebied is de belangrijke ontsluitingsweg Burgemeester Zuidwijklaan gesitueerd en ten westen is agrarische gebied gelegen.

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



Het plangebied, gezien vanaf de Burgemeester Zuidwijklaan

bron: Google Streetview, 2011

2.2 HET PLAN

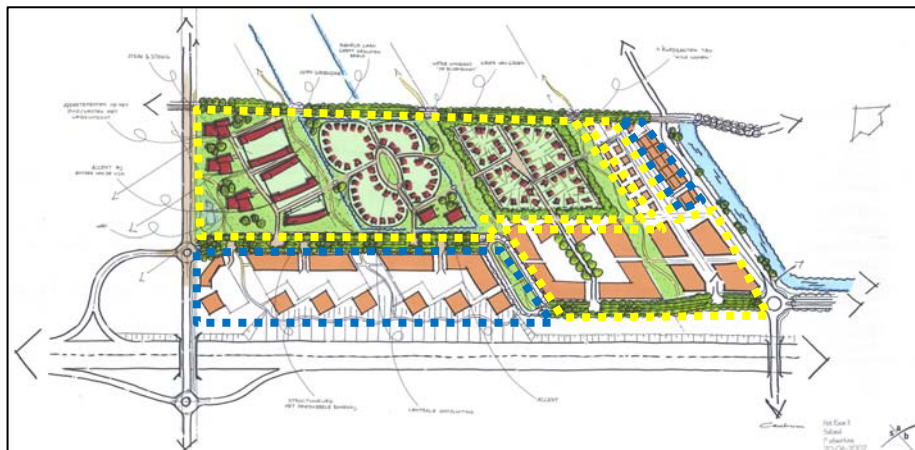
2.2.1 Historie

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 blauwe arcering de kantoor- en woongebieden (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, 2003

2.2.2 Inrichting Het Overstigt

De belangrijkste elementen in de inrichting van Het Oversticht 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 nieuw aan te leggen hoofdontsluitingsweg van het plan, de Burgemeester Zuidwijklaan. De Burgemeester Zuidwijklaan is een weg met allure door twee vrijliggende rijbanen, vrijliggende fietspaden en begeleiding met een zware boomstructuur.

In aansluiting op de structuur van de structuurschets, maar met een eigen identiteit, is ten behoeve van de ontwikkeling van Salland I een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Nu de invulling van en westelijke gedeelte van Schuilenburg wijzigt, is ook het beeldkwaliteitsplan geactualiseerd. Deze wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

2.2.3 Inrichting Schuilenburg

Als ontwerpthema voor deze woonbuurt is 'Vergezicht' gekozen. Dit komt voort uit de ruimtelijke context waarin deze woonbuurt is gelegen: vlakbij de afslag van de Rijksweg 35, aan de stevig beplante ontsluitingsweg van bedrijventerrein Sallandse Poort en de ontsluitingsweg naar het nog te ontwikkelen noordelijk deel van Het Overstigt. Schuilenburg bepaalt door zijn (meest westelijke) ligging het aangezicht van de woonbuurten van Salland I. In het ontwerp zijn deze ruimtelijke gegevens als uitgangspunt genomen. Jarendertig woningtypen en boerderettes worden geweerd.

De benadering van de buurt vanaf de ontsluitingsweg is via een gebogen straat, waaraan de wooneenheden worden ontsloten. Door de bocht ontstaat telkens een ander zicht op de woningen, wat de benadering 'spannend' maakt.

2.2.4 Het plangebied

In het plangebied zullen een drietal appartementengebouwen in een groene setting worden gesitueerd. Vanuit de appartementen bestaat een vergezicht over het agrarisch landschap en in de verte over de provinciale weg. De bebouwingstypologie is er een van op zichzelf staande wooneenheden. De gebouwen bestaan uit zorgwoningen en aanleunappartementen van vier bouwlagen hoog. De appartementen zijn op een speelse manier ten opzichte van elkaar gegroepeerd. Nabij het grotere volume (zorgcomplex) wordt verdiept geparkeerd. De toegang tot het parkeerterrein zal aan de toekomstige verbinding richting Salland II geschieden, de Nieuwe Deventerweg. Hiermee wordt de hoeveelheid verkeer nabij de woningen aan de zuidkant van het plangebied beperkt. Termen als lichtig, transparant en naturel kenmerken de architectuur.

Bij de woningen en appartementen zijn zowel lessenaarkappen als flauwe zadelkappen toepasbaar. Een straatzijde moet bestaan uit één type kap om de eenheid te bewaren en de belijning strak te houden.

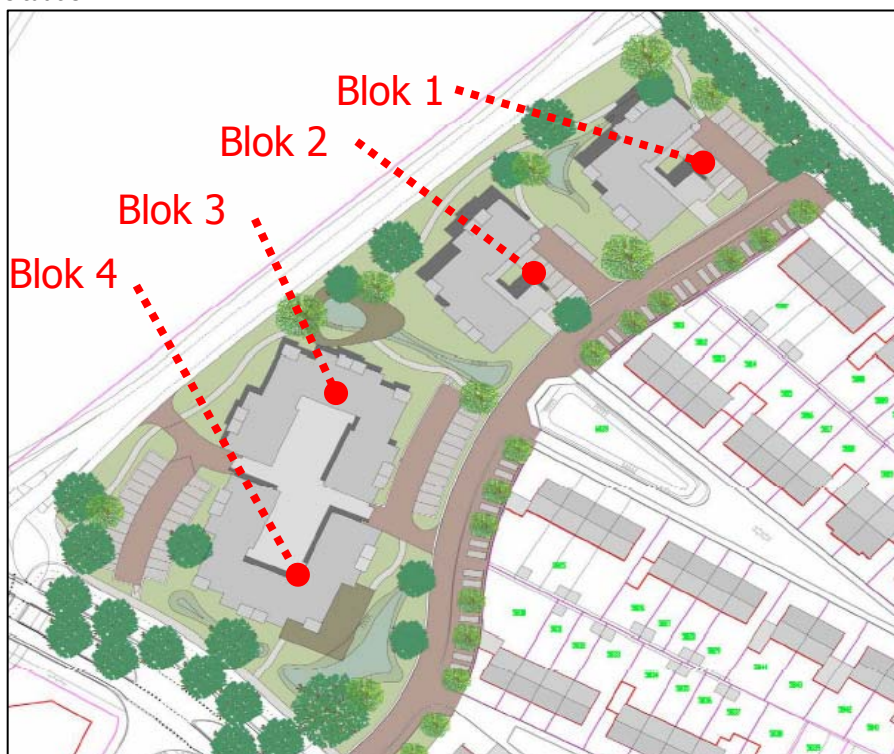
In totaal zullen er circa 98 wooneenheden worden gerealiseerd, verdeeld over vier appartementenblokken. Alle gebouwen zijn 4 bouwlagen hoog. In blok 1 en 2 zijn in ieder blok circa 15 zelfstandige seniorenappartementen voorzien, waarbij zorg geleverd kan worden. Daarnaast is ieder appartementenblok voorzien van een gemeenschappelijke woonkamer.

Blok 3 en 4 zijn min of meer met elkaar verbonden. Naast (zelfstandige) zorgappartementen en (niet-zelfstandige) zorgeenheden is in dit complex op de begane grond een voorzieningenplint beoogd. Deze voorzieningenplint heeft een totale oppervlakte van circa 500 m² bruto vloeroppervlak (bvo). In de plint zullen zich maatschappelijke voorzieningen vestigen. Ondergeschikte detailhandel en horeca zijn in de plint ook mogelijk. Daarnaast wordt in blok 3 en 4 ruimte geboden aan in totaal circa 29 zorgeenheden. Deze eenheden zijn op de begane grond en derde verdieping van blok 3 en 4 gepland. De zorgeenheden zijn beoogd voor dementerende ouderen en bewoners met een verstandelijke beperking. Bij de zorgeenheden zijn 4 gemeenschappelijke woonkamers aanwezig.

In blok 3 en 4 zullen ook in totaal circa 30 zelfstandige (zorg)appartementen worden gerealiseerd op de eerste en tweede verdieping. Ook zijn hier 2 gemeenschappelijke woonkamers voorzien.

Binnen het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden de gemeenschappelijke woonkamers om te vormen tot zelfstandige zorgappartementen. Ten aanzien van bijvoorbeeld het aantal parkeerplaatsen is hier voldoende ruimte voor gereserveerd. Ter voorkoming van overlast voor de bestaande woningen is er expliciet voor gekozen om zoveel mogelijk parkeerplaatsen op de Nieuwe Deventerweg te realiseren. Zo worden alle parkeerplaatsen van blok 2, alsmede de hoofdtoegang van blok 3/4 op de Nieuwe Deventerweg ontsloten. Hier zal ook de bevoorrading, het brengen en halen van cliënten en het parkeren voor het personeel gaan plaatsvinden. De aan de Schuilenburg geprojecteerde parkeerplaatsen zijn enkel noodzakelijk voor het parkeren van blok 1 en het bezoekers-parkeren van blok 3/4. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.

2.2.5



Impressie van de toekomstige situatie

bron: SAB, 2011

2.2.5 Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast, die niet of niet voldoende in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Het is enerzijds het toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerking van het plangebied. 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.

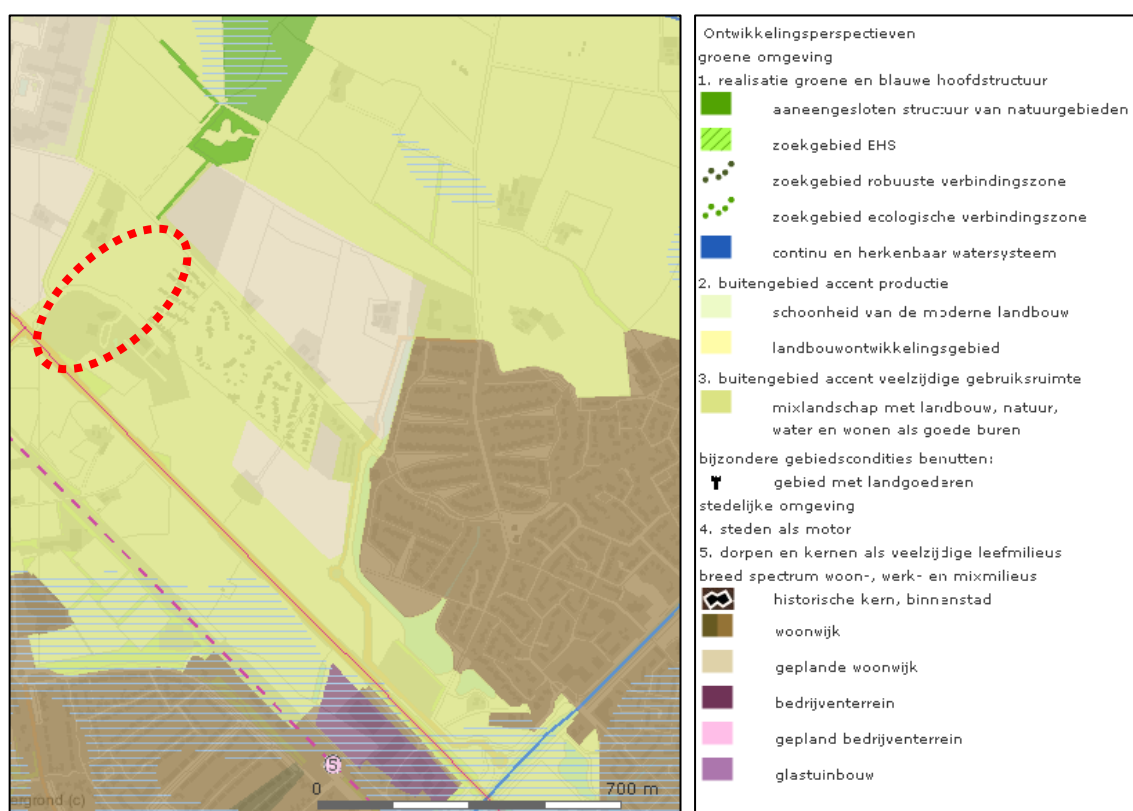
Voor wat betreft de woonfunctie ligt de opgave voor de komende jaren vooral in het waarborgen van een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen. Naast een kwantitatieve opgave is dit, gelet op de sterk veranderende bevolkingsontwikkeling, een aanzienlijke kwalitatieve 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 wo-

ningen 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.

Nevenstaande 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.



Uitsnede van de omgevingsvisie

bron: provincie Overijssel, 2011

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 hoevenlandschap, 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-psiatrie 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. Met betrekking tot de locatie Franciscushof is vermeld dat deze zijn functie als psychiatrisch ziekenhuis binnen afzienbare tijd zal verliezen. De visie gaat ervan uit dat het terrein en de gebouwen vooralsnog een vergelijkbare functie zullen behouden, maar geeft aan dat de praktijk weerbarstiger zal blijken. Als sterke punten van de locatie Franciscushof worden de uitstekende ontsluiting over de weg en de landschappelijk aantrekkelijke omgeving genoemd. Een zwak punt betreft de geïsoleerde ligging ten opzichte van de kern Raalte, waarin echter verbetering komt met realisatie van Het Overstigt.

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 Salland en Sallandse Poort.

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 uitsluiten 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 bovenwijnksniveau 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 4.6 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 binnen de woningbouwplannen van het westelijk deel van Salland I, in het Overstigt. In plaats van de realisatie van enkel gestapelde woningen, is gekozen voor woningaanbod van zorgappartementen. Daarnaast zijn maatschappelijke voorzieningen beoogd in de plint van het grootste, zuidelijk gelegen appartementencomplex.

Deze partiële herziening borduurt voort op het bestemmingsplan zoals dat in augustus 2003 is vastgesteld. De essentie van de invulling blijft hetzelfde, enkel de woningtypes veranderen van vier appartementengebouwen naar drie appartementengebouwen waar de nadruk op 'zorgwonen' ligt. Ook zijn er voorzieningen beoogd op de begane grond van het meest zuidelijk gelegen zorgcomplex. Daarbij heeft de provincie het plangebied al reeds met het ontwikkelingsperspectief 'nieuwe woonwijk' heeft 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 gedeelte van Salland I gewijzigd. In plaats van enkel appartementen worden in het plangebied nu zorgappartementen en zorggerelateerde voorzieningen gerealiseerd. De herziening is met zorg in de plannen van Salland I ingepast, mede door het feit dat het beeldkwaliteitplan ook integraal is herzien. Daarnaast geeft de programmering van zorgappartementen invulling aan de constatering dat in Raalte onvoldoende geschikt woningaanbod 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*

Op de locatie waar de gebouwen worden gebouwd is een onderzoek uitgevoerd in januari 2003¹. Dit onderzoek is verlopen. Op basis van de onderzoeksgegevens uit 2003 kan wel worden geconcludeerd dat de geplande woonbestemming op deze locatie is te realiseren. In de grond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond van de onderzochte parameters. Het grondwater bevat wel licht tot sterk verhoogde gehalten aan enkele zware metalen. Omdat het onderzoek ouder is dan 5 jaar dient er een nieuw bodemonderzoek te worden uitgevoerd overeenkomstig de NEN 5740 (incl. parameters arseen). Dit onderzoek is tevens noodzakelijk voor de bouw aanvraag.

In het kader van de aanleg van een weg is een partijkeuring uitgevoerd op de vrijkomende grond uit het wegtracé. Het onderzoek is uitgevoerd door Oranjewoud te Deventer in december 2010². Het rapport heeft projectnummer 236124. Uit de partijkeuring kan worden geconcludeerd dat de vrijkomende grond voldoet aan de criteria van schone grond (AW-kwaliteit). De grond kan zonder restricties worden hergebruikt.

4.1.3 *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief. Beide bodemonderzoeken zijn in de bijlagen van dit bestemmingsplan te raadplegen.

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 oktober 2011 een akoestisch onderzoek verricht³.

¹ Hunneman Milieu Advies Raalte BV (februari 2003) Verkennend bodemonderzoek op het terrein aan de Harinkdijk (Het Raan) te Raalte

² Oranjewoud (13 december 2010) Partijkeuring grond toegangsweg naar Woongebied Salland II nabij Harinkdijk te Raalte

³ SAB (28 oktober 2011) Akoestisch onderzoek Schuilenburg

4.2.2 Onderzoek

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Heinoseweg (N35)

Uit het onderzoek naar de geluidsbelastingen blijkt dat alleen bij Blok 3 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Heinoseweg (N35) bedraagt 52 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor de zorgappartementen bedraagt 63 dB, want deze waarde geldt voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Burgemeester Zuidwijklaan

Uit dit onderzoek blijkt dat alleen bij Blok 3 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Burgemeester Zuidwijklaan bedraagt 60 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor de zorgappartementen bedraagt 63 dB, want deze waarde geldt voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Nieuwe Deventerweg (N348)

Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden ten gevolge van de Nieuwe Deventerweg.

Harinkdijk

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden ten gevolge van de Harinkdijk.

Nieuwe weg

Uit het onderzoek naar de optredende geluidsbelastingen blijkt dat Blok 1,2 en 3 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van nieuwe weg bedraagt 56 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Deze overschrijding kan met 4 dB worden verminderd door het toepassen van een stil wegdek (dunne deklaag type 2) op de nieuwe weg. Door het toepassen van een dunne deklaag op de nieuwe weg wordt de voorkeursgrenswaarde op de bouwblokken in het plangebied overschreden. De gemeente Raalte zal in de hogere waarde procedure afwegen in hoeverre de te behalen geluidsreductie opweegt tegen de meerkosten van het duurdere wegdek op de nieuwe weg.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor de zorgappartementen bedraagt 58 dB, want deze waarde geldt voor nieuw te bouwen woningen langs een nieuwe weg in stedelijk gebied (artikel 83 lid 1 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Verlening van hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Heinoseweg, de Harinkdijk en de nieuwe weg, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het

niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor deze drie bouwblokken kan door de gemeente Raalte een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

De gemeente Raalte heeft in het Interimbeleid Hogere Grenswaarden Wet geluidhinder Gemeente Raalte, d.d. December 2007, ruimtelijke situaties omschreven waarbij de verlening hogere waarden mogelijk is. Dit wordt gedaan door zogenaamde ontheffingscriteria. Eén van deze criteria uit dit beleid is: "door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen".

Aangezien het gebied tussen de Burgemeester Zuidwijcklaan, Schuilenburg, en de nieuwe weg wordt omringd door reeds bestaande woningen is er sprake van dit ontheffingscriterium.

De situatie past naar verwachting in het gemeentelijk beleid. Hierdoor kan naar verwachting voor deze zorgappartementen een hogere waarde worden verleend door de gemeente Raalte. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waardeprocedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure. De te verlenen hogere waarden zijn weergegeven in navolgende tabel. Ten tijde van het akoestisch onderzoek was nog niet duidelijk of de nieuwe weg wordt gerealiseerd met een Dunne deklaag (type 2), welke zorgt voor een geluidsreductie van 4 dB of met Dicht asfaltbeton (referentiewegdek). Daarom staan in deze tabel zowel de hogere waarden voor de nieuwe weg in dicht asfaltbeton als in een dunne deklaag (type 2).

Bouwblok	Te verlenen hogere waarden in dB			
	Heinoseweg (N35)	Burgemeester Zuidwijcklaan	nieuwe weg	
			Dicht asfaltbeton (DAB)	Dunne deklaag (type 2)
B1 (16 zorgapp.)	-	-	54	50
B2 (16 zorgapp.)	-	-	55	51
B3 (65 zorgapp.)	52	60	56	52

Bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De hoogste cumulatieve geluidsbelastingen per bouwblok en de benodigde gevelwering zodat de binnenwaarde van 33 dB zijn weergegeven in navolgende tabel.

Bestemmingsblok	Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen in dB excl. aftrek ex art. 110g Wgh	Benodigde gevelwering in dB
Blok 1	60	27
Blok 2	61	28
Blok 3	65	32

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Waarborgen van het wooncomfort

Het plangebied is een geluidsbelaste locatie met een geluidsbelasting van meer dan 53 dB en daarom moet bij de beoordeling van het plan en bij de verlening van de hogere waarden ook nog worden gekeken naar zogenaamde compenserende factoren (aanvullende eisen ten aanzien van het wooncomfort). In dit plan kunnen de volgende zaken als compenserende factoren worden aangemerkt:

- alle bouwblokken hebben één of meerdere geluidsluwe gevels⁴. Aangezien de appartementen rondom een centrale algemene ruimte worden gesitueerd, zal een deel van de appartementen aan de geluidsbelaste zijde van het appartementencomplex worden gesitueerd;
- de algemene buitenruimte is de bouwblokken aan de geluidsluwe zijde gelegen. Tevens wordt per etage algemene ontmoetingsruimten (patio's, vide's en atria) gesitueerd, waaraan de appartementen worden ontsloten. Deze overdekte ontmoetingsruimten zullen voor de bewoners van de appartementencomplex grotendeels de functie van de buitenruimte overnemen. In deze ontmoetingsruimte zal de binnenwaarde van 33 dB worden gegarandeerd, daardoor zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet worden overschreden.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief. Het akoestisch onderzoek is in de bijlagen van dit bestemmingsplan te raadplegen.

De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure.

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 vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgelegd ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan 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 sinds 2010 van kracht zijn. 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

⁴ Geluidsluwe gevel: gevel waarop de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten 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. Projecten 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 moet worden gemaakt dat het project 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 project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende 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 zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging 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.

4.3.2 Onderzoek

In het noorden van Raalte wordt in de uitbreidingslocatie "Het Overstigt" de uitbreiding Schuilenburg mogelijk gemaakt. Met deze uitbreiding kunnen maximaal 97 zorgwoningen en circa 500 m² b.v.o. aan maatschappelijke functies (zoals een gezondheidscentrum) worden gerealiseerd.

De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor maatschappelijke functies. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtverontreiniging ten gevolge van het plan wordt veroorzaakt door verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

Verkeersaantrekkende werking van 97 zorgwoningen

De verkeersgeneratie voor een gemiddelde weekdag is berekend met behulp van de rekentool op de website "Verkeersgeneratie.nl"⁵. De voertuigverdeling van de woningen is bepaald aan de hand van kengetallen van CROW. Hierbij wordt rekening gehouden met het woonmilieu (groen-stedelijk) en het type woningen (woning, huur senioren, zonder garage).

Verkeersaantrekkende werking van maatschappelijke functie

In het plangebied wordt circa 500 m² aan maatschappelijke functies gerealiseerd, hierbij moet worden gedacht aan een plint met medische functies (gezondheidscentrum) en kleinschalige horeca. Een gezondheidscentrum trekt van deze functies het meeste ver-

⁵ De website is een initiatief van Goudappel Coffeng en is tot stand gekomen in overleg met CROW.

keer aan en daarvan is dan ook de verkeersaantrekkende werking bepaald. De verkeersgeneratie is berekend voor een gemiddelde weekdag met behulp van de rekentool 'Verkeersgeneratie' van het CROW⁶. Op basis van de CROW-publicatie 272⁷ is de voertuigverdeling bepaald. Deze gaat uit van 100% lichte motorvoertuigen. Hierbij is rekening gehouden met de locatie, namelijk het gebiedstype "rest bebouwde kom".

De maximale verkeersgeneratie van het plangebied bedraagt 365 voertuigbewegingen per etmaal. Hiervan bestaat 0,4% uit vrachtwagens. De berekening van de verkeersgeneratie (en daarmee de planbijdrage) is weergegeven in de onderstaande tabel.

De verwachte verkeersgeneratie met voertuigverdeling					
functies	eenheden	voertuigbewegingen per etmaal			Totaal
		LMV	MZMV	ZMV	
woning, huur senioren, zonder garage	97	247,26	0,87	0,87	249
Gezondheidscentra	500	116,00	0,00	0,00	116
totale verkeersgeneratie		363,26	0,87	0,87	365
		99,6%	0,2%	0,2%	100,0%

Met behulp van de NIBM rekentool (versie mei 2010) is bepaald dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Deze gaat uit van een worstcase situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		365
Aandeel vrachtverkeer		0,4%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,32
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij woningen (en dus ook bij zorgappartementen) sprake van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Omdat de concentraties luchtvervuilende stoffen onder de grenswaarden liggen lijdt de blootstelling aan luchtverontreiniging niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Hiertoe is de saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2011 en 2020. De sanering-

⁶ http://www.crow.nl/nl/Online_Kennis_en_tools/Verkeersgeneratie/Rekentool.html

⁷ CROW publicatie 272 "Verkeersgeneratie voorzieningen" (d.d. december 2008)

stool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 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

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.4 BEDRIJVGHEID

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 gevoelige functies (wonen) en functies die milieuhinder met zich kunnen meebrengen, waaronder bedrijven en centrumfuncties.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁸ 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', 'gemengd gebied' en 'functiemengingsgebied'.

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. Het begrip 'functiemengingsgebied' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden zijn toegestaan.

⁸ 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 zoneren 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

In de plint van het meest zuidelijk gelegen complex zullen nieuwe vormen van bedrijvigheid worden toegestaan die zich lenen voor functiemening categorie A en B van bijlage 4 van de VNG-brochure (Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging).

In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in gebieden met functiemenging ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-brochure worden drie categorieën van bedrijven gehanteerd. Hieronder is aangegeven welke categorieën van bedrijven in de functiemengingsgebieden in het plangebied worden toegestaan:

- Categorie A: bedrijven die zodanig weinig belastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen woningen en bedrijven zijn daarbij toereikend;
- Categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- Categorie C: komt gezien de kleinschaligheid niet voor in het plangebied.

Binnen de woonbestemming zijn ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' maatschappelijke voorzieningen toegestaan

Het zorgcomplex is naar zijn aard een gemengd gebied. maatschappelijke voorzieningen passen in de lijst van bijlage 4 (categorie A en B) van de VNG-brochure.

Externe zonering

Ten zuiden van de Burgermeester Zuidwijklaan zijn diverse bedrijven gevestigd, met name kantoren. Dergelijke bedrijven hebben conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 een hindercontour van circa 10 meter (op het aspect stof). Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van de kantoren.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 GEURHINDER

4.5.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

4.5.2 Onderzoek

Om aan te tonen dat er in het plangebied wat betreft het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat, wordt gekeken naar het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf. Dat ligt aan de Harinkdijk 2. Het betreft een melkrundveehouderij. Voor melkrundvee is in het kader van de Wgv geen geuremissie vastgesteld. Voor bedrijven met melkrundvee gelden dan ook vaste afstandsnormen.

De Wgv maakt voor de afstandsnormen onderscheid tussen een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (100 meter tot emissiepunt) en buiten de bebouwde kom (50 meter tot emissiepunt). Het gaat hierbij niet om de verkeerskundige bebouwde kom, maar om de ruimtelijke situatie. Het project Schuilenburg ligt in de bebouwde kom van Raalte en daarom moeten de afstand van de nieuwe geurgevoelige objecten (woningen) tot het emissiepunt (stal) minimaal 100 meter bedragen.

De afstand van de geprojecteerde woningen in het plangebied tot het agrarische bouw-blok van de veehouderij Harinkdijk 2 bedraagt minimaal 100 meter. Daarmee wordt voldaan aan de afstandsnormen uit de Wgv. De geplande woningen in het plangebied bevinden zich dus op een afstand die voldoet aan de afstandseis die is bepaald in de Wgv en onderhavig plan zorgt niet voor een (verdere) beperking van de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 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.

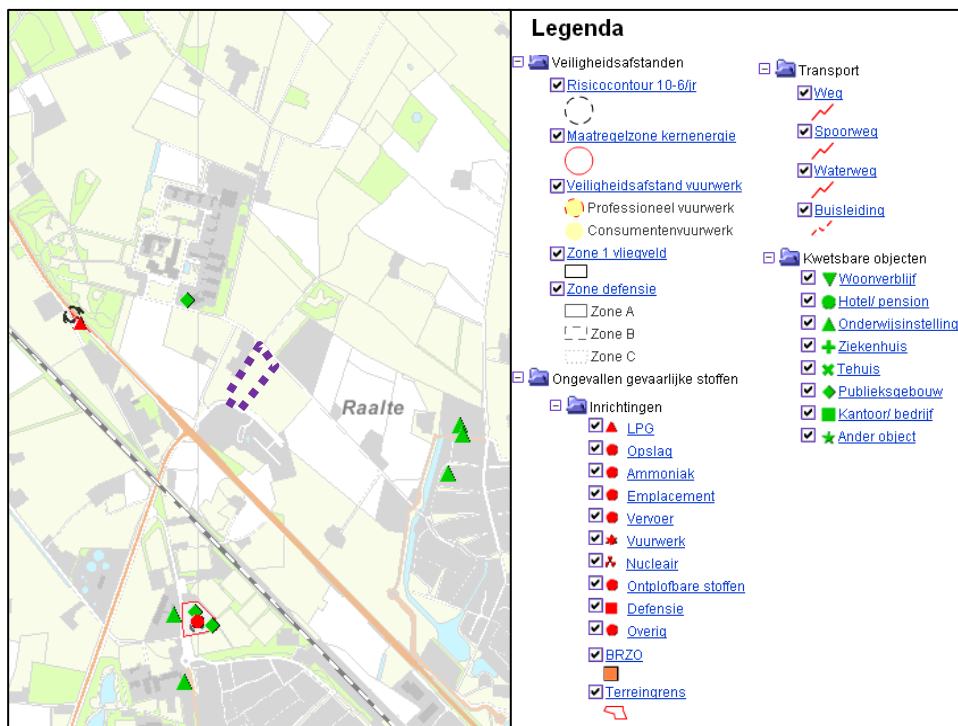
Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door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

4.6.2 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 Overijssel bevindt zich op circa van 689 meter ten westen van het plangebied een stationaire bron die in het kader van externe veiligheid onderzocht moeten worden. Het gaat hierbij om het een tankstation. Op het terrein bevindt zich een lpg vulpunt. Deze bron heeft een 10^{-6} contour van 35 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 iets meer dan 200 meter en ligt dus buiten de toetsingszone.

Het plangebied ligt ook niet in de nabijheid van spoorwegen of bevaarbaar water. Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Nabij het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningsleidingen gelegen. 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.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 FLORA EN FAUNA

4.7.1 Algemeen

Bij alle ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (*gebiedsbescherming*), de Flora- en faunawet (*soortenbescherming*) en eventuele andere betrokken natuurregeling. Het plangebied is gelegen in Raalte Schuilenburg. Op deze locatie is de bouw van zorgappartementen beoogd.

4.7.2 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 de beschermde gebieden. Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied "Boetelerveld" en ligt op ruim 4 kilometer afstand van het plangebied. De EHS ligt direct ten noorden van het plangebied en betreft een bomenrij met bosschages. Op basis van de afstand tot het Natura 2000-gebied (4 km) en tussenliggende reeds verstorende elementen (wegen, woningen, agrarische bedrijven) zijn negatieve effecten op het Natura 2000-

gebied uit te sluiten. Een vergunningaanvraag in het kader van de NB-wet wordt met de plannen niet noodzakelijk geacht. Het plangebied ligt verder niet binnen de grenzen van de EHS, waardoor geen sprake is van directe aantasting van natuurwaarden op oppervlakte van de EHS. Voor de EHS geldt namelijk geen externe werking. Wel wordt aanbevolen verlichting van de zorgappartementen te voorkomen.

4.7.3 Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is/kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. De bouw van de zorgappartementen vindt plaats op agrarische gebruikte gronden.

De te bebouwen gronden worden intensief bewerkt en gebruikt. Afgezonderde plekken in de vorm van struweel, bos of gebouwen, die kunnen dienen als vaste rust- en verblijfplaats, zijn niet aanwezig in het plangebied. Hierdoor kan de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels, vleermuizen en strikt beschermde zoogdieren worden uitgesloten. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van belangrijk leefgebied van de Steenuil. Op basis van steenuilinventarisaties uit 2009, dat uitgevoerd is voor de ontwikkeling Sallandse Poort Oost, broedt de soort niet in of nabij het plangebied. Tevens ontbreken watervoerende elementen, waardoor de aanwezigheid van vissen en amfibieën kan worden uitgesloten. Op basis van voorstaande is het onwaarschijnlijk dat strikt beschermde soorten een vaste rust- en verblijfplaatsen in het plangebied hebben. Met de plannen vindt geen aantasting plaats van belangrijke onderdelen van het leefgebied van strikt beschermde soorten. Een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

Mogelijk komen binnen het plangebied wel enkele licht beschermde soorten (tabel 1 Flora- en faunawet) voor zoals Mol, Haas, Konijn en Bruine kikker. Voor deze licht beschermde soorten 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.

4.7.4 Zorgplicht

Wel dient met de plannen rekening gehouden te worden met een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze voorwaarden zijn altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren;
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot

een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:

- voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
- het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
- het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

4.7.5 Conclusie

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

4.8 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.8.1 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 middelhoge trefkans.

Onderzoek

Op grond van de zogenaamde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geldt voor 1^e uitwerking Salland deels een middelhoge en deels een hoge verwachtingswaarde. Dit betekent dat de kans op het aantreffen van archeologische resten middelhoog en hoog te noemen is. Het uitvoeren van een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) is in dit geval echter niet noodzakelijk.

Uit overleg met de provinciaal archeoloog (d.d. 4 november 2002) en op grond van een brief van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (d.d. 26 februari 2003) is gebleken dat er ten behoeve van de ontwikkeling van Salland I geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Wel moet er altijd rekening worden gehouden met eventuele 'toevalsvondsten'. Zodra dit het geval is moet contact opgenomen worden met de provinciaal archeoloog of de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

4.8.2 Cultuurhistorie

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

4.8.3 Conclusie

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

4.9 WATER

4.9.1 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.

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.

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 beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijke regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite www.wgs.nl. Op gemeente-

lijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijke Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan van belang.

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.

4.9.2 Nieuwe situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het woongebied Salland I. Voor dit woongebied is reeds in 2004 een waterhuishoudkundigplan opgesteld (DHV, Uitbreiding Salland 1^e fase, febr. 2004).

De randvoorwaarden en uitgangspunten voor het gebied zijn:

- Gescheiden afvoeren en voldoende berging;
- Bovengronds afvoeren van hemelwater vanaf de woningen en zoveel mogelijk infiltratie;
- Zo min mogelijk beïnvloeding van grond en oppervlaktewater;
- Tegengegaan van wateroverlast bij extreme neerslag.

Voor de aanleghoogte van het vloerpeil wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd bij gebouwen van 0,90 m. Het bouwpeil moet minmaal 0,20 meter boven straatpeil zijn.

Het stedenbouwkundig plan voor het plangebied in 2004 laat een totale toename van de bebouwing zien van circa 1.774 m². Met onderhavig bestemmingsplan gaat het stedenbouwkundig plan uit van een totale verharding van circa 3.046 m². Dit is een toename van circa 1.272 m² aan bebouwing. Gezien het grootschalige karakter van geheel woongebied Salland I in verhouding tot onderhavig plangebied, zal deze toename in bebouwing geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding in en rondom het plangebied.

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.

Het hemelwater van gebouwen, parkeerplaatsen wegen wordt afgekoppeld, geïnfiltreerd en het overtollige wordt uiteindelijk afgevoerd naar open water. Voor de benodigde berging van het hemelwater worden wadi's aangelegd.

Aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Het vuilwater zal onder vrijval verval worden aangesloten op de het gemeentelijk vuilwaterriolering (dwa) gelegen weg de Schuilenburg.

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. Hiervoor wordt de digitale watertoets van het Waterschap Groot Salland gebruikt. Aandachtspunt hierin is met name de uitbreiding van de verhard oppervlak (berging) en de kwaliteit van het afstromend regenwater (bijvoegen als bijlage uitkomst digitale watertoets).

Uit bovenstaande waterparagraaf kan worden geconcludeerd dat er geen nadelige gevolgen optreden ten aanzien van de waterhuishouding.

4.9.3 Conclusie

Met de onderhavige bestemmingsplanherziening veranderd het karakter van het plan niet. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

4.10 VERKEER EN PARKEREN

4.10.1 Verkeer

Voorliggend plan betreft een partiële herziening binnen de woningbouwplannen van het westelijk deel van Salland I, in het Overstigt. In plaats van de realisatie van enkel gestapelde woningen, is gekozen voor woningaanbod van zorgappartementen. Daarnaast zijn maatschappelijke voorzieningen beoogd in de plint van het grootste, zuidelijk gelegen appartementencomplex.

Deze partiële herziening borduurt voort op het bestemmingsplan zoals dat in augustus 2003 is vastgesteld. De essentie van de invulling blijft hetzelfde, enkel de woningtypes veranderen waarbij de nadruk op 'zorgwonen' ligt.

Ter voorkoming van overlast voor de bestaande woningen is er expliciet voor gekozen om zoveel mogelijk parkeerplaatsen op de Nieuwe Deventerweg te realiseren. Zo worden alle parkeerplaatsen van blok 2, alsmede de hoofdtoegang van blok 3/4 op de Nieuwe Deventerweg ontsloten. Hier zal ook de bevoorrading, het brengen en halen van cliënten en het parkeren voor het personeel gaan plaatsvinden. De aan de Schuilenburg geprojecteerde parkeerplaatsen zijn enkel noodzakelijk voor het parkeren van blok 1 en het bezoekersparkeren van blok 3/4.

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

4.10.2 Parkeren

Het bestemmingsplan bevat geen voorgeschreven parkeernorm. 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, is gebruik gemaakt van de standaardnormen van het CROW⁹.

Zorgappartementen

Ten aanzien van de (zelfstandige) zorgappartementen wordt op basis van de CROW-publicatie uitgegaan van de functie 'serviceflat/aanleunwoning' in een matig stedelijk gebied met het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Deze functie kan worden aangemerkt wanneer zelfstandig wordt gewoond, met beperkte zorgvoorzieningen.

De parkeernorm voor dergelijke woningen bedraagt op basis hiervan minimaal 0,3 en maximaal 0,6 parkeerplaats per woning. In onderhavig plan wordt ingezet op het gemiddelde, wat een parkeernorm van 0,45 parkeerplaats per woning tot gevolg heeft.

In totaal zijn er 68 zorgappartementen in het plangebied beoogd, zodat er ten behoeve van deze zorgappartementen 30,6 parkeerplaatsen benodigd zijn.

⁹ CROW publicatie 1823, 'parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering', 2004

Zorgeenheden

Op basis van de CROW-publicatie wordt ten aanzien van de (niet-zelfstandige) zorgappartementen uitgegaan van de functie 'verpleeg/verzorgingstehuis' in een matig stedelijk gebied met het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. De parkeernorm bedraagt op basis hiervan minimaal 0,5 en maximaal 0,7 parkeerplaats per wooneenheid. De doelgroepen van deze zorgeenheden zijn dementerende ouderen en mensen met een verstandelijke beperking met een zorgvraag. Zodoende kan de minimale parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid gehanteerd worden, omdat deze bewoners geen auto zullen bezitten.

In totaal zullen in het plangebied 29 zorgeenheden worden gerealiseerd, wat een parkeerdruk van 14,5 parkeerplaatsen tot gevolg heeft.

Maatschappelijke voorzieningen

Op basis van de CROW-publicatie wordt ten aanzien van de maatschappelijke voorzieningen uitgegaan van de functie 'cultureel centrum/wijkgebouw' in een matig stedelijk gebied met het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. De parkeernorm bedraagt op basis hiervan minimaal 1,0 en maximaal 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). In onderhavig plan wordt ingezet op het gemiddelde, wat een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voorzieningen tot gevolg heeft.

In het plangebied is maximaal 500 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen gepland. Dit neemt een parkeerdruk van 10 parkeerplaatsen met zich mee.

Navolgende tabel geeft de parkeerdruk per functie en de totale parkeerdruk van het gehele plan weer.

Parkeerdruk Schuilenburg			
Zorgappartementen (zelfstandig)	68 woningen	0,45 per woning	30,6 parkeerplaatsen
Zorgeenheden (niet-zelfstandig)	29 eenheden	0,5 per eenheid	14,5 parkeerplaatsen
Maatschappelijke voorzieningen	500 m ² bvo	2,00 per 100 m ² bvo	10,0 parkeerplaatsen
Totaal	55,1 parkeerplaatsen		

Beoogde parkeerplaatsen

Navolgende tabel geeft het aantal geplande parkeerplaatsen rondom elk appartementenblok aan. Hieruit blijkt dat het grootste aantal nabij blok 3 & 4 wordt gerealiseerd, waar ook de grootste parkeerdruk zal liggen. Het totaal aantal geplande parkeerplaatsen komt overeen met de berekende parkeerdruk conform de CROW-normen.

Geplande parkeerplaatsen Schuilenburg	
Blok 1 & 2	21 parkeerplaatsen
Blok 3 & 4	34 parkeerplaatsen
Totaal	55 parkeerplaatsen

4.10.3 Conclusie

De parkeerdruk van het plan wordt in zijn geheel binnen het plangebied opgevangen. Door de aanleg van 55 parkeerplaatsen in het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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 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 woningbouwcategorieën als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening gesteld.

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/bouwvergunning) 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-aanlegvergunning).

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 of via een aanduiding.

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.

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-dubbeltel-bepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, 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 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 'Groen' en 'Wonen-3' van toepassing.

Groen (artikel 3)

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', de mogelijkheid opgenomen verhardingen en parkeervoorzieningen te realiseren. Ter plaatse van de aanduiding 'terras' zijn terrassen ten behoeve van horeca toegestaan.

Wonen - 3 (artikel 4)

Gronden met de bestemming 'Wonen - 3' zijn toegekend aan de gronden waarop (zelfstandige) zorgappartementen en (niet-zelfstandige) zorgeenheden gerealiseerd kunnen worden, waarbij het maximum aantal op de verbeelding is weergegeven. Alle appartementcomplexen hebben een maximale bouwhoogte van 14 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' mag op de begane grond maximaal 515 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd in de vorm van voorzieningen, dienstverlening, lichte horeca en detailhandel.

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.

Een nadere toelichting vereist het artikel over de algemene gebruiksbepalingen. Hierin is opgenomen dat de inrichting van de gronden zodanig moet plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen' bij deze regels.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van deze parkeernormen, mits:

- de noodzakelijke parkeervoorzieningen in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op een andere passende wijze in de parkeerruimte wordt voorzien;
- de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundige beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

6 PROCEDURE

6.1 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Schuilenburg West" heeft van 16 juni 2011 tot en met 27 juli 2011 ter inzage gelegen.

In de responsnota, zijn de inspraakreacties, die ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn ingediend, samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarbij is aangegeven of de reacties aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan "Schuilenburg West". Tevens zijn de ingekomen reacties van instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening samengevat en beantwoord. Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aan de volgende instanties toegestuurd:

- Vrom-inspectie;
- Provincie Gelderland;
- Waterschap Groot Salland;
- Vitens;
- Veiligheidsregio IJsselland
- Gasunie;
- Rijksdienst voor Cultureel erfgoed.

Naast de samenvatting en de gemeentelijke reacties op de ingekomen reacties, is een overzicht van aanpassingen als gevolg van inspraak en overleg enerzijds en van ambts-halve wijzigingen anderzijds in de responsnota opgenomen.

De responsnota is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

6.2 ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan Schuilenburg West heeft ter inzage gelegen van 17 november 2011 tot en met 28 december 2011.

Gedurende deze termijn is de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Op het bestemmingsplan is geen zienswijze ingediend.

Wel heeft de gemeenteraad besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De reden hiervoor is dat in de planvorming onvoldoende rekening is gehouden met de ligging van enkele kabels en leidingen, in het zuiden van het plangebied.

Zodoende is het bouwvlak van de meest zuidelijke woonbestemming in noordoostelijke richtingen verplaatst, om zodoende voldoende afstand te waarborgen tussen de kabels en leidingen en de toekomstige bebouwing. Navolgende afbeeldingen maakt de verschuiving van het bouwvlak inzichtelijk. De linker afbeelding geeft de situatie weer zoals deze als ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht. De rechter afbeelding laat zien hoe de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vast stelt.

Ten aanzien van overige aspecten is het bestemmingsplan niet gewijzigd.



Ontwerp bestemmingsplan



Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan