

Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 7, voormalig terrein Slotman (Raalterstraat-Weversweg)

Bestemmingsplan

Toelichting

IMRO-code: NL.IMRO.0177.BP2014005-0001

Versie: ontwerp

Datum: oktober 2015

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



INHOUDSOPGAVE	Blz
HOOFDSTUK 1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Het plangebied	3
1.3. Vigerende bestemming	4
1.4. Leeswijzer	4
HOOFDSTUK 2. Planbeschrijving	5
2.1 Historie van het plangebied	5
2.2 Huidige situatie plangebied	5
2.3 Toekomstige situatie	7
HOOFDSTUK 3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
HOOFDSTUK 4. Onderzoek en verantwoording	23
4.1 Bodem	23
4.2 Externe veiligheid	23
4.3 Lucht	24
4.4 Akoestiek	24
4.5 Flora en Fauna	27
4.6 Bedrijven en milieuzonering	27
4.7 Archeologie en Cultuurhistorie	28
4.8 Water	30
4.9 Verkeer en parkeren	34
HOOFDSTUK 5. Juridische planopzet	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Verbeelding	36
5.3 Regels	36
HOOFDSTUK 6. Uitvoerbaarheid	38
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	38
BIJLAGEN	
1. Actualiserend bodemonderzoek, Grontmij, 22 mei 2014	
2. Evaluatierapport sanering, Hoogeboom Raalte bv, mei 2014	
3. Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï, Grontmij, 15 mei 2014	
4. Verkennend natuuronderzoek 't Slot Heino, Grontmij, 23 mei 2014	
5. Verkeersonderzoek, Grontmij, 19 mei 2014	
6. Beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het terrein van het voormalige transportbedrijf van Slotman aan de Raalterstraat in Heino te herontwikkelen. Deze herontwikkeling heeft tot doel het opwaarderen van de dorpsentree en het inpassen van nieuwe woningen. Dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van maximaal tien wooneenheden in een landgoedsetting. In het aangrenzend groengebied wordt mogelijk een dorpsboomgaard gerealiseerd.

Eind 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte een principebesluit genomen naar aanleiding van het verzoek tot herontwikkeling van de voormalige locatie van Slotman en het realiseren van maximaal tien wooneenheden. Hieruit blijkt dat de gemeente positief staat tegenover het initiatief.

1.2 Het plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen tussen de Raalterstraat en de Weversweg in het zuidoostelijke deel van Heino in de gemeente Raalte. Het volledige plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,76 ha. De ontwikkelingslocatie Slotman ligt net voorbij het punt waar de Raalterstraat en de Raalterdwarsweg samenkomen. Op de locatie bevond zich een transportbedrijf en een bedrijfswoning.



Luchtfoto plangebied (rood omljnd)

1.3 Vigerende bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' (vastgesteld op 8 juni 2012 en in werking getreden op 17 oktober 2012) en het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, correctieve herziening" (vastgesteld op 30 mei 2013), heeft het plangebied de bestemmingen 'bedrijf' en 'agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Een gedeelte van de gronden van het plangebied heeft daarnaast de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf' waar (naast bedrijven vallende in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) tevens een transportbedrijf uit categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' (met plangebied rood omlijnd)

In het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 2^e correctieve herziening (vastgesteld op 19 februari 2015) is het bestemmingsplan Buitengebied op onderdelen hersteld. De gronden waar deze 2e correctieve herziening betrekking op heeft, liggen verspreid in het buitengebied van de gemeente Raalte, maar zijn niet van toepassing op onderhavig plangebied.

Het realiseren van de woningen is op grond van de vigerende bestemmingen niet mogelijk, waardoor dit nieuwe bestemmingsplan noodzakelijk is om de bestemmingen van het perceel te wijzigen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting op dit bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het gebied waar de planontwikkeling plaatsvindt en de beschrijving van de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat het relevante beleid voor de planlocatie en hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende deelaspecten zoals onder andere geluid en milieu. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet behandeld en in hoofdstuk 6 worden de resultaten van overleg en inspraak beschreven.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven.

2.1 Historie van het plangebied

Het gebied rondom Heino is gelegen tussen Zwolle en Deventer in het Sallands zandgebied. Dit zandgebied bestaat uit een bonte afwisseling van hoogteverschillen: stuwwallen, dekzandruggen en laagten. De ontwikkeling van het dorp Heino is begonnen op één van deze oost-west georiënteerde dekzandruggen en heeft zich op deze landschappelijke richting gehecht. Aanvankelijk als verspreide groepjes boerderijen met kampen later als gebundelde dorpsbebouwing rondom de kerk met brinken aan de rand.

Na de tweede wereldoorlog maakte Heino een groeispurt door, het dorp breidde uit in noordelijke en zuidelijke richting. Door deze uitbreidingen is de ruimtelijke overgang naar het landschap steeds abrupter geworden. Mede door de komst van een rondweg komen de waardevolle landschappelijke structuren op sommige plekken niet voldoende tot hun recht. Dat geldt ook voor de locatie aan de Raalterstraat. Waar vroeger een riante eikenlaan het dorp aankondigde, is deze bomenstructuur nu grotendeels verdwenen.

Het plangebied bevindt zich in een historisch waardevol kampenlandschap. In het mozaïek van weilanden, akkerbouwgronden, houtwallen en bosschages bevinden zich typische erven, landgoederen en agrarische bebouwing. Deze bebouwing bevindt zich van oudsher vrijwel uitsluitend op de hogere delen in het landschap en is zeer homogeen verdeeld over het gebied. Karakteristiek zijn de kronkelige, veelal zeer oude wegen waarlangs deze bebouwing ligt. De percelen zijn rijk beplant evenals de historische verbindingswegen die oorspronkelijk de entree vormden tot het dorp.

2.2 Huidige situatie plangebied

Op de locatie aan de Raalterstraat bevond zich een transportbedrijf en een boerderij die diende als bedrijfswoning. Naast de bebouwing was het terrein grotendeels verhard. Dit transportbedrijf en de voormalige boerderij waren mede oorzaak van een rommelig beeld van de entree van Heino. Inmiddels is de bebouwing op het terrein gesloopt en is het een open vlakte.



Voormalig aanzicht locatie Slotman vóór sloop bebouwing.



Huidige situatie plangebied van voormalige locatie Slotman.

Het huidige landschapsbeeld heeft een zeer groen en lommerrijk karakter. Rondom het plangebied werden op hoge en droge delen bossen en landgoederen aangelegd. Landgoederen domineren dan ook het landschap rondom Heino. Het kleinschalige karakter van open velden, houtwallen, boscomplexen en lommerrijke eikenlanen bepalen het huidige beeld in en rondom het plangebied.

Ten zuiden van het plangebied, waar de Raalterdwarsweg de Raalterstraat afsnijdt, bevindt zich een bos. De oude onverharde Weversweg ten oosten van het plangebied heeft een duidelijke laanbeplanting van eiken. De bestaande woningen ten westen van het plangebied zijn georiënteerd op de Raalterstraat en kijken uit op het dorpsbos, een open weide en de voormalige locatie van Slotman. Aan de noordzijde van het plangebied omringt een hoge coniferen haag het weiland. De coniferen haag is niet gebiedseigen en ontnemt het zicht op het open weiland en het achterliggende landschap.



Situatietekening omgeving plangebied

2.3 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de voormalige locatie van Slotman te herontwikkelen en hiermee de zuidoostelijke dorpsentree van Heino te versterken. In het plangebied zullen acht woongebouwen gerealiseerd worden die in totaal (maximaal) tien wooneenheden vormen.

Voor onderhavig planontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan opgesteld. Deze zijn toegevoegd in de bijlage van de toelichting. In het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan wordt het gewenste architectonisch en landschappelijk beeld weergegeven. Bij de planvorming heeft namelijk als belangrijk uitgangspunt gediend dat het plan een positieve bijdrage moet leveren aan natuur en landschap. Ook moet de locatie aansluiten op de omgeving en bijdragen aan de kwaliteiten van de dorpsrand.

Ruimtelijk concept

Het ruimtelijk concept is gebaseerd op een hedendaagse interpretatie van de historische landgoederen, die een vanzelfsprekende plaats innemen in het groene kampenlandschap rond Heino. Gezien de beeldbepalende ligging van de locatie Slotman aan de dorpsentree is gekozen om de woningen de sfeer van gebiedskenmerken mee te geven die recht doen aan de locatie.

Het nieuwe landgoed kent drie sfeergebieden: het representatieve gezicht aan de Raalterstraat (het 'Landgoed'), de bosrand tussen de Weversweg en bestaand dorpsbos (de 'Bosrand') en de overgang naar het meer open veld (het 'Veld'). Daarnaast wordt er geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteiten, eea zoals ook is opgenomen in het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan.



Impressie toekomstige situatie plangebied met deelgebieden

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit verschillende typen woningen, die tezamen een ensemble vormen.

In het 'Landgoed', gelegen aan het oude lint, wordt een groot landhuis gerealiseerd met aanverwante kleinere woningen (koetshuizen). De koetshuizen worden in twee lagen uitgevoerd, waarbij de tweede

laag als kap uitgevoerd dient te worden. Het landhuis is het belangrijkste volume, is het grootst. Het is de wens dat het landhuis het meest opvalt door kleur en materiaalgebruik en rijk gedetailleerd is. De overige woningen stellen zich bescheiden op ten opzichte van het landhuis. Ze liggen verder van de weg, zijn lager en minder opvallend in kleur en materiaalgebruik. Wenselijk is dat de gevels en de bordessen een verticale geleiding krijgen. De huizen krijgen daardoor een chique aanzien. Formele tuinen met bijbehorende inrichtingen zullen de statige sfeer complementeren. De entree tot het dorp krijgt hiermee status en allure.

De 'Bosrand' zal ruimte bieden aan boswachterswoningen die schuil zullen gaan in het groen en zicht hebben op open plekken. De vier bosrandwoningen vormen een ensemble binnen een ensemble. Door te bouwen in drie lagen, waarvan de derde laag als kap dient te worden uitgevoerd, blijft de footprint bescheiden en wordt de bosachtige sfeer behouden. Door verschillende landschappelijke inpassingen zal de plek aansluiten op zijn omgeving en zal het bijdragen aan de kwaliteiten van de dorpsrand.

In het 'Veld' zal een boerderij gerealiseerd worden met daarin twee woningen. Deze worden gesitueerd op een groot perceel en hebben uitzicht op het open veld. De tuinen zullen op een natuurlijke manier overgaan in het landschap. Greppels of hagen waaruit her en der een boom uitschiet scheiden de grenzen. De boerderij zal door een breed en laag bouwvolume (twee lagen waarvan de tweede laag als kap wordt uitgevoerd) en de aanwezigheid van karakteristieke elementen en materialen een echte boerderijgevoel creëren.

Verkeer en parkeren

De verschillende sfeergebieden zijn met elkaar verbonden door de openbare ruimte. Vanaf de Raalterstraat biedt een oprijlaan met bomen toegang tot het landgoed, vanwaar het landhuis en de boerderij ontsloten worden. Over eigen terrein leidt een informele oprit naar de twee koetshuizen en de tweede entree van het landhuis. De oprijlaan leidt naar een achterliggend erf, die de bosrandwoningen ontsluit. Daarnaast kan het langzaam verkeer doorsteken naar de onverharde Weversweg aan de oostzijde van het plangebied.

Parkeren zal volledig worden opgelost binnen het plangebied. In totaal komen er (maximaal) 26 parkeerplaatsen die binnen bouwvolumes, op eigen erf of in de openbare ruimte zullen worden gerealiseerd. Ten behoeve van de boomgaard zullen tevens enkele parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Landschappelijke kwaliteiten

Bestaande groenvoorzieningen en bomen worden zoveel mogelijk behouden. Het groen zorgt voor de functionele inrichting en aankleding en scheiding van openbare ruimtes. Voor de gehele groenstructuur in het plangebied geldt dat er wordt ingespeeld op de natuurlijke eigenschappen van het gebied en de beoogde landgoed-setting. Zo zal er dwars op de Raalterstraat, tussen het landhuis en de veldboerderij, een bomenrij komen om het belang van de weg weer te geven. De bomenrij langs de Weversweg zal ononderbroken blijven.

Ten noorden van de woningen wordt een boomgaard gerealiseerd. De inrichting zal bestaan uit een bloemrijk veld met diverse soort fruitbomen en kleinfruit en overige inheemse boomsoorten. Er worden laagten in het terrein gecreëerd die een bijdrage leveren aan diversiteit in vegetatie en tevens dienst kunnen doen als waterberging. Door de aanwezigheid van informele paden zal het gebied open worden gesteld voor wandelaars. De boomgaard zal fungeren als aantrekkelijke verblijfsplaats vanuit recreatief oogpunt en kan ondersteunend zijn bij (natuur)educatie. Er zal sprake zijn van extensieve dagrecreatie waarbij het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten beperkt is. De inrichting voorziet in een kleine parkeervoorziening binnen het plangebied, zodat eventueel bezoekersparkeren gefaciliteerd wordt. De mogelijkheid wordt geboden om een kleine bijenstal te realiseren in het gebied, wat prima passend is in het boomgaardconcept.

De aan de noordzijde aanwezige coniferenhaag ontnemt het zicht op het open weiland en het achterliggende landschap. Deze haag wordt verwijderd om het zicht op deze open ruimtes te vergroten. Tevens zal het bestaande dorpsbos op uit te geven gronden uitgedund worden om ruimte te bieden aan boswachterswoningen. Het groen aan de randen van deze bosrandwoningen zal aansluiten bij het groen van het dorpsbos.

Daarnaast worden in het plangebied nieuwe bomen geplant. Het landgoedcluster wordt landschappelijk ingepast. De woningen en de landschappelijke inrichting van het gebied, zoals ook is opgenomen in het inrichtingsplan, vormen samen een eenheid. De woningen worden opgenomen in het landschap. Rondom de kavels van de woningen worden haagjes, houtrillen en rhododendrons gerealiseerd.

Om te voorkomen dat de dorpsrand wordt opgeschoven ten koste van het landschap is uitgangspunt van de ontwikkeling geweest om de schootsvelden vrij te houden. De woningen in landgoedsetting zijn geprojecteerd op het voormalige terrein Slotman en niet verschoven naar de open velden. Juist door het realiseren van een boomgaard wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt en gewaarborgd.

3. Beleidskader

De bestemmingswijziging van het plangebied dient te voldoen aan de voorgeschreven wettelijke vereisten en moet passen binnen diverse beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt hierop nader ingegaan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) & Barro (2011)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.
De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro

Nationaal belang 13 ('zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen') vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (o.a. kantoorlocaties, woningbouwlocaties) moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale actuele behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Onderhavige ontwikkeling is een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Hieronder wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Onderhavige ontwikkeling wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro, gezien het aantal woningen.

Omdat de ladder van duurzame verstedelijking voor elke ontwikkeling een goed hulpmiddel is om te toetsen of er sprake is van goede ruimtelijke ordening, lopen we deze voor dit plan af.

Actuele regionale behoefte

In het onderhavige plan wordt de ontwikkeling van (maximaal) 10 grondgebonden woningen in het middelduur/dure segment mogelijk gemaakt. Conform de eerste trede van de ladder is getoetst of wordt voorzien in een regionale actuele behoefte aan woningen.

Bepalen van de regio

Om te kunnen beantwoorden of een plan past binnen een regionale behoefte dient eerst de marktregio te worden bepaald. Ook voor dit plan is gekeken naar de relevante marktregio. Hierbij zijn de verhuisbewegingen bepalend. Voor Raalte geldt dat de meeste verhuisbewegingen (zowel inkomend als uitgaand) plaatsvinden in de regio Salland (gemeenten Olst-Wijhe en Deventer) alsmede met Zwolle en in mindere mate ook Dalfsen. In de periode 2012-2015 is er in de gemeente Raalte sprake van een licht vertrekoverschot van gemiddeld 40¹ personen per jaar.

Van een aantrekkende werking van huishoudens van buiten de gemeente is er op de Raalter woningmarkt dus geen sprake. Daarnaast blijkt uit de woningmarktanalyse Raalte² een sterke binding met de kern Heino: ruim driekwart de woningzoekenden in Heino geeft aan in de eigen kern te willen blijven. Gezien het zeer lokale karakter en beperkte omvang van het bestemmingplan, de hoge lokale binding en de beperkte marktwerking binnen de regio is voor deze ontwikkeling vooral gekeken naar de lokale woningmarktbehoefte (als onderdeel van de regionale behoefte).

Additioneel hebben is wel getoetst of er sprake is van overcapaciteit binnen de regio Salland en de gemeenten Zwolle en Dalfsen, dit is niet het geval. Er is voldoende ruimte. Als we de harde plancapaciteit in de regio afzetten tegen de marktvraag (2016-2026) is er in de regio Salland en de gemeenten Zwolle en Dalfsen nog ruimte voor het hard maken van plannen in orde van grootte van ruim 6.000 woningen.

De ontwikkeling past ook binnen de regionale woonvisie West Overijssel³ (het betreft een herontwikkelingslocatie ter versterking van de bestaande kern). De kern van de woonvisie is: versterken, toekomstbestendig en levensloopbestendig maken van de kernen. De groei (nieuwbouw) die er nog is, wordt ingezet voor deze opgave. Op basis van de regionale woonvisie zijn de 11 gemeenten in West Overijssel op dit moment in vergaand stadium om een regionale woningbouwprogrammering op te zetten.

De behoefte

Op basis van de prestatieafspraken met de provincie Overijssel kunnen in de periode 2010-2015 in de gemeente Raalte 633 woningen worden gebouwd. Van de 633 woningen die de gemeente mag bouwen, zijn ongeveer 480 woningen al gebouwd en houdt de woningbouwprogrammering tot en met 2015 nog rekening met 77 woningen in aanbouw of vastgelegd in harde plannen. Er bestaat dus ruimte om nog woningen te ontwikkelen. Deze ruimte zal naar verwachting niet in 2015 worden ingevuld. Het realiseren van 10 nieuwe woningen past binnen deze resterende ruimte zoals opgenomen in de prestatieafspraken met de provincie Overijssel.

Uit de actualisatienotitie van de Woonvisie Raalte 2011-2015 volgt dat de ambities uit de (geldende) "Woonvisie Raalte 2006-2015" op hoofdlijnen nog steeds actueel zijn en de ingezette koers kan

¹ Bron: GBA gemeente Raalte

² Bron: woningmarktonderzoek 2009 en Woningmarktanalyse Raalte 2014

³ Bron: regionale woonvisie West-Overijssel december 2014

worden voortgezet. Uit deze actualisatienotitie blijkt dat inspelen op de vraag naar kwaliteit één van de belangrijke beleidsuitgangspunten is de komende tijd. Het inspelen op de vraag naar kwaliteit uit zich in een blijvende vraag naar (middel)dure koopwoningen, vooral naar kavels. Het is hierbij van belang aantrekkelijke alternatieven (kwaliteit) te blijven aanbieden. Dat uit zich in een behoefte aan eensgezinskoopwoningen, vrijstaand en 2-onder 1-kap-woningen. De actualisatienotitie is afgestemd met de aangrenzende gemeenten welke hier ook mee hebben ingestemd.

Uit de woningmarktanalyse Raalte, d.d. november 2014, blijkt dat de woningbehoefte tot 2020 de belangrijkste opgave ligt bij zowel de grondgebonden koopwoningen als de huurwoningen. Na deze periode verschuift het accent duidelijk naar de grondgebonden koopwoningen. In de koopsector gaat het met name om behoefte aan woningen in het prijssegment tussen €262.500 en €407.000. Verder blijkt uit deze analyse dat ongeveer driekwart van de woningzoekenden heeft aangegeven in Heino te willen blijven wonen. De binding met de eigen kern is groot.

In de gemeente Raalte zijn meerdere stedelijke ontwikkelingen gepland maar dat betreft met name woningbouw in de kernen (inbreiding). Deze woningbouwplannen (zowel harde als zachte plannen) zijn veelal geschikt voor senioren en/of starters. Onderhavige locatie leent zich bij uitstek voor doorstromers waarbij het accent op kwaliteit ligt. Juist de bijzondere kwaliteit van onderhavige ontwikkeling maakt het plan uniek die niet zomaar in een inbreidingslocatie kan worden verwezenlijkt. Het karakter en de landschappelijke en architectonische kwaliteit van de wooneenheden is bijzonder en dient in een ruime landschappelijke locatie gesitueerd te worden.

Een andere woningbouwontwikkeling binnen de gemeente betreft de locatie Franscushof in de kern Raalte. Deze woningbouwlocatie voor ca. 280 woningen richt zich met name op Raalte en is qua schaal niet vergelijkbaar met de ontwikkeling van 10 woningen op locatie Slotman. De locatie Slotman is juist uitermate geschikt voor de aan Heino gebonden woningzoekenden.

In de structuurvisie "Raalte 2025+ de kracht van de kernen" is het uitgangspunt bouwen voor autonome behoefte vastgelegd, dit houdt in dat een kern evenredig kan groeien naar het aandeel / de omvang dat de kern nu heeft ten opzichte van de totale gemeente. Op basis van de meest recente primosprognose van 1-1-2013 betekent dit voor Heino een uitbreiding van 200 woningen in de periode 2013-2025. De primosprognose voor gemeente Raalte is 1100 woningen voor de periode 2013-2025. Het autonome aandeel voor Heino is ongeveer 18%. Van deze 200 woningen zijn er inmiddels 80 gebouwd, 21 in uitgifte en zijn er nog 16 appartementen opgenomen in harde plancapaciteit. Er resteert nog een opgave van tot 2025 van 83 woningen.

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat de vergrijzing ook in Heino speelt, maar niet meer dan gemiddeld.

In Heino wonen relatief weinig lage inkomens met uitzondering van een groep ouderen met een lager inkomen. Circa 38% van de huishoudens bestaat uit gezinnen. Dit maakt dat er nog wel nieuwe aanwas te verwachten is en dat de aannahme van de structuurvisie met betrekking tot autonome groei voor Heino reëel wordt geacht. De binding met de kern is groot en Heino is zowel bij doorstromers als bij starters populair. Een gemêleerd woningbouwprogramma ligt daarmee voor de hand. De harde woningbouwplannen (appartementen) in de inbreiding zijn veelal geschikt voor senioren en/of starters.

De locatie Slotman leent zich voor doorstromers. Heino kent na de huidige uitgifte op de locatie Kiezebos geen nieuwe uitbreidingslocaties waarop dit type woningen gesitueerd kunnen worden. Binnen de planperiode van 10 jaar bestaat aldus voldoende behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief) aan maximaal 10 woningen.

De ontwikkeling vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied door transformatie van een voormalig transportbedrijf

Uit de Omgevingsvisie provincie Overijssel blijkt dat er ruimte is voor ontwikkeling van aanvullende woonmilieus in het buitengebied, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken. Juist onderhavige ontwikkeling voorziet in een bijzondere woonmilieu en investeert in landschappelijke kwaliteiten om de karakteristieke opbouw van het aanwezige cultuurlandschap in het gebied te versterken (zie hiervoor ook onder paragraaf 3.2.1). De ontwikkeling betreft het realiseren van wooneenheden in een landgoedsetting. Wonen in een dergelijke omgeving is bijzonder en is aantrekkelijk voor doorstromers (die 'op zoek zijn' naar kwaliteit). Een dergelijk woonmilieu kan niet in de kernen (bestaand stedelijk

gebied) gerealiseerd worden. Daarnaast is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik doordat een voormalige bedrijfslocatie herontwikkeld wordt. Hierbij is tevens in aanmerking genomen dat (zoals uit de actualisatienotitie van de Woonvisie Raalte 2011-2015 blijkt) jonge gezinnen en doorstromers momenteel minder snel geneigd zijn te verhuizen. Zij zullen dit doen als ze een flinke stap voorwaarts in hun woonsituatie kunnen maken. Het is dus van belang aantrekkelijke alternatieven te blijven aanbieden. Ook uit bovengenoemde woningmarktanalyse blijkt nog steeds de vraag naar kwaliteit. Een dergelijke bebouwingsopgave (die nog open staat voor Heino) kan niet elders (binnen stedelijk gebied) in Heino gerealiseerd worden. Door deze ontwikkeling wordt voorzien in een kwalitatief volwaardig aanbod aan woonmilieus in de regio. De herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie ligt aan de basis van deze planontwikkeling. Het voormalige transportbedrijf en de voormalige boerderij waren mede oorzaak van het rommelige beeld en deed afbreuk aan de entree van het dorp Heino. Initiatiefnemer is reeds jaren met de gemeente in gesprek over de herontwikkeling van dit terrein. Deze ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de zuidoostelijke entree van Heino. Gelet op het bovenstaande is inbreiding niet mogelijk en is uitbreiding gerechtvaardigd.

Multimodaal ontsloten

Onderhavige ontwikkeling is reeds multimodaal ontsloten. De locatie ligt aan de entree van het dorp Heino (Raalsterstraat). Tevens ligt nabij de locatie een bushalte. Verder ligt parallel aan de Raalsterstraat een fietspad.

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Toetsing

De ladder voor duurzame verstedelijking is in deze paragraaf onderbouwd en leidt niet tot een belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Het rijksbeleid richt zich verder niet specifiek op onderhavige ontwikkelingen. Het plan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Overijssel

Op 3 juli 2013 is een actualisatie van de omgevingsvisie van de Provincie Overijssel vastgesteld door Provinciale Staten.

In de omgevingsvisie zijn het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan met elkaar geïntegreerd zodat één beleidsplan ontstaat voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de omgevingsvisie benoemt de provincie de provinciale belangen en geeft ze aan hoe ze de maatschappelijke opgaven samen met de partners gaat realiseren. De omgevingsvisie is een structuurvisie in het kader van de Wro.

Leidende thema's in de omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid wordt volgens de omgevingsvisie gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Het door de provincie gekozen sturingsmodel in de omgevingsvisie kan als volgt worden beschreven. Allereerst vindt de afweging plaats of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Dit is opgenomen in

de generieke beleidskeuzes. Vervolgens wordt gekeken waar deze ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. In de omgevingsvisie zijn ontwikkelingsperspectieven opgenomen voor de gebieden. Tot slot wordt met behulp van de gebiedskenmerken aangegeven hoe de ontwikkeling plaats moet vinden.

Generieke beleidskeuzes

Onderstaand is de generieke beleidskeuze weergegeven die het meest relevant is voor onderhavig bestemmingsplan.

Woonomgeving

Als aanvulling op de woonmilieus in de steden en dorpen, is er ruimte voor ontwikkeling van aanvullende woonmilieus in het buitengebied, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken. In samenwerking met gemeenten en andere maatschappelijke partners, zet de provincie ook in het buitengebied in op de ontwikkeling en ondersteuning van zorg en openbaarvervoervoorzieningen.


Ontwikkelperspectieven

Op de overzichtskaart 'Ontwikkelperspectieven' van de Omgevingsvisie wordt weergegeven wat waar ontwikkeld kan worden. De ontwikkelperspectieven zijn richtinggevend.


Het plangebied behoort tot het ontwikkelperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' dat bedoeld is voor mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens. Daarnaast geldt op deze locatie ook de beleidsaanduiding 'buitendijksgebied, beekdal of veenweidegebied'.



3. buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte

 mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens

overige beleidsaanduidingen

 buitendijksgebied, beekdal of veenweidegebied

Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie (plangebied rood omljnd)

Gebieden met het ontwikkelperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Gedacht kan worden

aan diverse woonmilieus die mogelijk zijn en voor verschillende groepen aantrekkelijk zijn zoals; buurtschappen, landgoederen, plantages, bedrijfswoningen en knoopen.

De overige beleidsaanduiding 'Buitendijksgebied, beekdal of veenweidegebied' is opgenomen voor gebieden met veenpakket in de ondergrond en/of laaggelegen gebieden langs waterlopen. De ontwatering zal niet dieper zijn dan nodig is voor gebruik als grasland.

Onderhavig plan voorziet in een bijzondere woonmilieu en investeert in landschappelijke kwaliteiten om de karakteristieke opbouw van het aanwezige cultuurlandschap in het gebied te versterken. Het plan bestaat uit woningen die in een landgoed-achtige setting gebouwd worden. Wonen in dergelijke omgeving is bijzonder en is aantrekkelijk voor verschillende groepen.

Door investering in landschappelijke kwaliteiten onder andere in de vorm van een dorpsweide met boomgaard en informele routes wordt het cultuurlandschap in het gebied versterkt.

Naast de stedenbouwkundige uitvoering zal er ook rekening worden gehouden met ontwatering van het gebied. Hier wordt in paragraaf 4.8 nader op ingegaan. Hiermee voldoet voorliggend plan aan de ontwikkelingsperspectieven van Omgevingsvisie Provincie Overijssel.

Gebiedskenmerken

De provincie Overijssel wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Dit zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de Groene als de Stedelijke omgeving zijn te onderscheiden in vier lagen:

- Natuurlijke laag (in en op de bodem);
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- Lust & Leisure laag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen).

In de Catalogus gebiedskenmerken zijn deze lagen verder uitgewerkt tot een sturingsinstrument voor ruimtelijke kwaliteit.

In de onderstaande tabel is aangegeven onder welke aanduiding het plangebied valt binnen elke laag.

laag	aanduiding
Natuurlijke laag	<i>Dekzandvlakte en ruggen en Beekdalen met natte laagtes</i>
Laag agrarisch cultuurlandschap	<i>Oude hoevenlandschap</i>
Stedelijke laag	-
Lust & Leisure laag	-



Uitsnede gebiedskenmerkenkaarten 'natuurlijke laag' en 'laag agrarisch cultuurlandschap'

Het plangebied is aangeduid als 'dekzandvlakte en ruggen' en 'beekdalen en natte laagtes'. De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. De beekdalen en natte laagtes zijn belangrijke ruimtelijke en functionele dragers van de zandgebieden. De beken voeren het water af naar lager

gelegen delen maar vormen ook belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier. Samenhang en dynamiek zijn belangrijk voor het functioneren van het watersysteem.

Ook is het plangebied gelegen in het oude hoevenlandschap. Het oude hoevenlandschap heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als het essenlandschap, maar is jonger, ontstaan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal. Voor het essenlandschap geldt dat het een samenhangend systeem is van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

Het transformeren van een transportbedrijf naar een locatie met 10 woningen doet geen afbreuk aan de kenmerken van de dekzandvlakte. De beken blijven het water afvoeren naar lager gelegen delen en door de investering in landschappelijke kwaliteiten blijft het gebied een belangrijke verbinding voor mens, plant en dier.

Ook het oude hoevelandschap blijft intact en wordt daar waar mogelijk versterkt. Door het verwijderen van de bestaande hoge coniferen haag die niet gebiedseigen is en het zicht op het open weiland en het achterliggende landschap ontnemt, ontstaat er een beeldbepalende openweide die invulling krijgt met een boomgaard en informele routes die refereren naar de open velden en zandpaden die kenmerkend zijn voor het oude hoevenlandschap. De bebouwing bestaat uit verschillende typen woningen, die tezamen een ensemble vormen, net als de individuele erven waaruit het oude hoevenlandschap is opgebouwd.

De beoogde ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering op de aangeduide natuurlijke- en landschappelijke waarden en is passend in dit landschapstype. Bij de inrichting worden de gebiedskenmerken van de Omgevingsvisie in acht genomen. Deze ontwikkeling sluit goed aan bij de ambities en de ontwikkelperspectieven.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De provincie Overijssel zet in haar Omgevingsvisie in op ruimtelijke kwaliteit. Dit wil de provincie realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Een instrument dat hiervoor wordt ingezet is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De basis van de regeling ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerkencatalogus uit de Omgevingsvisie. De regeling is ontwikkeld als eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als Rood voor Rood, Rood voor Groen, VAB's, landgoederen etc.

Het plangebied ligt in het buitengebied waardoor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing is. Gelet op de maatschappelijke meerwaarde van het initiatief door het wegnemen van een niet meer benutte bedrijfslocatie, de toevoeging van extra landschappelijke en architectonische kwaliteiten in het gebied, de nieuwe mogelijkheden voor recreatief medegebruik en de kwalitatieve versterking van de overgang van het dorp naar het buitengebied, is er geen extra opgave vanuit de KGO nodig.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2013

De Omgevingsverordening geeft vanuit de ambities en doelstellingen, die zijn neergelegd in de Omgevingsvisie, richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Uitgangspunt daarbij is dat niet meer geregeld is dan strikt noodzakelijk is en dat dubbele regelgeving wordt voorkomen.

In de Omgevingsverordening is door de provincie opgenomen dat onderbouwd dient te worden dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit

conform de geldende gebiedskenmerken en passen binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie is neergelegd. Bij dergelijke ontwikkelingen geldt bovendien de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing.

Onderliggende ontwikkeling ziet op de realisatie van nieuwe woningen op een niet meer benutte bedrijfslocatie, op de versterking van de dorpsentree en de relatie tussen landschap en dorp en op het recreatieve (mede)gebruik van het groengebied. In paragraaf 2.3 staat beschreven hoe het plan is gebaseerd op de historische kenmerken in het groene kampenlandschap rond Heino. In 3.2.1 staat beschreven dat de beoogde ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief en een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteiten van gebiedskenmerk oude hoevenlandschap. Hiermee is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de Omgevingsverordening Overijssel.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Landschapsontwikkelingsplan gemeenten Deventer, Raalte, Olst-Wijhe

Voor de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe is een landschapsontwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld, het landschapsontwikkelingsplan Salland. Dit beleidsplan geeft de visie op de gewenste landschappelijke ontwikkeling voor het buitengebied van Deventer, Raalte en Olst-Wijhe. Het LOP schetst de landschappelijke karakteristiek en het toekomstbeeld voor het Sallandse landschap. De visie geeft aan op welke wijze de ontwikkelingen passen in het Sallandse landschap en hoe het karakter van dit landschap versterkt kan worden. De visie streeft naar een duurzaam en vitaal landschap met een hoge gebruikswaarde voor landbouw, wonen, werken en recreatie. De opgave is telkens bestaande waarden te behouden (beschermen) en de ruimtelijke karakteristiek van de onderscheiden deelgebieden (verder) te versterken en te ontwikkelen.

De visie geeft richting aan nieuwe ontwikkelingen. Het huidige landschap is geen statisch gegeven, maar verandert constant door nieuwe woonvormen, schaalvergroting – of juist verbreding – van landbouw, veranderend grondgebruik, klimaatverandering, nieuwe eisen aan de toegankelijkheid van het buitengebied, etc. De dynamiek in het gebied wordt aangegrepen om het landschap te versterken en te ontwikkelen. De ontwikkelingen die in het gebied spelen en op het gebied afkomen worden ingezet als 'motoren' voor landschapsontwikkeling.

Het landschap van Salland is grofweg in tweeën te delen: het rivierenlandschap en het dekzandlandschap.



Uitsnede visiekaart LOP (plangebied rood omljnd)

Op de visiekaart van het LOP is het plangebied aangeduid als ‘ Dekzandruggen’ en ‘Weteringenlandschap’.

De ontwikkeling die gevraagd wordt vanuit het LOP ziet onder andere op de volgende kwesties:

- bij nieuwe ontwikkelingen aansluiting zoeken op de karakteristiek van de omgeving;
- aanleggen van landschapselementen;
- ontwikkelen fysieke verbindingen tussen stad en land;
- ontwikkelen van geleidelijke overgang van dorp naar landelijk gebied;
- ontwikkelen van (recreatieve) routes.

Onderliggend plan ziet op het realiseren van gebouwen in een landgoedsetting passend bij de gebiedskenmerken van de omgeving. Het beeld van de entree van Heino met de aanwezigheid van een voormalig transportbedrijf en een boerderij wordt vervangen en verbeterd door karakteristieke woningen in een landschappelijke omgeving. Zo wordt er onder andere een dorpsboomgaard met informele routes gecreëerd en wordt er geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteiten (zoals beschreven in paragraaf 2.3). Nieuw groen wordt aangebracht en recreatief gebruik op deze locatie wordt gestimuleerd. Mede door het verwijderen van een hoge haag zal het zicht op het open weiland en het achterliggende landschap vergroot worden, waardoor de ruimtelijke overgang naar het landschap verbeterd wordt. Met deze landschappelijke insteek bij onderliggend plan wordt voldaan aan het LOP.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Raalte 2025+

De Structuurvisie Raalte 2025+ is op 27 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. In de structuurvisie wordt voortgebouwd op de “Strategische Visie Samen Vooruit Raalte 2020” waarin de gemeente inzet op een bruisende en vitale lokale economie. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de hele gemeente tot het jaar 2025. Daarnaast geeft de structuurvisie aan hoe opgaven en ambities gerealiseerd kunnen worden. Veel thema’s zijn in de afgelopen jaren al vastgelegd in gemeentelijk beleid. De Structuurvisie Raalte geeft een ruimtelijke vertaling voor de lange termijn en maakt gebruik van bestaand beleid en lopende discussies.

Uitgaan van eigen kracht en identiteit staat centraal in de visie die Raalte heeft op haar toekomst. Zo wordt bewust voortgebouwd op het karakter van Raalte als plattelandsgemeente in een mooi en afwisselend landschap. En waar mogelijk worden deze waarden versterkt.



Uitsnede Visiekaart 2025+ (plangebied blauw omlijnd)

Onderhavig plangebied is op de visiekaart voornamelijk aangeduid als 'agrarisch gebied met landschapswaarden of natuur- en landschapswaarden'. De locatie Slotman, waar de beoogde bebouwing voornamelijk is gesitueerd valt overigens buiten deze aanduiding (op deze locatie ligt in het geldende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming). Voor het buitengebied volgt deze structuurvisie de lijn zoals die is uitgezet in het Bestemmingsplan Buitengebied en het Landschapsontwikkelingsplan. De combinatie tussen agrarisch gebruik, landschap en natuur wordt steeds nadrukkelijk gezocht. Er worden verschillende deelgebieden onderscheiden, waarbij per deelgebied uitgangspunten van toepassing zijn. De agrarische gebieden met landschappelijke waarden en agrarische gebieden met landschappelijke en natuurwaarden zijn samengevoegd. In deze gebieden wordt het agrarische gebruik afgestemd op de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. Het gaat o.a. om gebieden met veel reliëf, zoals de essen, en gebieden met een karakteristieke openheid, zoals de komgronden. Kenmerkend is de grote afwisseling tussen landbouwgronden, beplantingselementen en bosgebieden. Karakteristieke elementen in deze gebieden zijn houtwallen en -singels, steilranden en zandwegen. In paragraaf 3.3.1 is uitvoerig ingegaan op onderhavige ontwikkeling in relatie tot het Landschapsontwikkelingsplan, waarbij gemotiveerd is weergegeven dat voldaan wordt aan het Landschapsontwikkelingsplan.

Hoewel onderhavige ontwikkeling niet als zodanig is aangeduid op de visiekaart 2025+ volgt deze ontwikkeling wel uit de structuurvisie doordat in de structuurvisie specifiek wordt verwezen naar de stedenbouwkundige visie 'Heino met beeldkwaliteit'. Deze visie is specifiek opgesteld ten behoeve van herontwikkellocaties die in de voorgaande structuurvisie 'Heino (2006-2020) waren opgenomen. Onderhavige locatie (locatie Slotman) was één van deze herontwikkellocaties. Onder 3.4.3 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Gelet op het bovenstaande is het initiatief dan ook in overeenstemming met de structuurvisie 2025+.

3.4.2 Samen vooruit Raalte 2020

De strategische visie 'Samen vooruit Raalte 2020' is op 28 mei 2008 vastgesteld. Doelstelling van deze strategische visie is richting geven, kaders stellen en keuzes maken voor het lange termijnbeleid van de gemeente Raalte. In 2020 is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied een van de kernkwaliteiten van Raalte.

De rapportage stelt onder andere de volgende doelstellingen en/of ambities met betrekking tot het buitengebied voor 2020:

- Stimuleren van experimenten en nieuwe woonvormen, waaronder nieuwe combinaties van wonen en werken in het buitengebied;
- Gerichte gebiedsontwikkeling van het buitengebied.

Onderliggend plan is in overeenstemming met de visie Samen vooruit Raalte. Het plan maakt nieuwe woonvormen mogelijk en is een uniek concept. Het plan omvat namelijk een tiental wooneenheden in de vorm van een ensemble bestaande uit een landhuis, koetswoningen, een veldboerderij en bosrandwoningen op de locatie van een voormalig transportbedrijf in het buitengebied. Deze wooneenheden vormen in combinatie met de recreatieve nevenfunctie en (dorps)boomgaard een kwaliteitsimpuls voor dit stuk buitengebied.

3.4.3 Stedenbouwkundige visie 'Heino met beeldkwaliteit'

In 2011 is de stedenbouwkundige visie 'Heino met beeldkwaliteit' vastgesteld. Deze stedenbouwkundige visie is opgesteld ten behoeve van een nadere kwalitatieve uitwerking van de in de structuurvisie 'Heino (2006-2020)' opgenomen herontwikkelingslocaties, waaronder onderhavige locatie dat was aangewezen als te ontwikkelen gebied (van bedrijfslocatie naar woningbouwlocatie). Inmiddels is de structuurvisie 'Heino (2006-2020)' formeel overruled door de structuurvisie 'Raalte 2025+'. De stedenbouwkundige visie is echter nog steeds van belang en als zodanig ook aangehaald in de structuurvisie 'Raalte 2025+'.

De visie geeft richting aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten van Heino. Er is bekeken op welke locaties bebouwingsaccenten mogelijk zijn. Daarbij is aangegeven welke ontwikkelingen een stedenbouwkundige bijdrage leveren aan Heino. Het doel is dat met deze visie een beeld wordt gegeven van de kernkwaliteiten van Heino en deze ook duurzaam te verbeteren en te ontwikkelen. In de structuurvisie 'Raalte 2025+' is aangegeven dat deze visie de leidraad vormt bij verdere versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Heino. In de visie is het gebied waarin de voormalige locatie van Slotman is gelegen aangewezen als één van de vijf belangrijkste entrees van Heino (de zuidoostelijke entree): *Duidelijk gedefinieerde en uitgesproken entrees bevorderen de leesbaarheid van het dorp en kunnen uitnodigend werken. Deze entrees zijn markante punten, herkenbaar ten opzichte van hun omgeving. De herkenbaarheid wordt gevormd door architectuur, landschap, functie plaatsing of hoogte van de bebouwing, afhankelijk van de ligging. Bij de zuidoostelijke entree gaat het om een hedendaags landgoed in groen-blauwe-setting.* Vanuit dit perspectief is onderhavige ontwikkeling uitgewerkt.

Juist door de gewenste vormgeving, architectonisch en stedenbouwkundig (plaatsing ten opzichte van de weg en de massa), vormt het beoogde landhuis (met maximaal twee wooneenheden) aan Raalterstraat een behoorlijke versterking van de zuidoostelijke entree van Heino. De overige woningen stellen zich bescheiden op ten opzichte van het landhuis. Ze liggen verder van de weg, zijn lager en qua kleur en materiaalgebruik is het wenselijk dat ze minder opvallend zijn. Gewenst is tevens dat de gevels en de bordessen een verticale geleding krijgen waardoor ze de huizen een chique aanzien geven. Wanneer formele tuinen met bijbehorende inrichtingen worden gerealiseerd, zal dit de statige sfeer complementeren. De entree tot het dorp krijgt hiermee status en allure.

3.4.4 Woonvisie gemeente Raalte 2006-2015 en Actualisatienotitie

De gemeente Raalte heeft in juni 2006 de Woonvisie Raalte 2006-2015 vastgesteld. Vanaf 2006 hebben de ontwikkelingen niet stil gestaan, noch op de woningmarkt, noch op de verschillende beleidsterreinen. In 2010 is, op basis van het destijds uitgevoerde woningmarktonderzoek, het rapport 'De woningmarkt in Raalte 2009-2025' verschenen. Dit rapport geeft een beeld van de woningbehoefte in de toekomst. Met de provincie zijn in 2010 prestatieafspraken wonen voor de periode 2010-2015 gemaakt. Op basis van het woningmarktonderzoek, de prestatieafspraken 2010-2015 en actuele ontwikkelingen, is de actualisatienotitie van de Woonvisie Raalte 2011-2015 opgesteld. Deze notitie moet in samenhang worden gezien met de Woonvisie Raalte 2006-2015.

Op hoofdlijnen zijn de ambities uit de vigerende woonvisie nog steeds actueel en kan de ingezette koers worden voortgezet. Echter de huidige economische ontwikkelingen en de invloed daarvan op de woningmarkt vragen om accentverschuivingen voor de korte termijn (tot en met 2015). Belangrijkste beleidsuitgangspunten voor de komende periode zijn:

- Aandacht blijven houden voor de kansen voor starters;

- Betaalbaarheid prominent op de agenda voor de korte termijn;
- Inspelen op de vergrijzing en extramuralisatie van zorg;
- Inspelen op de vraag naar kwaliteit.

Uit deze actualisatienotitie blijkt dat inspelen op de vraag naar kwaliteit één van de belangrijke beleidsuitgangspunten is de komende tijd. Het inspelen op de vraag naar kwaliteit uit zich in een blijvende vraag naar (middel)dure koopwoningen, vooral naar kavels. Het is hierbij van belang aantrekkelijke alternatieven (kwaliteit) te blijven aanbieden. Dat uit zich in een behoefte aan eensgezinskoopwoningen, vrijstaand en 2-onder-1-kap-woningen.

In november 2014 is voor gemeente Raalte een woningmarktanalyse opgesteld. Hieruit blijkt onder andere dat voor de ontwikkeling op de woningmarkt vooral de ontwikkeling van huishoudens van belang is. Het aantal huishoudens is (door individualisering en extramuralisering) toegenomen. De Primos prognose voorspelt dit ook voor de komende periode. Het aantal huishoudens zal tussen 2013 en 2020 toenemen met circa 790 huishoudens en in de vijf jaren daarna nog eens met 300 huishoudens. Tot 2020 neemt de behoefte aan onder andere koopwoningen toe; met name grondgebonden woningen in de prijsklasse 262.500 tot 407.000 euro. In de periode 2020-2025 neemt de behoefte aan (grondgebonden) koopwoningen nog steeds toe. Driekwart van de woningzoekenden geeft aan in Heino te willen blijven wonen. Driekwart van de woningvoorraad in Heino behoort tot de koopsector, met name vrijstaand en 2 onder 1 kap.

Op basis van de lokale behoefte en de prestatieafspraken met de provincie Overijssel kunnen in de periode 2010-2015 633 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Zoals reeds uit paragraaf 3.1 blijkt, past voorliggend plan binnen de afspraken met de gemeente. De provincie heeft ook ingestemd met onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

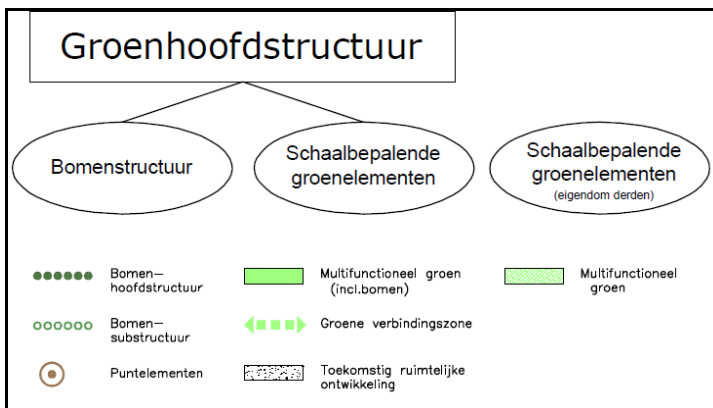
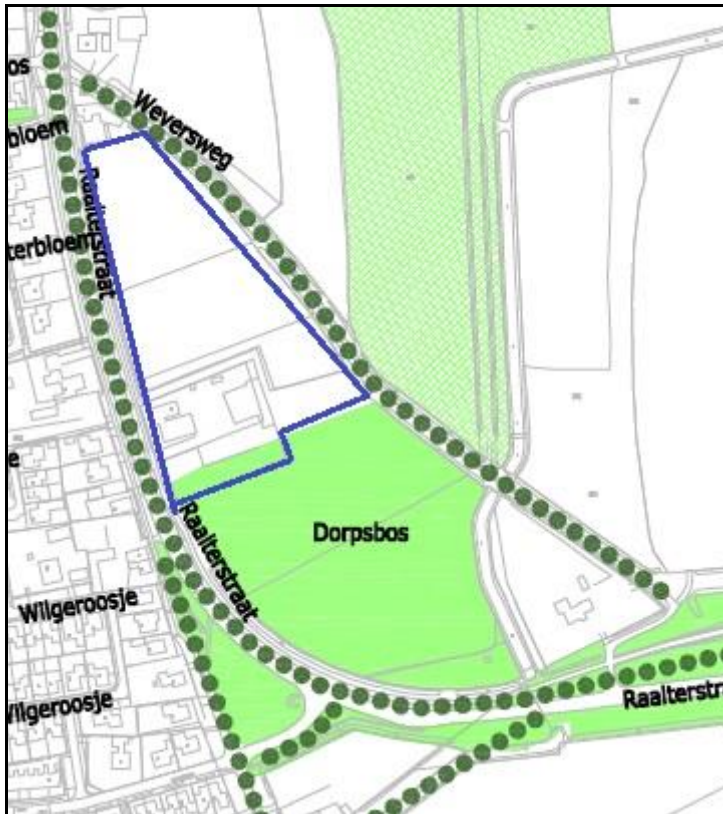
Onderhavige ontwikkeling voorziet in een zeer aantrekkelijk en kwalitatief hoog woningbouwontwikkeling voor doorstromers. De woningen worden in een landgoed-achtige setting gebouwd, waarbij veel aandacht is besteed aan de architectuur en landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt ingespeeld op de vraag naar kwaliteit voor doorstromers. Daarnaast volgt ook uit de recente woningmarktanalyse Raalte dat de behoefte voor doorstromers tot 2025 nog steeds toeneemt. De toe te voegen woningen van maximaal 10 passen verder binnen de afspraken die met de provincie zijn gemaakt.

3.4.5 Groenbeleidsplan 2004, kernen in het groen – Nota Groenhoofdstructuur 2010

Doel van het groenbeleidsplan is het versterken en handhaven van het groene karakter van de gemeente Raalte. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt getoetst aan bepaalde criteria, zoals cultuurhistorisch inpasbaarheid en ecologisch waardevol. Daarnaast is in het groenbeleidsplan een groenhoofdstructuur aangegeven. Het beleid is gericht op het handhaven, het versterken, het beter ontsluiten en onderling verbinden van de onderdelen van de groenhoofdstructuur. Van belang is dat de groenhoofdstructuur een netwerk of structuur blijft vormen en niet wordt versnipperd. De groenhoofdstructuur is weergegeven op een kaart. Op de kaart wordt onderscheid gemaakt tussen de bomenstructuur en de schaalbepalende groenelementen. Op basis van cultuurhistorische en stedenbouwkundige criteria is de bomenhoofdstructuur ontwikkeld. Verder is de gewenste verschijningsvorm vastgelegd en lopen deze veelal structuren door in het aangrenzende buitengebied. In het buitengebied is de LOP visie van toepassing.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt getoetst aan de criteria die zijn opgenomen in het groenbeleid van de gemeente. Hierbij is het van belang dat deze ontwikkeling aansluit op bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Doelstelling van het groenbeleid is dat er een duurzame ontwikkeling wordt voorgestaan, waarbij de veiligheid en de criteria ten aanzien van het beheer en de ecologische waarden worden meegewogen. Tevens is aandacht voor voldoende speelruimte een belangrijk aandachtspunt.

In de Nota Groenhoofdstructuur 2010 is onderhavig plangebied voor een klein gedeelte aangewezen als multifunctioneel groen. De Raalterstraat en Weversweg zijn aangeduid als bomenhoofdstructuur. Deze wegen vallen echter buiten het plangebied.



Uitsnede en legenda uit de kaart 'groen hoofdstructuur 2010, dorpen' (plangebied blauw omlijnd)

Onderhavige ontwikkeling is gelegen in het buitengebied en in dat kader is in paragraaf 3.3.1 ingegaan op het LOP. Zowel in deze paragraaf als in paragraaf 2.3 is uitgebreid ingegaan op de het groene karakter die deze ontwikkeling met zich meebrengt. Hieruit blijkt dat de groenvoorziening (waaronder ook de bomen aan de Weversweg en Raalterstraat) zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en verbeterd. Korthedshalve wordt naar deze paragrafen verwezen.

4. Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de realisatie van de woningen op de voormalige locatie van Slotman en om het inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan te vergroten zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk wordt hiervan een opsomming gegeven.

4.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw bestemmingsplan waarmee nieuwe bouwmogelijkheden en/of een functiewijziging mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Op een deel van de locatie heeft een transportbedrijf gezeten. De in 2012-2013 aangetroffen verontreinigingen zijn gesaneerd en in mei 2014 is een evaluatierapport door Hunneman Milieu-advies opgesteld. Daaruit blijkt dat de olie- en asbestverontreinigingen in voldoende mate zijn verwijderd. Aansluitend is, door Grontmij, ter plaatse van het gehele perceel waar nu de bestemming wijzigt, een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Dit is aangevuld met analyses van de bovengrond. Met het onderzoek is inzicht verkregen in mogelijke verdachte deellocaties en de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond. Uit het onderzoek van Grontmij blijkt dat de locatie (na sanering) als onverdacht kan worden beschouwd. Dit is bevestigd door het feit dat op de gehele onderzoekslocatie in de bovengrond zowel visueel als analytisch geen verontreiniging is aangetroffen. Beide onderzoeken samen tonen voldoende aan dat de locatie geschikt is voor de beoogde functie. De onderzoeken van Grontmij en Hunneman milieu-advies zijn als bijlage opgenomen.

4.2 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

In de externe veiligheidsvisie van de gemeente Raalte (d.d. 26 april 2007) is aangegeven dat nieuwe woongebieden (kwetsbare objecten) niet binnen de contouren van een plaatsgebonden risico mogen vallen. Voor het groepsrisico is bepaald dat binnen bepaalde begrenzingen het groepsrisico mag toenemen.

Gevolgen voor dit bestemmingsplan

In het kader van dit bestemmingsplan is beoordeeld of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan. Er is gekeken naar:

- Risicovolle inrichtingen
- Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
- Transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg
- Overige risicobronnen

De Risicokaart Provincie Overijssel is geraadpleegd. In en rond het plangebied liggen geen inrichtingen gelegen die te kwalificeren zijn als risicovolle inrichtingen zoals genoemd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichting milieubeheer (BEVI) en die van invloed kunnen zijn op het projectgebied. Verder is er geen spoorweg in de directe nabijheid van het plangebied. De dichtstbijzijnde transportroute is de N35. Ook hiervan ondervindt het plan geen hinder of belemmering. Gelet op de aard en omvang van de planontwikkeling vormt externe veiligheid geen belemmering.



Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omlijnd globaal weergegeven)

4.3 Lucht

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Onderliggend project valt in de categorie "niet in betekende mate" omdat het gaat om minder dan 1.500 woningen. Dergelijke projecten hoeven volgens de Wet milieubeheer niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Het plan omvat de realisatie van acht woonblokken (waarin maximaal tien wooneenheden worden gerealiseerd) en leidt tot een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van bewoners- en bezoekersverkeer. Een overschrijding van de grenswaarden door het onderhavige project is dan ook niet aan de orde en nader onderzoek is niet nodig.

4.4 Akoestiek

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor

een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen). Uit art. 74 Wet geluidhinder vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor woningen bedraagt in die zone 48 dB (art. 82 Wgh).

Het onderhavige project behelst de realisatie van acht woongebouwen (waarin max. tien wooneenheden worden gerealiseerd) langs de Raalterstraat. In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende wegen: Raalterstraat, Raalterdwarsweg, N35, Korenbloem en de Weversweg. Het plangebied ligt conform de Wet Geluidhinder binnen de invloedssfeer van de wegen N35, Raalterstraat, Raalterdwarsweg en de Korenbloem. In het kader van de Wet Geluidhinder zal onderzocht moeten worden of de geluidbelasting van het wegverkeer op de gevels van de te projecteren woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Als de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dan moeten geluidsmaatregelen worden overwogen.

In het door Grontmij uitgevoerde akoestisch onderzoek d.d. 15 mei 2014 is de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bepaald en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Hieruit blijkt het volgende.

Geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw vanwege de N35 en korenbloem

Op de N35 geldt een maximum snelheid van 80 km/u, op de Korenbloem 80 km/u en gedeeltelijk 30 km/u. De N35 heeft een onderzoekszone van 400 meter, de Korenbloem 250 meter (voor zover de maximum snelheid 80 km/u betreft). De geluidbelasting ten gevolge van verkeer op de N35 en Korenbloem overschrijdt de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de geplande woningen niet. Nadere akoestische voorzieningen aan of vanwege deze wegen zijn dan ook niet nodig.

Geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw vanwege de Raalterstraat en Raalterdwarsweg

Op de Raalterdwarsweg geldt een maximum snelheid van 80 km/u. Voor de Raalterstraat geldt een maximum snelheid van (gedeeltelijk) 80 en 50 km/u. Voor beide wegen geldt een onderzoekszone van 250 meter. De geluidbelasting ten gevolge van verkeer over de Raalterstraat en de Raalterdwarsweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met een maximum van 50 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt voor vier geprojecteerde woningen. De berekende geluidbelasting op de verschillende gevels is lager dan de uiterste grenswaarde van 63 dB.

Bron- en overdrachtsmaatregelen

Bronmaatregelen:

Geluidreducerende wegdekverharding

Indien op de Raalterstraat over een afstand van circa 130 m een andere, meer geluidreducerende, asfaltverharding wordt aangebracht (bijvoorbeeld Dunne deklaag A) dan zal de geluidbelasting op de maatgevende waarneempunten zodanig afnemen dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. De kosten voor het vervangen van circa 650 m² wegdek zal circa € 32.500,00 (uitgaande van € 50,00 per m²) bedragen. Dit verdeeld over 10 woningen komt dit neer op circa € 3.250,00 per woning. In de praktijk is het gebruikelijk dat een dergelijk wegdek over een lengte van minimaal 500 meter toegepast wordt in verband met technische haalbaarheid en voorkomen van een 'lappendeken' aan verhardingen. De kosten voor het wegdek komen dan op € 125.000,00. In deze situatie is toepassen van 500 meter niet mogelijk in verband met aanwezige kruisingen waar een dergelijke verharding niet wenselijk is. Het toepassen van een bronmaatregel in de vorm van een geluidreducerende wegdekverharding wordt in deze situatie niet wenselijk geacht.

Snelheidsverlaging

Het verlagen van de rijsnelheid naar 30 km/h kan een maatregel zijn. Hierdoor heeft de weg conform het gestelde in de Wet geluidhinder geen zone meer en hoeft de geluidbelasting niet meer getoetst te

worden. De Raalterstraat is een hoofdtoegangsweg tot het dorp. Vanuit verkeerskundige aard is het ongewenst om een dergelijke maatregel te nemen.

Overdrachtsmaatregelen:

Schermen

Het plaatsen van geluidschermen is een overdrachtsmaatregel. Om aan de voorkeursgrenswaarde bij de geprojecteerde woningen in het plangebied te voldoen, dient er een geluidscherm ter hoogte van de twee geprojecteerde woningen aangebracht te worden. Een scherm is het meest effectief wanneer dit vlak langs de weg wordt geplaatst. Het scherm dient geplaatst te worden over een totale lengte van 40 m met een hoogte van 4,0 m. Dit scherm dient geheel gesloten uitgevoerd te worden en moet een massa hebben van ten minste 10 kg/m². De plaats van het scherm en de resultaten zijn in bijlage 4 van het akoestisch onderzoek weergegeven. De kosten voor een scherm van circa 160 m² bedragen ongeveer € 80.000,00 (uitgaande van € 500,00 per m²). Het aanbrengen van een dergelijk scherm zal problemen opleveren vanwege het aanwezige fietspad en de mogelijke toegang tot de woningen. Deze maatregel is dan ook ongewenst vanuit stedenbouwkundige, landschappelijke, financiële en verkeerskundige aard.

Verplaatsen woningen

Door het verplaatsen van een aantal geprojecteerde woningen (waarvan de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden) richting de Weversweg, op een afstand van meer dan 37 meter van de Raalterstraat, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De resultaten hiervan zijn in bijlage 4 van het akoestisch rapport opgenomen. Het verplaatsen van deze woningen is echter stedenbouwkundig ongewenst. Een van de woningen betreft namelijk het landhuis (wat kan worden uitgevoerd als één woning of twee woningen) dat als markant gebouw een versterking is voor de (zuidoostelijke) entree van Heino.

Gemeentelijk beleid hogere grenswaarden

In december 2007 is het "Interimbeleid Hogere Grenswaarden Wet geluidhinder" vastgesteld. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden. De gemeente Raalte heeft in haar beleid ruimtelijke situaties omschreven waarin zij hogere waarden verleend, waaronder: "ter plaatse gesitueerd ter vervanging van bestaande bebouwing". Dit criterium is in deze situatie van toepassing, omdat het hier gaat om de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie (voormalig transportbedrijf en boerderij). De situatie past in het gemeentelijk beleid.

Conclusie

Op in totaal vier geprojecteerde woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Zoals hierboven uiteengezet, zijn bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk. Voor deze ontwikkeling wordt een procedure hogere grenswaarden gevoerd, gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan dient de hogere grenswaarde te worden verleend.

Geluid vanuit plangebied op omgeving

Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het plan (komende en vertrekkende bezoekers) op de omliggende wegen is relatief klein. Er kan gesteld worden dat de bijdrage van dit verkeer op de geluidsbelasting op de omliggende bebouwing in de omgeving klein is en dat er wat dit betreft dan ook geen problemen zijn op het gebied van akoestiek.

Industrie- en spoorweglawaai

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zijn voor milieubelastende activiteiten richtafstanden gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. In de directe omgeving van het plangebied liggen, gelet op deze richtafstanden, geen bedrijven die een belemmering vormen voor het plangebied. Ook het spoorwegtraject ligt op zodanige afstand van het plangebied dat dit niet tot belemmeringen zal leiden.

4.5 Flora en Fauna

Gebieds- en soortenbescherming

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermden natuurmonumenten) en de Omgevingsvisie (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogel- en ganzenbeschermingsgebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet.

Zorgplichtbeginsel

De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijkste component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Onderzoek

Uit het als bijlage opgenomen en door Grontmij uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende.

Natuurbeschermingswet

Het Natura 2000-gebied Boetelerveld is op een afstand van 9,5 km gelegen van het plangebied. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op beschermde natuurwaarden in het kader van de Natuurbeschermingswet, ook niet over de band van externe werking. Er is geen nader veldonderzoek en/of effectonderzoek noodzakelijk. Er zijn geen maatregelen nodig om effecten te voorkomen. Er is geen vergunning op grond van artikel 19d Nbwet nodig.

Flora- en faunawet

In en om het plangebied zijn beschermde soorten aanwezig. Dit betreft vogels, vleermuizen en andere beschermde soorten (tabel 1 Ffwet; tabel -1 soorten zijn algemene soorten). Tabel 2- en 3 soorten (Ffwet) zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek; gelet op het ontbreken van een geschikte biotoop zijn deze soorten ook niet te verwachten.

Vleermuizen

In verband met lichtverstoring (door de werkzaamheden) in de avond op vliegroutes van vleermuizen is het advies om de werkzaamheden ter plaatse van bosrand/laanbeplanting overdag uit te voeren. In de gebruiksfase dient terughoudend te worden omgegaan met het toepassen van buitenverlichting in verband met verstoring op vliegroutes van vleermuizen. Er zal rekening worden gehouden met het toepassen van verlichting langs bomenrijen/singels en bosranden.

Vogels

Aangezien het verboden is om broedende vogels te verstoren tijdens het broedseizoen, moet bij voorkeur gezorgd worden dat de werkzaamheden niet in het broedseizoen worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli.

Voor beschermde soorten (tabel 1 Ffwet) geldt een algehele vrijstelling volgens AMvB artikel 75 van de Flora en faunawet.

Natuurbeleidskaders

Ecologische Hoofdstructuur

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op beschermde gebieden in het kader van de EHS. Er is geen nader veldonderzoek en/of effectonderzoek noodzakelijk.

Er zijn geen maatregelen nodig om effecten te voorkomen/beperken. Er is geen nadere procedure noodzakelijk in de vorm van een 'nee, tenzij-toets'.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen agrarische en/of overige bedrijven die een belemmering vormen voor het plangebied.

4.7 Archeologie en Cultuurhistorie

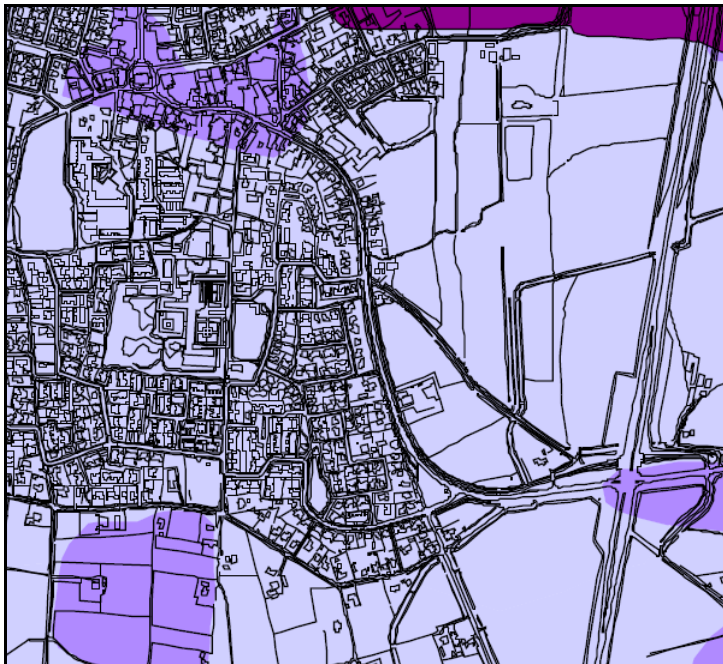
4.7.1 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

Archeologische verwachtingskaart

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Raalte is te zien dat het plangebied is aan te merken als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde.



Uitsnede kaart archeologie gemeente Raalte

Bij de gemeentelijke verwachtingskaart hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten voor terrein in landelijk gebied:

- geen onderzoeksverplichting in gebieden met een lage archeologische verwachting < 10 ha;
- geen onderzoeksverplichting in gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachting < 5000 m²;
- onderzoeksverplichting voor AMK-terreinen (hoge tot zeer hoge archeologische waarde).

Bovenstaande is alleen geldig wanneer binnen een straal van 50 meter geen archeologische waarnemingen/vondstmeldingen bekend zijn.

Omdat voor het gehele plangebied (daar waar grondroering plaatsvindt) een lage verwachtingswaarde geldt, het gebied (gelegen in landelijk gebied) niet groter is dan 10 hectare en op meer dan 50 meter ligt van een AMK-terrein, geldt er geen verdere onderzoeksplicht op het gebied van archeologie.

Toevalsvondsten

Opgemerkt wordt dat de uitvoerder van het grondwerk gewezen wordt op de plicht onverwachte archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

4.7.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, is het plangebied aangeduid (gedeeltelijk) als 'zandlandschap (bouwlandkempengebied)'. In de directe nabijheid van het plangebied is de Raalterstraat als 'historische infrastructuur' aangewezen (route die tenminste aanwezig was in 1648).

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat de Cultuurhistorische Atlas Overijssel aangeeft dat het plangebied binnen de omgevingsvisie is aangeduid is als 'agrarisch cultuurlandschap (oude hoevenlandschap)' en 'natuurlijke laag (Dekzandvlakte en ruggen en Beekdalen met natte laagtes)'. Hierover is reeds uitgebreid ingegaan in paragraaf 3.2.1.



Uitsnede uit Cultuurhistorische Atlas Overijssel ('zandlandschap'); plangebied blauw omlijnd.



Uitsnede uit Cultuurhistorische Atlas Overijssel ('historische infrastructuur'); plangebied blauw omlijnd.

De beoogde woningbouw is gesitueerd ter plaatse van een voormalig transportbedrijf en een voormalige boerderij. De 'transformatie van de locatie' doet geen afbreuk aan de kenmerken van het bouwlandkempengebied (dekzandlandschap). Onderhavig plan voorziet in een bijzondere woonmilieu en investeert in landschappelijke kwaliteiten om de karakteristieke opbouw van het aanwezige cultuurlandschap in het gebied te versterken. Het plan voorziet in het realiseren van woningen die in een landgoed-achtige setting gebouwd worden. Door investering in landschappelijke kwaliteiten onder andere in de vorm van een dorpsweide met boomgaard en informele routes wordt het cultuurlandschap in het gebied juist versterkt. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Water

Waterbeleid

Er zijn veel beleidsstukken die betrekking hebben op de waterhuishouding. Hieronder volgt een korte samenvatting van het vigerend beleid. Vervolgens wordt het proces beschreven waarna aansluitend de invloed van het plan op de waterhuishouding aan de orde komt.

4.8.1 Vigerend beleid

Europees beleid

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater verbeterd zodat het water chemisch en ecologisch (weer) gezond wordt. Alle waterbeheerders moeten ervoor zorgen dat de waterkwaliteit in 2015 op orde is. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op stroomgebied niveau plannen opgesteld. In deze stroomgebiedplannen staan de concrete doelstellingen en maatregelen beschreven voor de verschillende stroomgebieden.

Rijksbeleid/Waterwet

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan. Daarnaast zijn alle voormalige vergunningstelsels opgegaan in één watervergunning en drie lozingenbesluiten om zo de regeldruk te verlagen.

Nationaal waterplan 2009-2015

Onderdeel van de bovengenoemde Waterwet is het zesjaarlijkse Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding (1998) en heeft de status van structuurvisie binnen de Wet ruimtelijke ordening. Tevens maken de (vier) stroomgebiedsbeheersplannen (SGBP's) onderdeel uit van het Nationaal Waterplan. Op deze wijze ontstaat er een heldere koppeling tussen Europees beleid (KRW) en rijksbeleid. Duurzaam waterbeheer is het devies van het Nationaal Waterplan. Gemeenten hebben specifieke taken op het gebied van omgaan met afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast kunnen gemeenten faciliterend optreden bij het nemen van bepaalde ruimtelijke maatregelen.

Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

De opgetreden wateroverlast in het verleden heeft aangetoond dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. In grote lijnen ligt in de belangrijkste nationale beleidsstukken de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering. Het NBW is een uitwerking van de uitvoering van waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan. De provincie omschrijft haar ambitie met het waterbeleid voor de komende jaren in één zin als volgt: *'We willen onze watersystemen zo inrichten dat ze voldoende en goed water bevatten en dat ze voor lange tijd veilig zijn en bestand tegen klimaatverandering'*.

Om daar te komen heeft de Omgevingsvisie vijf centrale thema's:

- Veiligheid: een veilige omgeving om te wonen en te werken door voldoende bescherming tegen het water te bieden;
- Schoon en gezond water: een goede drinkwatervoorziening onmisbaar. Goed functionerende ecosystemen hebben voldoende en schoon water nodig;
- Gebruik van water: een goed waterpeil voor de landbouw of beregening;
- Water als waardevol element. Water heeft behalve praktisch nut ook een beleevingswaarde. Water is een waardevol element in de woon- en werkomgeving en in het buitengebied;
- Sturing waterbeleid. In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke rol ze in het waterbeleid wil spelen.

Waterschapsbeleid

Het waterschap Groot Salland heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP 2010-2015). Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer:

- geen afwenteling;
- herstel van de veerkracht van het watersysteem;
- streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water;
- water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten;
- water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer.

Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegenaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

Daarnaast bevattende beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, beleid beheer en onderhoud stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik beleidsvoornemens. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Deze zijn ook te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Raalte

De gemeente Raalte heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterplan Raalte. Hierin worden de kansen en bedreigingen, het ambitieniveau en de communicatie rondom het aspect water in beeld gebracht. Dit wordt opgesteld aan de hand van het beleid vanuit de overige overheidsinstanties, waarna met een visie een uitvoeringsplan is uitgewerkt. De kern van de visie beslaat het volgende:

In 2015 is het watersysteem binnen de gemeente Raalte veilig, schoon en aantrekkelijk. Het watersysteem voldoet 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. De visie en het uitvoeringsplan bestaan uit de volgende thema's:

- Te veel en te weinig water (wateroverlast);
- Waterkwaliteit en ecologie;
- Waterbeleving;
- Communiceren.

Voor dit plan is het van belang dat nieuw verhard oppervlakte niet wordt aangekoppeld op een gemengd rioolstelsel. Hoe wordt omgegaan met hemelwater wordt beschreven in paragraaf 4.8.3. De maatregelen vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan worden hierna besproken.

Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente Raalte heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) vastgesteld voor een periode van 2014 – 2020 . In het GRP zijn de zorgplichten voor het afvalwater, hemelwater en grondwater ingevuld en is de benodigde financiële dekking bepaald.

Het beoogde effect betreft het volgende: Een goede invulling geven aan de wettelijke zorgplichten, gedekt door een gezonde voorziening zodat:

- Voor hemelwater wordt gestreefd naar ontvlechten zodat alleen nog afvalwater afvoeren naar de RWZI;
- Hemelwater lokaal benutten, infiltreren of lozen op oppervlakte water;
- Grondwateroverlast oplossen als er structurele overlast is die doelmatig met maatregelen kan worden opgelost;
- Samenwerken binnen de regio en met het Waterschap Groot Salland om de kwetsbaarheid van de individuele organisaties te verminderen.

4.8.2 Watertoets

Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de *watertoets* is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl/>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland heeft een positief wateradvies gegeven op 30 juni 2014. De relevante Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied worden beoordeeld in paragraaf 4.8.3.

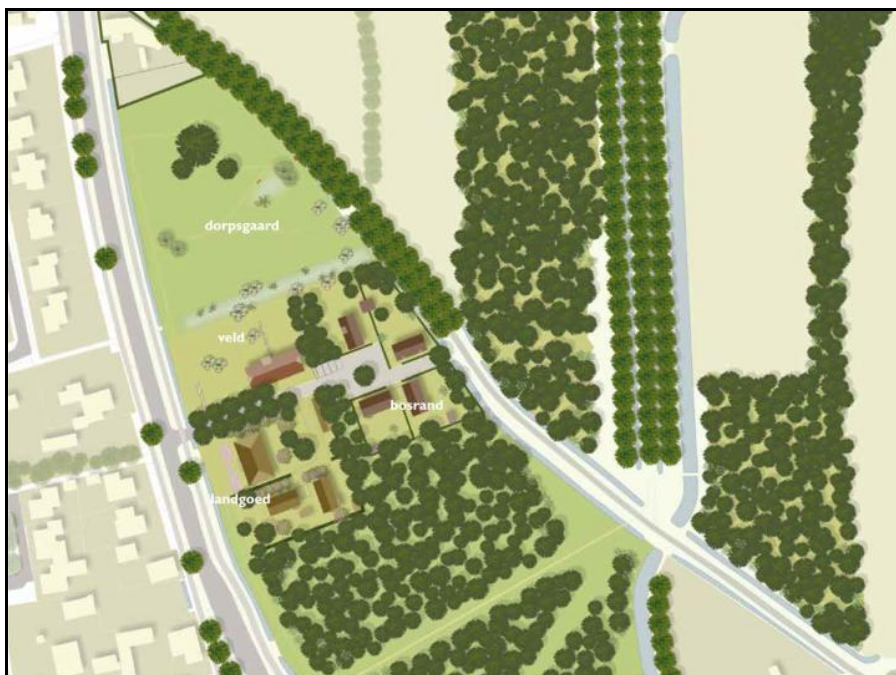
4.8.3 Invloed op de waterhuishouding

Waterhuishoudkundige doelstellingen: waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) en waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterkwantiteit

Algemeen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor.



Ontwerpschets

Veiligheid

Water in de woonomgeving (greppels en wadi) moet zo worden ontworpen, dat de veiligheid van spelende kinderen wordt gewaarborgd.

Wateroverlast

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Dit peil is mede afhankelijk van het gemiddeld hoogste grondwaterpeil (zie ook Grondwateroverlast). Ook voor lager, beneden maaiveld gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Waterberging

Het verhard oppervlak van het voormalig bedrijfsterrein (transportbedrijf) bedroeg ca. 4.230 m². In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak toe met circa 250 m². De gemeente Raalte heeft als eis gesteld dat 20 mm regenwater per m² verhard kaveloppervlak geborgen moet worden.

Oppervlaktewater

Extra ruimte voor waterberging wordt, naast berging in infiltratievoorzieningen, gerealiseerd in nieuw te graven greppels en wadi's.

Grondwateroverlast

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), de afstand tussen maaiveld en de hoogste grondwaterstand, is vastgesteld op circa 0,60 m-mv. Dit is vastgesteld op basis van grondboringen en enkele grondwaterstanden (opgenomen in 2014) binnen het plangebied. Dit betekent dat het maaiveld opgehoogd dient te worden om te voldoen aan de ontwateringsdiepte. Het maaiveld dient opgehoogd te worden tot circa NAP +3,40 m. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Overstromingsrisico

In de omgevingsvisie en verordening van de provincie Overijssel wordt invulling gegeven aan de risicobenadering. Omdat het plangebied binnen de dijkkring 53, Salland ligt is een overstromingsrisico paragraaf verplicht.

Voor de dijkkring 53 is de overschrijdingskans genormeerd op eens per 1250 jaar. Uit de risicokaart van de provincie Overijssel blijkt dat het plangebied wordt gekarakteriseerd als een gebied met een kleine kans op overstroming. De risicokaart duidt het plangebied aan als "overstroombaar gebied".

Binnen dit plangebied worden in dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen bestemd. Het is geen grootschalige ontwikkeling, maar wordt wel beschouwd van maatschappelijk belang. Mede gelet op het risicoprofiel wordt het plangebied opgehoogd ten opzichte van het huidige maaiveld en worden vloerpeilen voldoende hoog aangebracht. Tevens zal het plangebied worden voorzien van twee ontsluitingen, zodat gespreide evacuatie mogelijk is.

Regenwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Waterberging wordt zo veel mogelijk gerealiseerd in wadi's.

Regenwater wordt niet aangekoppeld op het DWA-riool of het gemengd systeem.

Rioleringsstelsel

Het plan bevat een rioleringscomponent, want er wordt een nieuw rioleringsstelsel aangelegd. Dit stelsel zal aansluiten op het bestaande gemengde rioelstelsel in de Raalterstraat. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe met circa 3 m³/dg. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioelwaterzuiveringsinstallatie.

Oppervlaktewater

De kwaliteit van geloosd overtollig hemelwater moet voldoen aan bepaalde eisen van de waterbeheerder.

Grondwaterkwaliteit

Door het toepassen van wadi's en infiltratie via open verhardingen vindt voorzuivering van afstromende regenwater plaats. Verontreiniging van grondwater wordt daarmee zoveel mogelijk beperkt.

Natte natuur

Het plan heeft geen nadelige effecten op waterafhankelijke natuur, en draagt bij aan het vergroten van de ecologische waarde.

Inrichting en beheer

De bestaande A-watgang SW.55.116 blijft in eigendom, beheer en onderhoud bij het waterschap. Rioleringswerken komen in beheer bij de gemeente.

4.8.4 Vervolg

Voor de nadere uitwerking van de gestelde eisen ten aanzien van ontwatering, waterberging en afvoer van water richting de secundaire watgang, dient nadere uitwerking plaats te vinden in een waterhuishoudkundig plan. Hiervoor zal afstemming met het waterschap Groot Salland en de gemeente Raalte plaats moeten vinden.

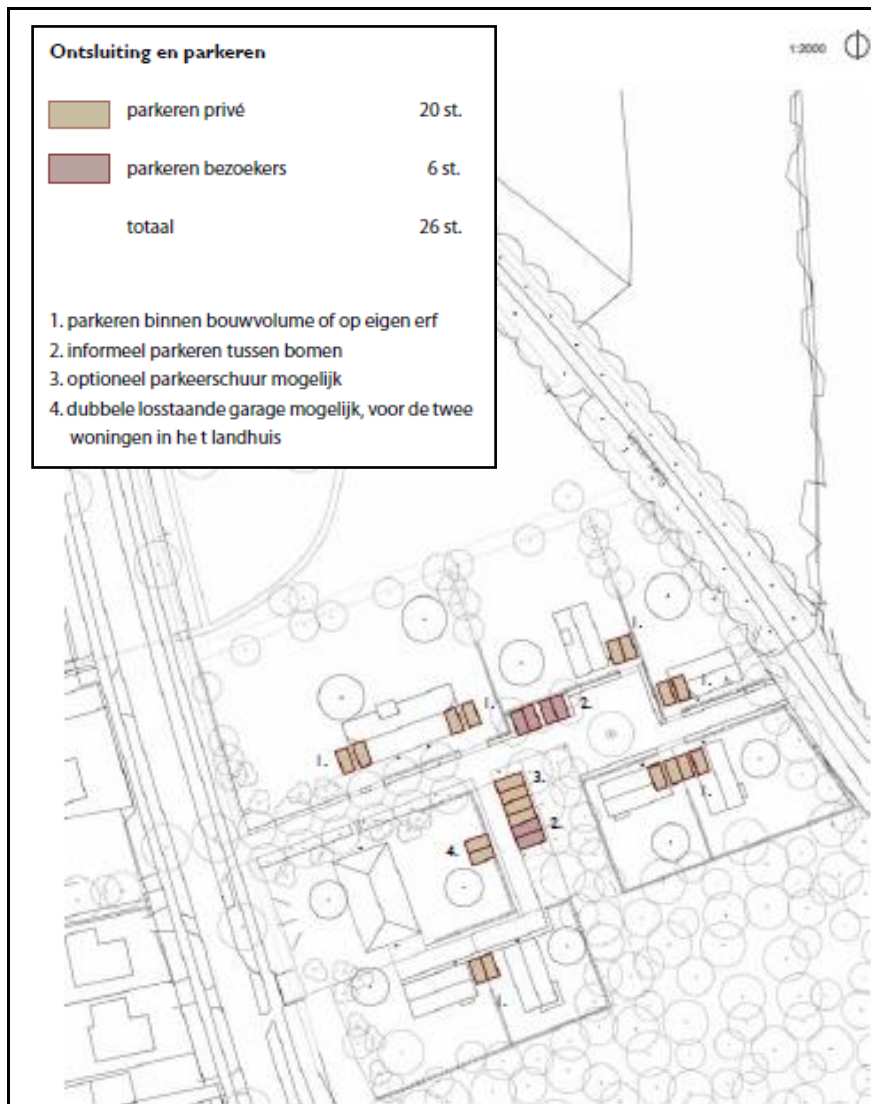
4.9 Verkeer en parkeren

De hoofdontsluiting van het plan wordt aan de Raalterstraat gerealiseerd. Het langzaam verkeer zal het plangebied kunnen bereiken via zowel de Raalterstraat als de Weversweg.

Voor de geldende parkeernormen wordt aangesloten bij de meest actuele kencijfers van het CROW. In totaal dienen minimaal 2 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd binnen het

plangebied. In totaal gaat het dan ook om minimaal 20 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen binnen het plangebied gerealiseerd worden. Op onderstaande impressietekening 'toekomstige parkeerplaatsen' zijn 26 parkeerplaatsen ingetekend. Het precieze aantal en locatie van de parkeerplaatsen kan eventueel bij de aanvraag om omgevingsvergunning om te bouwen nader uitgewerkt worden. Via een "Reparatiewet BZK" is recent (29 november 2014) de wettelijke grondslag van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening vervallen. Gelet hierop is in de regels opgenomen dat minimaal 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd moeten worden.

Uit het door Grontmij uitgevoerde verkeersonderzoek (als bijlage toegevoegd bij deze toelichting) blijkt dat het extra aantal verkeersbewegingen door onderliggende ontwikkeling niet tot knelpunten zal leiden met betrekking tot de verkeersafwikkeling op de Raalterstraat. Tevens blijkt uit dit onderzoek dat het plan voldoende parkeergelegenheid biedt.



Impressie toekomstige parkeerplaatsen in het plangebied

5. Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening nr. 7, voormalig terrein Slotman (Raalterstraat-Weversweg)' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit bestemmingsplan vormt de juridische basis voor de realisatie van het bouwplan. Dit plan bestaat uit een verbeelding, regels en toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting beschrijft de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan als zodanig. Dit ontwerp bestemmingsplan voldoet aan de SVBP 2012 en de IMRO 2012.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. In de regels is vervolgens per bestemming geregeld welk gebruik en welke bebouwing is toegestaan. Náást bestemmingen kunnen op de verbeelding ook aanduidingen worden opgenomen. Een aanduiding (lijn, letter, cijfer of symbool) betekent in de regel iets 'extra's' ten opzichte van de bestemmingsregeling (gebruik en/of bebouwing). Een aanduiding heeft alleen betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Sommige aanduidingen hebben een indicatieve betekenis, bijvoorbeeld topografische gegevens.

5.3 Regels

5.3.1 Algemeen

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

5.3.2 Flexibiliteitsbepalingen

Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afwijken van verschillende regels in dit plan.

De bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van verschillende regels van dit plan is gebaseerd op artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening. De uitvoering ervan berust bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd blijft.

5.3.3 Structuur

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Groen

De bestemming Groen is met name opgenomen voor de gronden waar openheid gewenst is zodat de aanwezige waarden in het plangebied worden beschermd. Daarnaast zijn mogelijkheden voor recreatief medegebruik, een mogelijke (dorps)boomgaard en een bijenstal van beperkte omvang opgenomen.

Tuin

De bestemming Tuin is met name opgenomen voor de tuinen behorende bij de woningen. Binnen deze bestemming zijn ook erven en terreinen toegestaan. Ondergeschikt daaraan zijn o.a. in- en uitritten, verhardingen en groenvoorzieningen toegestaan. Indien aan een gebouw een entree, luifel of andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen worden gerealiseerd, is dit mogelijk binnen deze bestemming. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een beperkte bouwhoogte toegestaan.

Wonen

Op de verbeelding en in de regels is aangegeven hoeveel woningen mogen worden gerealiseerd. Het betreft voornamelijk grondgebonden woningen. Alleen ter plaatse van het landhuis mogen de woningen ook gestapeld uitgevoerd worden. Op de verbeelding is hiertoe de aanduiding 'gestapeld' opgenomen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn op de verbeelding en in de planregels geregeld. Het is tevens mogelijk om de koetshuizen geschakeld te realiseren waarbij door middel van garages de koetshuizen worden verbonden. Om enige interpretatie over de bouwhoogte uit te sluiten is specifiek voor hiervoor in de regels met betrekking tot bijbehorende bouwwerken geregeld dat in een dergelijke situatie afgeweken mag worden van de maximale bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken. Voor de maximale bouwhoogte wordt aangesloten bij de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Ter plaatse van het landhuis zijn specifieke maatvoeringsaanduidingen opgenomen om te waarborgen dat een woning, dan wel twee woningen, worden gerealiseerd die een bepaald aanzien en volume krijgen die zichtbaar is vanaf de Raalterstraat. Het is mogelijk dat deze woning(en) als T-vorm worden uitgevoerd. Indien dit het geval is, mag voor een gedeelte van de woning(en) afgeweken worden van de minimale goothoogte. Dit geldt echter alleen voor het achterste gedeelte van de woning(en) dat haaks ligt op de voorzijde van de woning(en).

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is opgenomen ten behoeve van de toekomstige ontsluiting van de woningen.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat de anti-dubbeltelbepaling, afwijkingsregels en algemene gebruiksregels.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Inleiding

Het plan is in goed overleg met de gemeente Raalte tot stand gekomen. In samenspraak met diverse disciplines binnen de gemeente zijn in het begin van het traject diverse schetsen en plannen gemaakt en voorgelegd aan verschillende medewerkers van de gemeente. Hun op- en aanmerkingen zijn telkens meegenomen in de ontwerpen. Dit heeft geresulteerd in een positieve aanmerking van de gemeente om de planologische procedure van de ontwikkeling op de voormalige locatie van Slotman te starten.

6.1.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Met de provincie Overijssel heeft overleg plaatsgevonden. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met dit plan. Ook Waterschap Groot Salland heeft een positief wateradvies gegeven op 30 juni 2014 (zie ook paragraaf 4.8).

6.1.3 Inspraak/samenspraak

Op 10 maart 2015 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarin de plannen voor de voormalige locatie Slotman gepresenteerd werden. Voor deze inloopbijeenkomst zijn omwonenden in een ruime straal om het plangebied uitgenodigd en er was een algemene kennisgeving via lokale media. Enerzijds werd het plan voor de woningbouw gepresenteerd, anderzijds het plan voor het realiseren van de dorpsboomgaard.

De inloopbijeenkomst werd naar schatting bezocht door zo'n 50 à 60 mensen. De reacties op de plannen waren overwegend positief, maar er werden ook enkele kritische vragen gesteld. Naar aanleiding van de opmerkingen tijdens de inloopavond en vervolgoverleg met enkele direct omwonenden, is het plan op twee punten aangepast. In de dorpsboomgaard wordt nu een kleine parkeervoorziening aangelegd ten behoeve van het parkeren van bezoekers van de dorpsboomgaard. Daarnaast is de maximale maatvoering van het 'landhuis' verkleind om tegemoet te komen aan de wensen van de direct omwonenden.

6.2 Financiële haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven. In deze anterieure overeenkomst zijn eveneens de afspraken over mogelijke planschade vastgelegd. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.