



Bestemmingsplan

“Heino, De Haere”

Plannummer: NL.IMRO. 0177.BP20110008-0002



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Beeldkwaliteit	8
2.3	Het plan	11
3	Beleid	14
3.1	Provinciaal beleid	14
3.2	Regionaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Ruimtelijke en milieuaspecten	24
4.1	Bodem	24
4.2	Geluid	25
4.3	Luchtkwaliteit	26
4.4	Bedrijvigheid	28
4.5	Externe veiligheid	29
4.6	Flora en fauna	32
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	36
4.8	Water	37
4.9	Verkeer en parkeren	42
4.10	Duurzame ontwikkeling	43
4.11	Economische uitvoerbaarheid	43
5	Juridische planopzet	44
5.1	Algemeen	44
5.2	Dit bestemmingsplan	46
6	Procedure	48
6.1	Vooroverleg	48
6.2	Zienswijzen	48

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek
3. Quickscan flora en fauna
4. Veldinventarisatie flora en fauna
5. Geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan
6. Geanonimiseerd verslag hoorzitting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt een herstructureringsproject in de kern Heino juridisch-planologisch mogelijk. Het betreft een project op de hoek van de Marktstraat - Industriestraat. Hier wordt het voormalige schoolgebouw geamoveerd, zodat ruimte wordt gecreëerd voor 28 appartementen en 8 levensloopbestendige woningen.

Het project wordt gerealiseerd door Salland Wonen. De herontwikkeling past binnen het vastgestelde beleid voor woningbouwlocaties in Heino. Met het nieuwe woningaanbod kan beter worden aangesloten bij de vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen, zoals senioren en mensen met een zorgvraag. Daarnaast is de kwaliteit van de bestaande bebouwing niet toereikend meer.

De toekomstige ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Heino'. Dit omdat het plangebied momenteel een maatschappelijke bestemming heeft en zodoende geen ruimte biedt aan de bouw van appartementen en woningen. Om het plan te kunnen realiseren, is een nieuw bestemmingsplan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

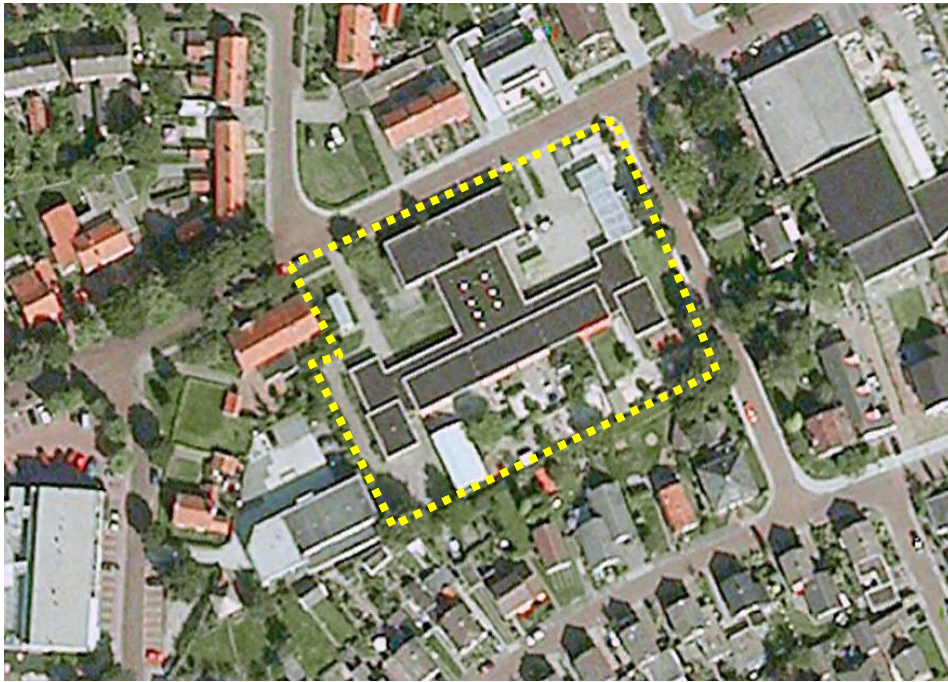
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het oosten van de kern Heino, op de hoek van de Marktstraat en de Industriestraat. Deze twee wegen vormen de noord- en oostgrens van het plangebied. Ten zuiden en westen wordt het plangebied begrensd door hoofdzakelijk vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Het plan heeft een oppervlakte van bijna 6.000 m². Op navolgende afbeeldingen is de ligging en globale begrenzing van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging van het plangebied

bron: Google Earth, 2011



Globale begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth, 2011

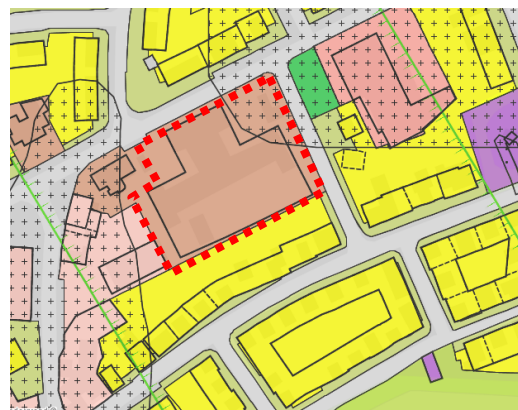
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is 'Heino'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 9 maart 2010 door de gemeenteraad van Raalte. Op grond van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Daarnaast ligt over het plangebied de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – straalpad'.

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte in het plangebied respectievelijk 6 en 9 meter bedragen.

Het plangebied kent ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Deze dubbelbestemming is opgenomen om verwachte archeologische waarden te beschermen.

De gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – straalpad' bepaald dat voor zover gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het straalpad gelegen zijn, de bouwhoogte niet meer dan 25 meter mag bedragen.



Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan

De voorziene ontwikkeling, namelijk de bouw van nieuwe levensloopbestendige woningen en appartementen, past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan is dus noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Heino

Heino maakt deel uit van de gemeente Raalte. De gemeente ligt in het zuidwesten van de provincie Overijssel, in het hart van de regio Salland. Heino ligt in het noorden van de gemeente, tussen Raalte en Zwolle. De kern wordt aan de oostzijde ontsloten door de N35, de rijksweg tussen Almelo en Zwolle.

De kern Heino is ontstaan in de 13^e eeuw. De bebouwing heeft aanvankelijk een verspreid karakter en concentreert zich vooral langs de huidige Canadastraat, waarbij de woningen op brinken in kleine groepjes bijeen staan. Later concentreert de uitbreiding van het dorp zich nagenoeg geheel langs de huidige Dorpsstraat waardoor de kern tot in de jaren '60 van de 20^e eeuw werd gevormd door een kleine dorpskom rondom de (kerk)brink, onderbroken lintbebouwing langs de voormalige rijksweg (Dorpsstraat en Canadastraat) en sporadische bebouwing langs de Stationsweg.

Pas na de Tweede Wereldoorlog is de structuur van Heino veranderd, het heeft een compactere vorm gekregen door de dorpsuitbreidingen. De Dorpsstraat is de centrale noord-zuid verbinding gebleven maar aan beide zijden van deze straat zijn uitbreidingen gerealiseerd. De eerste grote uitbreiding vond plaats in de jaren '60, voornamelijk westelijke richting (de wijk De Kampen). Daarna heeft er in de jaren '80 nog een uitbreiding in zuidelijke richting plaatsgevonden (de wijken De Dollenhoek en 't Woolthuis). Vervolgens is er in de jaren '90 weer in westelijke richting uitgebreid (de wijken Kiezebos en Haverakker).

Het centrum van Heino wordt nog steeds gevormd door het zogenaamde 'Rondje om de kerk' en de directe omgeving. Daar zijn de belangrijkste functies te vinden zoals winkels, horeca, cultuur en wonen. Het dorp is ondanks de forse groei van de laatste 50 jaar (van 1.500 naar ca. 7.000 inwoners) nog altijd als kleinschalig te bestempelen. Naast de gerichtheid op voorzieningen in het eigen dorp is er een grote oriëntatie op plaatsen als Zwolle en Raalte voor werk, scholing, recreatie en allerlei andere voorzieningen. De omgeving van Heino is als afwisselend te typeren. Er zijn bossen, uitgestrekte weilanden en kleinschalig houtwallenlandschap. In de lommerrijke omgeving van Heino zijn vele landgoederen te vinden.

2.1.2 De omgeving van het plangebied

Het plangebied is daarbij gelegen in de wijk 'Molenhoek'. Dit is een woonbuurt ten noordoosten van het centrum, die grotendeels dateert uit de jaren '50 en '60. De structuur is helder en overzichtelijk. De wijk kent veel groen zowel op privé-terrein als in het openbaar gebied. Er bevinden zich zowel vrijstaande en halfvrijstaande woningen als woningen in gesloten bebouwing op relatief kleine percelen. De meeste van deze woningen zijn uitgevoerd in twee bouwlagen met kap. Daarbij komen diverse hoogtes van de gootlijn voor, waardoor er sprake is van een wisselend bebouwingsbeeld. Aan de rand (ten noorden van de Van der Capellenweg) liggen enkele grote villa's op grote percelen. Deze zorgen voor een vloeiende overgang naar het buitengebied.

2.1.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Marktstraat en de Industriestraat. Aan de noord-, oost- en zuidzijde is met name woningbouw gelegen. Ten noorden, aan de overzijde van de Marktstraat, zijn hoofdzakelijk twee- en drie-onder-één-kap woningen gesitueerd. Ten oosten van het plangebied is de omgeving wat groener van karakter en is één vrijstaande woning aanwezig. Direct ten oosten van het plangebied is daarbij de Welkoop gelegen. Ten zuiden liggen vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, op diepe kavels. De woningen in de omgeving van het plangebied kennen wisselend één of twee bouwlagen met een kap. Ten westen van het plangebied begint het centrumgebied van Heino, waar onder andere een uitvaartcentrum en kantoor nabij het plangebied zijn gesitueerd. De Marktstraat komt in westelijke richting uit op de kerk, het centrale punt binnen de kern Heino. Tussen het plangebied en de kerk zijn diverse winkels en voorzieningen gelegen, zoals een supermarkt, een drogist en een bank.

2.2 Beeldkwaliteit

2.2.1 Algemeen

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit plan is een beeldkwaliteitparagraaf opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige ontwikkeling voldoen om het gewenste streefbeeld voor het terrein te kunnen bereiken. Deze beeldkwaliteitparagraaf is als integraal onderdeel van dit bestemmingsplan in onderhavige paragraaf te raadplegen. De beeldkwaliteitparagraaf wordt als onderdeel van onderhavig bestemmingsplan vastgesteld.

2.2.2 Beleiddocumenten

In de 'Structuurvisie 2006-2020', de 'Gebiedsontwikkeling De Haere', d.d. 13 april 2010, en 'Stedenbouwkundige visie Heino', d.d. april 2011, zijn de kaders vastgelegd voor de herontwikkeling en de beeldkwaliteit van project De Haere. In de 'Stedenbouwkundige visie Heino' is De Haere benoemd onder 'Projecten op korte termijn' en is als uitgangspunt in de visie opgenomen. Verder is door de gemeente Raalte in 2010 de welstandsnota vastgesteld. Alle plannen worden getoetst aan de welstandsnota. Het plangebied bevindt zich in het welstandsgebied 'Dorpsgebieden'

2.2.3 DNA van de Marktstraat

De bebouwing aan de Marktstraat is divers. Aan de noordzijde heerst de kleine maat en schaal van vrijstaande, dubbele en rijenwoningen. Hier presenteert de woonwijk zich met een woonfunctie.

De zuidzijde tussen de Dorpsstraat en de rand van het dorp kenmerkt zich door een grote diversiteit. Aan het begin liggen nog enkele winkels met een stevig bouwblok met appartementen boven de Aldi. Verder diverse school bebouwing, De welkoop en tenslotte de bebouwing van de brandweer. Een grote variatie aan volumes en ruimten. Karakteristiek is het gebouw van het uitvaartcentrum met een typische wederopbouw architectuur.

Aan de noordzijde overheerst eenvoudige woningbouw architectuur uit de tweede helft van de vorige eeuw: zowel woningbouw uit de wederopbouw periode als uit latere perioden met een meer moderne architectuur.

De woningen hebben veelal een zelfde bouwhoogte met kap. Er is gebruik gemaakt van traditionele materialen als baksteen, hout en (gebakken) pannen. De onderlinge afstand tussen de bebouwing is min of meer gelijkvorming. Het ritme van de straat heeft een divers karakter en de onderlinge afstand van woningen is zeer bepalend voor het straatbeeld aan de noord zijde. De bomen in de straat geven op sommige plaatsen de straat een meer laanachtig karakter.

2.2.4 Stedenbouwkundige visie

De Marktstraat vormt één van de dorpsentrees van Heino.

De Marktstraat kenmerkt zich door de verschillen in bebouwing aan beide zijden van de straat: woningbouw aan de noordkant en grote bebouwing met publieksfuncties aan de zuidkant. Het is wenselijk om de zuidkant eveneens naar meer woningbouw georiënteerde bebouwing om te vormen. Aansluitend aan de be-

staande structuur gaat de stedenbouwkundige visie voor de Marktstraat er van uit om aan de zuidzijde te voorzien in samenhangende bouwblokken en aanvullende groene ruimte.

Vanwege de directe verbinding met het buitengebied, de diepte van de beschikbare kavels en het ontbreken van een centrale groene ruimte in het relatief dicht verkavelde gebied tussen Canadastraat en Dorpsstaat is het van belang naast bebouwing ook groene ruimte te ontwerpen. Een groene ruimte die bijdraagt aan de verbinding tussen het centrum van het dorp en het buitengebied. In dit verband is er behoefte om de laanbomen aan te vullen om het laankarakter te versterken.

Door de kaveldiepte tussen de Marktstaart en de achterkant van de percelen langs de Vlaminckhorstweg is er ruimte voor aanvullende woningbouw aan een erf, die in maat en schaal aansluit op de omliggende woningen. Het ontworpen erf anticipeert vooralsnog op een mogelijke doortrekking naar De Haarstraat, maar dient in de huidige situatie een afgerond stedenbouwkundig te bieden.

2.2.5 Stedenbouwkundige randvoorwaarden “De Haere”

Ruimtelijke samenhang

- het in stand houden en versterken van de karakteristiek van de Marktstraat;
- realiseren en verstevigen van de laanstructuur aan de Marktstraat;
- het toevoegen van een groene ruimte;
- aansluiten van de rooilijn op de hoek van het uitvaartcentrum;
- maximale hoogte dient uit te gaan van twee lagen met een kap;
- het appartementengebouw dient georiënteerd te zijn op de straat;
- het gebouw dient alzijdig te zijn voorzien van gemetselde gevels en de woningen zijn op de openbare ruimte georiënteerd;
- de stedenbouwkundige situatie van de grondgebonden woningen hebben een samenhang met het appartementengebouw. Deze worden ontsloten vanaf een eigen erf.

Terreininrichting/buitenruimte

- zorg voor een toegankelijk openbaar gebied met allure (een groene (verblijfs-)ruimte/ erf);
- de materiaaltoepassingen in openbaar gebied sluiten aan op de omgeving;
- zorg voor een goed verlichte omgeving in verband met de sociale veiligheid;
- realiseren van voldoende parkeerplaatsen. Er moet worden voldaan aan de normen van het CROW (aantal, afmetingen, ruimte voor kerens e.d.);
- er dient ruimte voor fietsenberging gemaakt te worden;
- er dient ruimte voor bergingen aangegeven te worden;
- er dient een opstelruimte voor huisvuilcontainers te worden aangegeven (waar mogelijk dient dit ondergronds opgelost te worden);
- de overgang van openbaar gebied naar privé dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit het terrein zelf als haar omgeving;
- erfafscheidingen zijn kwalitatief hoogwaardig en worden (indien het een bebouwde voorziening betreft) met de bebouwing mee ontworpen;

- eventuele aanvullende nutsvoorzieningen worden in de bebouwing opgenomen;
- handhaven en integreren van bestaande bomen aan de Marktstraat en Industriestraat;
- afgewogen balans tussen groen en bebouwing, zowel aan de Marktstraat als op het perceel zelf.

Bebouwing

- een appartementengebouw en grondgebonden woningen
- aansluiten op dorpse karakter door variatie in bouwvormen, zowel in typologie als in verschijningsvorm zoals dakvormen, dakopbouw, volume, nokrichting, e.d.;
- de verschillen in bebouwing aan beide zijden van de straat zijn vanuit de ruimtelijke structuur van Heino wenselijk om te behouden en als inspiratie te gebruiken bij ontwikkeling;
- de bebouwing richt zich naar de openbare ruimte en presenteert zich naar de Marktstraat;
- er dient een goede balans gezocht te worden tussen bebouwing en groen, bijvoorbeeld door verspringen in rooilijn of ruimte maken;
- zorgdragen voor een passende overgang naar de bestaande omgeving;
- de panden dienen een kap te hebben of suggestie van een kap, zodat de visuele gootlijn zich aan de onderzijde van deze bouwlaag bevindt;
- de massa van het appartementengebouw dient uit te gaan van twee lagen en een bewoonde kap of een te onderscheiden derde verdieping met “vertikale kap”;
- levendige gevels die zicht hebben op en een relatie leggen met de openbare ruimte;
- de kleuren dienen aan te sluiten op de kleuren van de bebouwing in de omgeving. De kleuren en materialen van met name het appartementengebouw dienen ingetogen te zijn en passen in het Heinose beeld;
- de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens en naar de achterzijde dient voldoende te zijn;
- het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 2 lagen met ‘kap’ voor het appartementengebouw;
- de levensloopbestendige woningen hebben een volledige woningplattegrond op de begane grond. Elke woning heeft op de verdieping aanvullende ruimten waardoor er een straatbeeld ontstaat met een ritme van dwars geplaatste verdieping/kappen op een platte onderbouw;
- met betrekking tot de aangegeven hoogtes wordt uitgegaan van de hoogte ten opzichte van het aansluitende maaiveld (bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht).

2.3 Het plan

2.3.1 Algemeen

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 28 appartementen en 8 levensloopbestendige woningen. Het appartementencomplex is gesitueerd op de hoek Marktstraat – Industriestraat. De woningen liggen ten zuiden daarvan. Een informeel straatje scheidt het appartementencomplex en de woningen van elkaar.



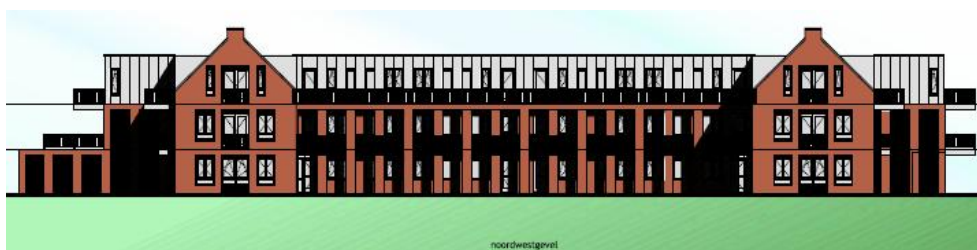
Maquette van de toekomstige situatie

bron: Salland Wonen, 2011

2.3.2 Appartementen

Het appartementengebouw wordt voor het oog uitgevoerd in twee bouwlagen met een steile, bewoonbare kaplaag. Doordat de derde bouwlaag het uiterlijk heeft van een kap, past het karakter van het appartementengebouw goed binnen de stedenbouwkundige structuur van Heino.

Op de begane grond zijn 8 appartementen beoogd, op de eerste en tweede verdieping beide 10 appartementen. De goot- en bouwhoogte van het complex bedraagt respectievelijk 9 en 11 meter.



Aanzicht van de noordwestgevel van het appartementencomplex bron: Van den Berg Architecten, 2011

2.3.3 *Levensloopbestendige woningen*

De levensloopbestendige woningen zijn ten zuiden van het appartementencomplex gesitueerd. De woningen zijn allen aan elkaar verbonden, waarbij gebruik wordt gemaakt van een wat verspringende rooilijn. Zoals uit navolgende afbeelding blijkt hebben de woningen één verdieping met opbouw, aangezien op de helft van de begane grond een extra bouwlaag wordt gerealiseerd. Op de begane grond is een slaap- en badkamer gelegen, zodat de woningen levensloopbestendig zijn. De maximum goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt respectievelijk 6 en 7 meter.

Door in de gevelindeling en het materiaal aan te sluiten op het ontwerp van de appartementen ontstaat er een samenhangend geheel.



Aanzicht van de voorgevel van de levensloopbestendige woningen

bron: Van den Berg Architecten, 2011

2.3.4 *Inrichting openbare ruimte en parkeren*

Het aanzicht van het plangebied wordt bepaald door het zicht vanaf de Marktstraat. Hier wordt een groenstrook aangelegd, waar de aanwezige bomen zoveel mogelijk worden behouden. Ook wordt aan de Marktstraat een semiopenbare ruimte gecreëerd tussen de bebouwing van de appartementen in. Dit gebied heeft een rustige uitstraling, die als ontmoetingsruimte en verblijfsplaats voor bewoners zal fungeren. Zodoende wordt de groenstrook langs de Marktstraat in stand gehouden. De bomenrij wordt behouden en verder geaccentueerd.

De parkeerplaatsen zijn aan de oost- en westzijde van het plangebied beoogd. In totaal zijn hier 45 parkeerplaatsen voorzien. In het plangebied vindt enkel dwars-parkeren plaats, waarbij alle parkeerplaatsen vanaf een insteek vanaf de Marktstraat en Industriestraat goed te bereiken zijn. De woningen worden ontsloten door een informeel straatje, een woonpad, aan de achterzijde van het appartementencomplex. Ook hier zijn enkele groene accenten, die de stedenbouwkundige structuur benadrukken.



Impressie van de openbare ruimte in het plangebied

bron: SAB, 2011

3 Beleid

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 *Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009*

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

Omgevingsvisie

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

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

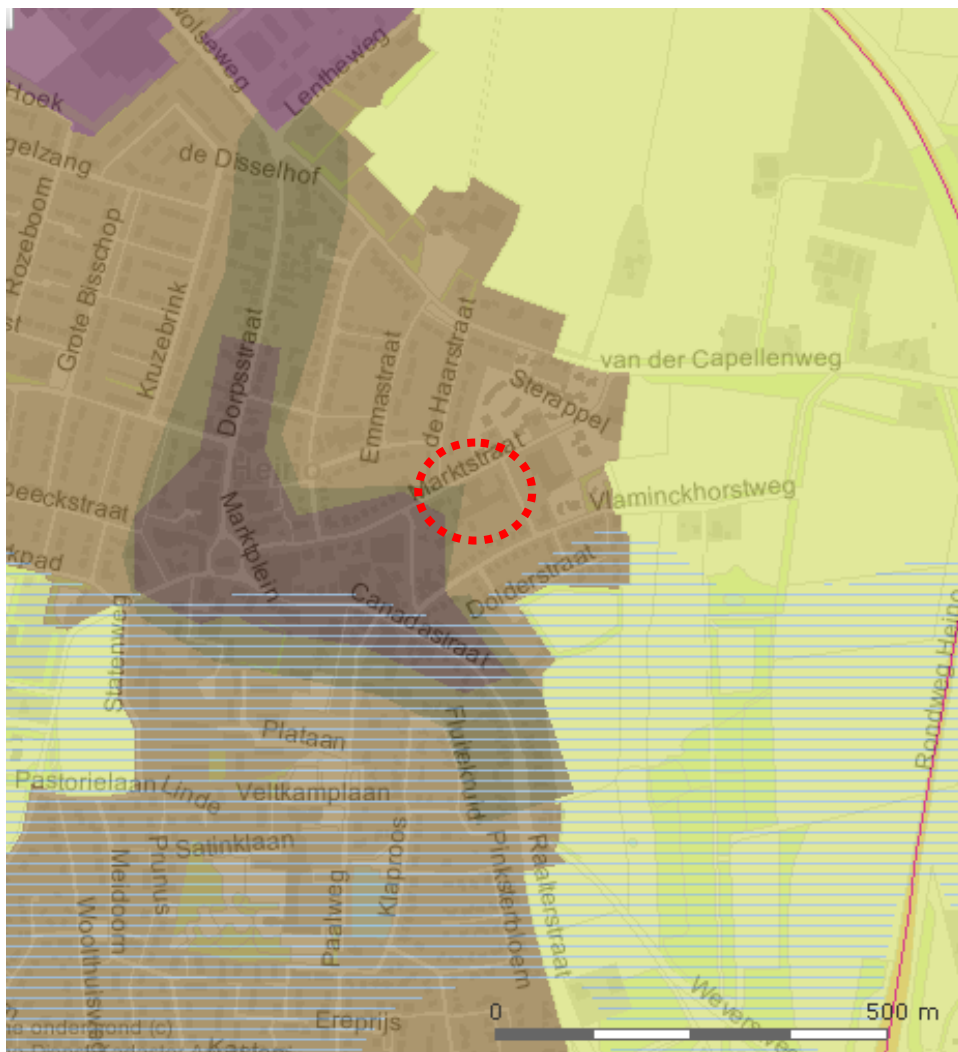
De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen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

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

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

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

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



Uitsnede omgevingsvisie

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

Sturingsmodel

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

Omgevingsverordening

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

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

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

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

3.1.2 Conclusie

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

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Convenant duurzaam bouwen Regio IJssel Vecht

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

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

3.2.2 Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Raalte

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

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

3.3.2 *Structuurvisie Heino*

In 2006 is de structuurvisie Heino 2006-2020 opgesteld. Voor het opstellen van deze structuurvisie is er sprake van een andere werkwijze dan voorheen gebruikelijk was. Er is gekozen voor een planvorming waarin de maatschappelijke ontwikkelingen nadrukkelijk aan de basis liggen van de ruimtelijke invulling. Aan deze structuurvisie ligt dan ook een uitgebreide analyse van het dorp ten grondslag. Daarnaast is ervoor gekozen de structuurvisie op een werkelijk interactieve wijze tot stand te laten komen. Hierbij is van meet af aan gekozen voor het gezamenlijk optrekken met (vertegenwoordigers van) de inwoners van Heino door hen te betrekken bij de planvorming.

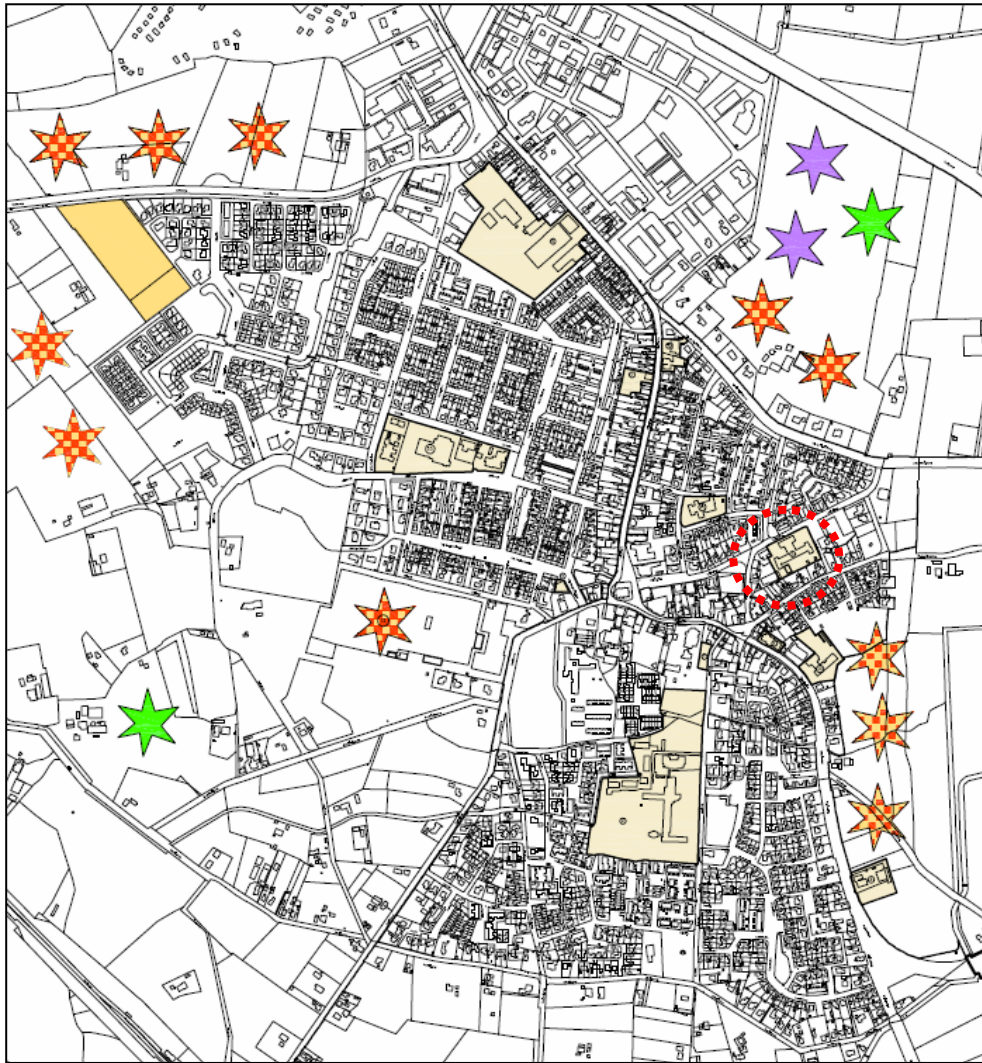
Mede op grond van het interactieve proces met de bewoners van Heino kiezen kiest de gemeente voor beheerste groei van het dorp. Heino gaat dus niet op slot. Dat zou immers slecht zijn voor de kansen van woningzoekenden en voor het voorzieningenniveau. Explosieve groei van het dorp is echter iets waar de gemeente geen voorstander van is.





De strategie van beheerste groei is vertaald in de Structuurvisie Heino 2006 – 2020, welke wordt onderbouwd door het woonbehoeftenonderzoek. Heino kent veel potentiële mogelijkheden voor woningbouw. Meer dan voor een beheerste groei noodzakelijk is. Voor de periode 2006-2020 is dan ook een afweging uitgevoerd, die er toe leidt dat in de structuurvisieperiode aan een diversiteit van woonmilieus gewerkt gaat worden. Dit zijn

- dorpse inbreiding, vooral appartementenbouw voor starters en senioren;
- wonen met zorg;
- uitbreidingsnieuwbouw in laagliggende gebieden, waarin wadi's worden aangelegd;
- geschikt voor starters en kwaliteitszoekers;
- luxere bouw in bos-/parkachtige setting.

Eén van de locaties die door is aangeduid als potentiële ontwikkellocatie ten behoeve van woningbouw is onderhavig plangebied, de Haere. Aan deze potentiële bouwlocatie wordt met name het voordeel toegedicht dat het een inbreidingslocatie is. Daardoor wordt er geen claim op het buitengebied gelegd. Daarnaast is het plangebied goed ontsloten en doordat de grond in eigendom van een corporatie is, is een mix van koop en huur voor de doelgroepen goed te realiseren.

Navolgende afbeelding toont de inbreidingslocatie de Haere, binnen Heino.



1	Garage van Dijk	13	Brinkzicht/Gouden Emmer/ Sporthal
2	Kamphof		
3	De Haere		Zoeklocatie sport
4	Wooldhuis		
5	Heino Krause		Zoeklocatie bedrijven
6	Partycentrum		
7	Paalweg		Zoeklocatie woningbouw
8	Slotman		
9	Bibliotheek		
10	Mariaschool		
11	De Springplank		
12	Sportvelden		Toekomstige bebouwing

Structuurvisiekaart Heino 2006-2020

bron: gemeente Raalte, 2006

3.3.3 Woonvisie Raalte

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

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

Specifiek gelet op Heino, is Heino de meest vergrijsde kern: 34% van de huishoudens is 60+, ten opzichte van 31% gemiddeld in de gehele gemeente. Als verhuisreden wordt in Heino dan ook vaker dan gemiddeld gezondheid als reden opgegeven. In de uitbreiding en programmering van de woningvoorraad zal dan ook rekening gehouden moeten worden met een fors deel gelijkvloerse en toegankelijke woningen. Ook is er ruimte voor een variatie aan andere woningtypen, zowel in het betaalbare als in het luxe segment.

In het kader van bovenstaande ontwikkelingen in de woningvraag is vernieuwing van delen van de woningvoorraad noodzakelijk. Daarnaast is uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk. Het grootste deel van de nieuwbouw komt terecht in Raalte en Heino. Dit zijn nu al de grootste kernen die met het voorzieningenaanbod een belangrijke functie vervullen voor de omliggende kernen. Om dit voorzieningenaanbod te kunnen behouden c.q. versterken is concentratie van woningbouw in deze kernen noodzakelijk. Met het oog op de behoeften per kern komt ongeveer 80% van de nieuwbouw in deze twee kernen terecht. Op basis van de woningbehoefte voor 2006-2010, zoals die uit het woningbehoefteonderzoek voortkomt, en de uitbreidingsbehoefte voor de hele gemeente zoals die voor de periode tot 2015 becijferd is, is de inschatting dat Heino in de periode 2006-2015 250 tot 280 woningen extra dient te realiseren.

De gemeente Raalte wil ten minste het aantal woningen realiseren, dat nodig is om de eigen behoefte op te kunnen vangen, dit aantal betreft in Heino circa 160 woningen. Met het oog op de regionale opgave wordt 45% van de woningen in de betaalbare sfeer gerealiseerd.

3.3.4 Welstandsnota

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

Het plangebied ligt binnen het welstandsgebied 'Dorpsgebieden'. Voor deze gebieden wordt een basis niveau van welstand nagestreefd. Dit niveau van welstand beschermt de huidige kwaliteiten van de woongebieden. Ten aanzien van de beeldkwaliteit van onderhavig plan voorziet de welstandsnota niet. Daarom is voor dit plan een aparte beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld, zoals is verwoord in paragraaf 2.2.

3.3.5 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 gebonden. Deze extra woningen kunnen uitsluitend worden gerealiseerd indien de nieuwbouw in genoemde periode voor ingezetenen of economisch gebonden 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.

3.3.6 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.

3.3.7 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.

3.3.8 Externe veiligheidsbeleid

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

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

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

3.3.9 Conclusie

Voorliggend plan betreft een herstructureringslocatie waar diverse woningtypen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het plan betreft de bouw van circa 28 appartementen en circa 8 levensloopbestendige woningen. Met deze mix wordt aangesloten bij de structuurvisie Heino, de woonvisie en de prestatieafspraken waarin is beoogd betaalbare woningen te realiseren voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, jongeren en mensen met een zorgvraag. Specifiek voor Heino is het van belang om gelijkvloerse woningen te realiseren. Daarnaast wordt het bestaande groen in en rondom het plangebied gehandhaafd en zo nodig versterkt.

Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de gemeentelijke beleidsambities.

4 Ruimtelijke en milieuaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Onderzoek

Er is in april 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie door Ecopart¹. Dit onderzoek is uitgevoerd met als basisgegevens het onderzoek wat is uitgevoerd in het kader van de aankoop van de locatie door Hunneman Milieu Advies bv, uit september 2005. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Er zijn 2 ondergrondse tanks op de locatie gelegen die zijn gevuld met zand. De locaties zijn beiden aangetroffen. Op basis van de onderzoeksgegevens in de grond en het grondwater worden er geen verontreinigingen verwacht bij deze 2 tanks.

Daarnaast zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aangetoond van de onderzochte parameters.

In het grondwater zijn enkele licht verhoogde gehalten aangetoond. Het betreft barium en naftaleen. Deze 2 aangetoonde verhoogde gehalten zijn niet zodanig dat dit beperkingen heeft voor het gebruik van het grondwater en de toekomstige woonbestemming.

De 2 ondergrondse tanks moeten, voorafgaand aan de bouwplannen, door een gecertificeerd bedrijf opgegraven worden en naar een erkende verwerker worden afgevoerd. Deze certificaten, die hiervoor worden verkregen, dienen dan aan de gemeente te worden overlegd. Daarnaast dient de aangetoonde asbesthoudende buis (op maaiveld) op milieuverantwoorde wijze te worden verwijderd en te worden afgevoerd.

Als aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan is op basis van de onderzoeksgegevens de locatie geschikt voor de toekomstige woonbestemming.

4.1.3 Conclusie

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

¹ Ecopart bv (29 april 2011) Verkennend bodemonderzoek Marktstraat, Heino

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 mei 2011 een akoestisch onderzoek verricht². Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.2.2 Onderzoek

De wegen die het plangebied omringen zijn niet onderzoeksplichtig voor de Wgh, omdat er een 30 km/uur-regime voor deze wegen geldt. Het is niet mogelijk om voor de woningen ten gevolge van de geluidhinder een hogere waarde te verlenen door de gemeente. Voor de bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening die zijn genoemd in de Wgh is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek naar de ligging van de contouren blijkt dat de woningen buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Haarstraat, de Vlaminckhorstweg en de Industriestraat liggen. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ten gevolge van deze drie wegen

Wel blijkt uit dit onderzoek dat een deel van de woningen in het plangebied binnen de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Marktstraat liggen. Nader onderzoek naar de optredende geluidsbelastingen op de woningen binnen de 48 dB-contour is uitgevoerd ten gevolge van de Marktstraat.

Uit het onderzoek naar de geluidsbelastingen blijkt dat bij het appartementencomplex de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Marktstraat bedraagt 52 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding.

Omdat de Marktstraat een 30 km-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en daardoor zijn er ook geen normen opgenomen voor 30 km-wegen in de Wgh. Ter vergelijking is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

² SAB (27 april 2011) Akoestisch onderzoek Heino, Marktstraat, hoek Industriestraat

Akoestische binnenwaarde

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

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij het appartementencomplex wordt alleen door de Marktstraat overschreden. De overige wegen nabij het plangebied zorgen niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op het appartementencomplex. Omdat bij het appartementencomplex maar één weg zorgt voor de overschrijding, hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt 52 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De hoogste geluidsbelasting bedraagt daardoor 57 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(57-33=)$ 24 dB worden bereikt.

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.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien

deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

4.3.2 Onderzoek

In het plangebied bestaat het voornemen om appartementen en woningen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

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

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Bedrijvigheid

4.4.1 Algemeen

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'³ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

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

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 aange-

³ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

tast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object.

4.4.2 Onderzoek

Interne zonering

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

Externe zonering

Het plangebied is gelegen in een gebied met een woonfunctie. Ten noorden van het plangebied, aan de overkant van de Marktstraat, is een kleinschalig kinderdagverblijf gelegen. Een dergelijke functie heeft conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 een hindercontour van 30 meter (op het aspect geluid). De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het kinderdagverblijf. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het perceel tot aan het bouwvlak van de woonbestemming. Het plangebied ligt voor een deel binnen de invloedssfeer van deze functie.

De bestaande woningen nabij het kinderdagverblijf liggen op kortere of gelijke afstand van de kinderopvang dan in de nieuw te realiseren situatie het geval is. Het kinderdagverblijf heeft in de huidige situatie geen onacceptabele hinder voor omliggende woningen tot gevolg. Op basis van deze informatie en gezien het feit dat het kinderdagverblijf kleinschalig van aard is en een wijkgebonden functie vervult, acht de gemeente het acceptabel dat de nieuwe woningen op kortere afstand dan 30 meter van het kinderdagverblijf worden gesitueerd.

Daarnaast is ten oosten van het plangebied een vestiging van de Welkoop gevestigd. Een dergelijke functie (bouwmarkt/tuincentra) heeft conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 een hindercontour van 30 meter (op het aspect geluid). De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het perceel tot aan het bouwvlak van de woonbestemming. Het bouwvlak is op circa 40 meter van de Welkoop gelegen en ligt zodoende niet binnen de invloedssfeer van deze functie.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

In hoofdstuk 3 is reeds stilgestaan bij het door de gemeente opgestelde beleidsdocument over externe veiligheid. Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of

het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

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

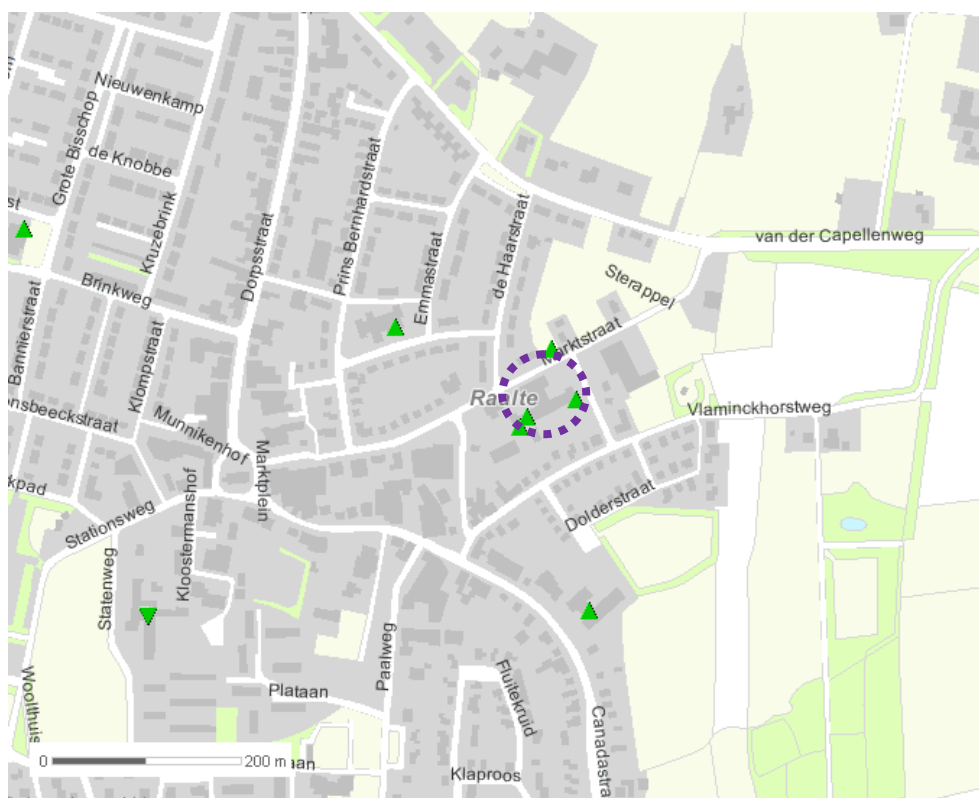
Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door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

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

4.5.2 Onderzoek

Stationaire bronnen

Bij het raadplegen van de risicokaart is gebleken dat er zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of functies bevinden die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Op de navolgende afbeelding is het plangebied aangeduid met een paarse cirkel.



Uitsnede risicokaart

bron: 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 basiswet aangekondigd. Daarnaast is het vigerend bestemmingsplan geraadpleegd.

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

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een toetsingszone van 200 meter aan weerszijden van deze wegen, dienen op externe veiligheid (groepsrisico) te worden getoetst. Het plangebied ligt buiten deze toetsingszone.

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

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

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden/beschermde soorten. Door SAB B.V. is hiertoe een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁴. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.6.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het plangebied te Heino ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Vogel- en Habitatrichtlijngebied "Uiterwaarden IJssel" en ligt op ruim 7 km afstand van het plangebied. Gezien de grote afstand, tussenliggende elementen (bebouwing, wegen, agrarisch gebied) en de relatief kleinschalige ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied aangewezen in het kader van de EHS ligt op ongeveer 1 kilometer afstand van het plangebied. Het gaat hier om een bosgebied, gelegen ten zuiden van de kern Heino.

⁴ SAB B.V. (21 februari 2011) Quickscan flora en fauna

Aangezien de beoogde plannen een relatief kleinschalige ontwikkeling vormen, de afstand tot de EHS groot is en een groot deel van de bebouwde kom gelegen is tussen de EHS en het plangebied, zijn geen negatieve effecten te verwachten op de EHS.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

De quick scan flora en fauna is gebaseerd op een biotoopinschatting door een eco-oloog van SAB. Bij het opstellen van de quick scan flora en fauna is verder gebruik gemaakt van atlasgegevens uit de Atlas van Nederlandse Zoogdieren, Atlas van de Nederlandse Vleermuizen, De Zoogdieren van Overijssel en diverse websites die de meest recente informatie verschaffen omtrent de verspreiding van soorten.

Algemene soorten

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals Bruine kikker, Gewone pad, Egel, (spits)muizen, Konijn en Mol zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

– Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Tijdens de veldverkenning op 16 februari 2011 zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Het plangebied ligt middenin de bebouwde kom en is grotendeels verhard en intensief in gebruik. Watervoerende elementen zijn bovendien afwezig. Gezien het bovenstaande en op basis van de verspreidingsgegevens en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten en afwezigheid van een verbinding met het buitengebied, worden binnen het plangebied geen strikt beschermde vaatplanten, amfibieën, reptielen, vissen en insecten verwacht.

- Grondgebonden zoogdieren
 Volgens de verspreidingsgegevens komen in de omgeving van het plangebied de volgende strikt beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor: Eekhoorn (*Sciurus vulgaris*), Steenmarter (*Martes foina*) en Das (*Meles meles*). Vanwege de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom, het intensieve gebruik en het grotendeels verharde oppervlak, zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van de Das in het plangebied uit te sluiten. Vaste rust- en verblijfplaatsen van eekhoorns worden ook niet verwacht, gezien de afwezigheid van voldoende naald-, eiken- en beukenbomen, die als voedselbron kunnen dienen. Bovendien zijn er geen nesten van eekhoorn waargenomen tijdens het veldbezoek. Het te slopen bakstenen gebouw beschikt over een spouwmuur die op minimaal één positie toegankelijk is voor steenmarters. Van steenmarters is bekend dat ze rust- en verblijfplaatsen creëren in kruipruimtes en loze ruimtes tussen plafonds, muren en zolders in huizen en andere gebouwen, zoals scholen en schuurtjes. Vaste rust- en verblijfplaatsen van de Steenmarter zijn bij voorbaat niet uit te sluiten. Nader onderzoek dient uit te wijzen of in het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn van steenmarters.

- Vleermuizen
 Volgens verspreidingsgegevens uit de ‘Atlas van de Nederlandse Vleermuizen’ (Limpens *et al.*, 1997) komen in de omgeving van het plangebied vleermuizen voor. Vleermuizen zijn strikt beschermd volgens tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Vleermuizen verblijven in bomen en/of gebouwen. Het grote bakstenen gebouw dat met de beoogde plannen gesloopt wordt, herbergt mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten vleermuizen. Het gebouw beschikt over boeiboorden, die op sommige plekken niet goed aansluiten op de gevel. Hierdoor zijn er kieren aanwezig, die vleermuizen toegang bieden tot de spouwmuur of het boeiboord.
 In het plangebied zijn enkele bomen aanwezig. Het is niet waarschijnlijk dat boombewonende soorten een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben. De aanwezige bomen zijn niet van voldoende omvang, of beschikken niet over holtes en loshangende schors.
 Vleermuizen maken gebruik van vaste vliegroutes tussen verblijfplaats en foerageergebied, daarom kan het behoud van lijnelementen (bomenrijen, houtsingels) cruciaal zijn voor de instandhouding van het leefgebied. Lijnelementen en daarmee belangrijke vliegroutes van vleermuizen zijn niet aanwezig in het plangebied.
 Negatieve effecten op vleermuizen zijn niet bij voorbaat uit te sluiten met de beoogde plannen. Nader onderzoek dient uit te wijzen of in het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn van gebouwbewonende vleermuizen. Pas dan kan worden bepaald of mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

- Vogels
 Tijdens de veldverkenning zijn geen vogels waargenomen. Alle vogels en hun nesten zijn strikt beschermd. Actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord. Voor de meeste vogels kan worden volstaan met ontzien van nesten in het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli).

Nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en Huismus zijn buiten het broedseizoen ook jaarrond beschermd, zogenoemde jaarrond beschermde vogelsoorten. Sporen, nesten en holtes van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied. Vanwege de binnenstedelijke locatie, het ontbreken van daken met dakpannen en de afwezigheid van grote bomen, zijn negatieve effecten van de plannen op jaarrond beschermde vogelsoorten niet te verwachten.

Nader onderzoek

Vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde steenmarters en gebouwwonende soorten vleermuizen zijn niet bij voorbaat uit te sluiten binnen het plangebied. Nader onderzoek naar vleermuizen en steenmarters dient plaats te vinden om het exacte gebruik van het plangebied door deze soorten in kaart te brengen. De onderzoeksperiode voor nader onderzoek naar vleermuizen is half mei tot eind juli (kraamverblijven) en half augustus tot eind september (paarverblijven). Nader onderzoek naar de Steenmarter kan gedurende het hele jaar plaatsvinden.

Nader onderzoek naar vleermuizen dient plaats te vinden in twee etappes, namelijk een onderzoek naar kraamverblijfplaatsen en een onderzoek naar paarverblijfplaatsen. Het kraamverblijfonderzoek dient plaats te vinden tussen 15 mei tot 15 juli, waarbinnen twee veldbezoeken moeten vallen. Tussen twee opeenvolgende veldbezoeken dient minimaal een periode 10 dagen aanwezig te zijn (20 is optimaal). Het paarverblijfonderzoek bestaat eveneens uit twee veldbezoeken die plaats moeten vinden tussen 15 augustus en 1 oktober. Dit veldonderzoek is uitgevoerd door Laneco⁵.

Uit het vleermuizenonderzoek naar kraamverblijven, blijkt dat in het plangebied geen kraamverblijven aanwezig zijn. Wel doet de woning aan de overzijde van de Industrielaan waarschijnlijk dienst als verblijfplaats voor een kleine kolonie laatvliegers (ongeveer 5 stuks). Dat heeft echter geen gevolgen voor het plan.

Uit het vleermuizenonderzoek naar paarverblijven, blijkt dat in het plangebied geen paarverblijven aanwezig zijn. Wel zijn nabij het plangebied twee paarverblijven van de gewone dwergvleermuis aangetroffen.

Tijdens de veldbezoeken zijn geen waarnemingen van steenmarter gedaan. Ook zijn geen sporen (latrines, prooiresten e.d.) gevonden. In de school zijn ook geen intredemogelijkheden waargenomen. De steenmarter wordt daarom niet verwacht.

De huismus is een jaarrond beschermde vogelsoort. Een paartje wat buiten het plangebied broedt, maakt gebruik van de struiken in het plangebied. Er zijn echter voldoende alternatieven (hagen e.d.) aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Zorgplicht

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplan-

⁵ Laneco (25 oktober 2011) Veldinventarisatie De Haere te Heino

tings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

4.6.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief. Een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet is niet noodzakelijk.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

Algemeen

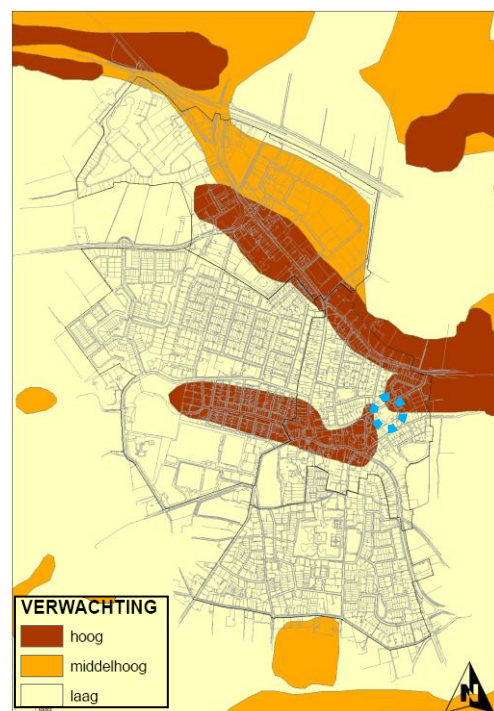
Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen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

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

Onderzoek

Op basis van de gemeentelijke kaart 'Archeologische verwachtingswaarde' blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft in het noordoosten van het plangebied. Het overige deel kent een lage verwachtingswaarde. De navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit de archeologische waardenkaart.

De regioarcheoloog, heeft na bestudering van de voorlopige inrichting een advies opgesteld dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De locatie is al geroerd door de bouw van de school. De nieuwe bebouwing is grotendeels gepland op de footprint van de huidige school. Verder heeft de locatie grotendeels een lage verwachting.



*Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart
bron: gemeente Raalte, 2010*

Mochten er tijdens de uitvoering van de civieltechnische werkzaamheden onverwachts toch archeologische waarden aangetroffen worden, geldt, volgens de Monumentenwet 1988 artikel 53 en 54, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag (dit kan bij de gemeente Raalte).

De regioarcheoloog adviseert daarbij om amateur archeologen de kans te geven om mee te kijken tijdens of net na het uitgraven van de bouwput. De resultaten van hun onderzoek sturen ze naar de regioarcheoloog.

4.7.2 Cultuurhistorie

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

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Water

4.8.1 Beleid

Rijksbeleid - Nationaal Waterplan

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

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

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

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

Provinciaal beleid - Waterplan Overijssel

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

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

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

Ontwikkelingsmogelijkheden liggen op verschillende gebieden. Waarbij het van belang is stedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken waarbij wordt ingespeeld op de kansen en beperkingen vanuit water.

Beleid Waterschap Groot Salland - Waterbeheerplan 2010-2015

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

Gemeentelijk beleid - Rioleringsplan Raalte 2008 - 2012

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

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

Gemeentelijk beleid - Waterplan

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

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

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

Daarnaast wordt een goede chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem nagestreefd. Om de waterkwaliteit en de ecologie te verbeteren worden extra maatregelen in riolering, inrichting en de manier waarop wordt gebouwd noodzakelijk geacht.

Tot slot dient water een duidelijke meerwaarde voor de omgeving te hebben. Naast zichtbaar water, moeten mogelijkheden worden geboden voor recreatie aan en in het water. Water dient een integraal en vanzelfsprekend onderdeel van ontwikkelingen in de bebouwde kom te vormen.

4.8.2 Geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan

Om ter plaatse van het plangebied aan de Marktstraat te Heino nieuwbouw voor woondoeleinden mogelijk te maken, dient een hydrologische onderbouwing van de plannen gemaakt te worden. ECOPART BV heeft hiervoor een onderzoek uitgevoerd⁶. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De onderzoekslocatie ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Groot Salland en ligt binnen een gebied dat wordt gekenmerkt door een redelijk diepe ontwatering en een neutrale infiltratie. Er is geen sprake van een kwelsituatie. Op basis van de bodemopbouw wordt de projectlocatie voldoende geschikt geacht voor het infiltreren van regenwater naar het (freatische) grondwater.

De resultaten uit het literatuuronderzoek, de TNO-peilbuizen en het veldwerk geven een relatief eenduidig beeld van de lokale geohydrologische situatie. Samengevat kan geconcludeerd worden dat:

- de maaiveldhoogte ongeveer ligt tussen 4,10 m +NAP en 4,20 m +NAP;
- in de huidige situatie hemelwater wordt afgevoerd op het gemengde riool in de Marktstraat;
- de toplaag van de bodem (0-0,5 m-MV) over het algemeen bestaat uit zwak siltig, matig fijn, matig humeus zand;
- het zandpakket onder de toplaag bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand;
- de bodem over het algemeen matig tot goed doorlatend is met een doorlatendheid van circa 1,0 m/dag;
- de GHG ligt rond de 1,70 m-MV;
- de GLG ligt rond de 2,35 m-MV.

Vanaf het plangebied wordt regenwater en afvalwater gescheiden aangeleverd. Voor het dakoppervlak zal gebruik gemaakt worden van niet-uitloogbare materialen. Dit in overeenstemming met het gestelde in het Bouwbesluit. Het af te voeren dakwater en wegwater zal rechtstreeks worden afgevoerd naar een infiltratievoorziening welke wordt aangelegd binnen het plangebied.

De gemeente Raalte spreekt, daar waar wadi's kunnen worden aangelegd, haar voorkeur uit voor infiltratie middels IT-riolering in de openbare weg en infiltratiekratten onder de parkeervoorzieningen. In de onderstaande overzichten is aangegeven welke oppervlakte er benodigd is voor het te bergen aantal mm bij een toe te passen IT-riolering en infiltratiekratten.

Infiltratiewijze	Diameter	Afvoer m ³ / uur	Afvoer mm/uur	Berging in m ³
IT-riolering 110 m ¹	315 mm	0,9 m ³ / uur	0,23 mm/uur	9 m ³
IT-riolering 110 m ¹	400 mm	1,2 m ³ / uur	0,29 mm/uur	14 m ³
IT-riolering 110 m ¹	500 mm	1,4 m ³ / uur	0,36 mm/uur	22 m ³

Te bergen aantal mm regenval T=100 bij toepassing IT-riolering

bron: ECOPART BV, 2011

⁶ ECOPART BV (25 mei 2011) Geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan, Marktstraat te Heino

Uitgaande van de aanleg van een IT-riolering met een lengte van circa 110 meter en een diameter van 400 mm,

Infiltratiewijze	Hoogte	Oppervlak in m ²	Berging in m ³	Berging in mm
Infiltratiekratten	0,45 m	320 m ²	158 m ³	39 mm
Infiltratiekratten	0,45 m	260 m ²	131 m ³	33 mm
Infiltratiekratten	0,45 m	200 m ²	104 m ³	26 mm
Infiltratiekratten	0,45 m	140 m ²	77 m ³	19 mm

Te bergen aantal mm regenval T=100 bij toepassing in combinatie met kratten

bron: ECOPART BV, 2011

Uit het bovenstaande overzicht valt af te leiden dat er bij een aan te leggen oppervlakte van 200 m² infiltratiekoffers met een hoogte van 0,45 meter en een IT-riolering met een diameter van 400 mm met een lengte van 110 meter kan worden voldaan aan de minimale infiltratiebehoefte van 20 mm zoals door de gemeente wordt aangegeven. De IT-riolering en het koffersysteem dienen te worden uitgevoerd met een overstort op de gemeentelijke Regenwaterriolering [aansluiting op put 10]. Om wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen kan binnen het plangebied een maximale waterberging van 320 m² infiltratiekratten worden aangelegd. Hierdoor kan er 39 mm regenwater worden geborgen binnen de planbegrenzing.

ECOPART BV stelt concreet voor om een watersysteem aan te leggen zoals navolgende is omschreven:

a. IT-riolering

- bergend vermogen T=100 + 10%: 14 m³;
- lengte IT riolering: ca. 110 m;
- diameter IT riolering 400 mm;
- overstort op riolering gemeente;

b. Infiltratiekoffers onder de parkeervoorzieningen langs de binnenplanse ontsluiting:

- bergend vermogen T=100 + 10%: maximaal 144 m³;
- oppervlak infiltratiekoffers: maximaal 320 m²;
- diepte infiltratiebed: ca. 45 cm;
- overstort op riolering gemeente;

In alle gevallen is de voorziening gedimensioneerd om tijdens perioden van extreme neerslag [T=100 + 10%] het surplus tot 39 mm regenval te kunnen verwerken binnen het plangebied. Voorgesteld wordt de voorziening te voorzien van een overstort op de gemeentelijke riolering.

Voor een optimale werking van het te kiezen systeem dient elke verticale dakafvoer te worden voorzien van een bladvang met overloopinrichting net boven maai-veldniveau. Verder dient er een zandvang te worden aangebracht voor elk lozingspunt op de infiltratievoorziening.

Op basis van de beschikbare gegevens kan worden gesteld dat voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie aan de Marktstraat te Heino de aanleg van een IT riolering met een lengte van circa 110 m en een diameter van 400 mm in samenhang met een bergings- en infiltratiesysteem in de vorm van een krattensysteem, met een oppervlakte van minimaal 200 m², voldoet aan de door de gemeente gestelde afkoppelings- en infiltratie-eis bij een bui T=100 + 10% om een hoeveelheid regenwater van ten minste 20 mm te kunnen bergen.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Inleiding

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

4.9.2 Verkeer

De Marktstraat is een prominente weg binnen de verkeersstructuur van Heino, die veel wordt gebruikt voor het bestemmingsverkeer van het centrumgebied ten westen van het plangebied. Daarnaast heeft de bebouwing in het plangebied altijd als school gefungeerd, wat ook de nodige verkeersbewegingen met zich mee nam.

De Industriestraat sluit direct aan op de Marktstraat. Gezien het karakter van de Marktstraat en de Industriestraat en het feit dat de parkeerplaatsen veelal direct op de Marktstraat georiënteerd zijn, kan de toename van het verkeer in het heersende verkeersbeeld worden opgenomen.

4.9.3 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 CROW⁷.

Op basis van de CROW-publicatie worden zowel de 28 appartementen als de 8 levensloopbestendige woningen gezien als woningen in het goedkopere segment in een 'matig stedelijk gebied'.

De parkeernorm bedraagt op basis hiervan minimaal 1,2 en maximaal 1,3 parkeerplaats per wooneenheid. In onderhavig plan wordt ingezet op het gemiddelde, wat een parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per woning tot gevolg heeft.

In totaal zijn er 36 woningen in het plangebied beoogd, zodat er ten behoeve van deze ontwikkeling 45 parkeerplaatsen benodigd zijn.

In het plangebied zijn 45 parkeerplaatsen aanwezig. In de parkeerbehoefte kan binnen het plangebied worden voorzien.

⁷ CROW publicatie 1823, 'parkeerkcijfers - basis voor parkeernormering', 2004

4.9.4 Conclusie

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

4.10 Duurzame ontwikkeling

Salland Wonen zet in op een aantal technische maatregelen, zodat het woningbouwproject over duurzame, toekomstbestendige eigenschappen beschikt. Zo worden extra isolerende maatregelen in de gevel, het dak en de vloer genomen, zodat de woningen een verbeterde isolering hebben. Daarnaast worden zonnecollectoren en zonneboilers toegepast.

Het appartementengebouw is daarbij voorzien van een flexibel installatiesysteem, waarbij gemakkelijk van gas naar andere energiebronnen kan worden geschakeld.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

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

Onderhavig project wordt gerealiseerd in een samenwerking tussen de gemeente Raalte en Salland Wonen. Tussen deze partijen wordt een anterieure overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van dit project.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden). Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

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

Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene 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 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen – 1' opgenomen.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming Wonen. Op gronden met deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel zijn binnen deze bestemming (verharding voor) inritten naar woningen alsmede (achter)paden toegestaan.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming heeft vooral betrekking op wegen met het karakter van een woonstraat. Daarnaast zijn diverse andere functies toegestaan, waaronder paden, parkeervoorzieningen, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen. De maatvoeringseisen van deze gebouwen zijn in de regels opgenomen. Daarnaast zijn er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Ook de maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Wonen - 1

Deze gronden zijn bestemd voor wonen. Aanduidingen op de verbeelding geven weer welk woningtype is toegestaan. Ten aanzien van de aanduiding 'patiowoningen' zijn de levensloopbestendige woningen beoogd. Er is voor de aanduiding 'patiowoningen' gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten op de systematiek van het vigerende komplan in Heino. Beroepen en/of bedrijven aan huis zijn eveneens toegestaan. De specifieke gebruiksregels geven weer wanneer een gebruik voor een beroep of bedrijf in overeenstemming met de bestemming wordt geacht.

Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen een bouwvlak. De maatvoeringseisen van hoofdgebouwen zijn in de regels opgenomen. Naast hoofdgebouwen mogen er ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. De situerings- en maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. De maximale bouwhoogte voor bijgebouwen met platte daken bedraagt de maximaal toegestane goothoogte.

5.2.2 Algemene regels

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

6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is voor overleg ex. artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de overlegpartners die belast zijn met het vertegenwoordigen van belangen in het gebied.

Er zijn in dit kader geen reacties ontvangen. Het plan is zodoende niet bijgesteld of gewijzigd.

6.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan "De Haere, Heino" voorziet in de realisatie van seniorenappartementen en patiowoningen aan de Marktstraat te Heino. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 augustus tot en met 14 september 2011 ter inzage gelegen. Op het bestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend.

Reclamant is met een hoorzitting in de gelegenheid gesteld de zienswijze mondeling toe te lichten. Tevens kan worden gezien in hoeverre aan de zienswijze tegemoet kan worden gekomen. De hoorzitting heeft op 23 september 2011 plaatsgevonden. In de bijlage van dit bestemmingsplan is het geanonimiseerde verslag van de hoorzitting bijgevoegd.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.