



bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Schapenstraat (ALDI)

Plannummer: NL.IMRO. 0177.BP20140006



Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Schapenstraat (ALDI)

Plannaam: Raalte Kern, omgeving Schapenstraat (ALDI)
IMRO-nummer: NL.MRO.0177. BP20140006-0003
Plantype: Bestemmingsplan
Datum: September 2015
Status: De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft enkele gebreken geconstateerd in het op 26 maart 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Raalte Kern, omgeving Schapenstraat (ALDI)' en heeft via de tussenuitspraak (201503968/1/R1; d.d. 12 augustus 2015) de 'bestuurlijke lus' toegepast. Hierbij heeft de Afdeling de gemeenteraad opgedragen om de gebreken te herstellen, met in achtneming van de overwegingen in de tussenuitspraak, zonder dat daarbij toepassing hoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4. van de Awb.



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	9
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING RAALTE	10
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	13
3.2	BEORDELING UITBREIDINGPLAN SUPERMARKT DTNP	15
3.3	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	21
4.1	RIJKSBELEID	21
4.2	PROVINCIAAL BELEID	24
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	29
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	33
5.2	BODEMKWALITEIT	34
5.3	LUCHTKWALITEIT	36
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	38
5.5	MILIEUZONERING	40
5.6	ECOLOGIE	43
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	45
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	47
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	50
6.1	INLEIDING	50
6.2	VIGEREND BELEID	50
6.3	WATERPARAGRAAF	52
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	54
7.1	INLEIDING	54
7.2	OPZET VAN DE REGELS	54
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	55
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	58
9.1	VOOROVERLEG	58
9.2	INSPRAAK	58
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		59
BIJLAGE 1	BEORDELING UITBREIDINGPLAN SUPERMARKT DTNP	59
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	59
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEM- EN VERKENNEND ASBESTONDERZOEK SCHAPENSTRAAT 18	59
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEM- EN VERKENNEND ASBESTONDERZOEK SCHAPENSTRAAT 20-22	59

BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEM- EN VERKENNEND ASBESTONDERZOEK HOEK SCHAPENSTRAAT	59
BIJLAGE 6	VERKENNEND BODEMONDERZOEK MOLENHOF 1	59
BIJLAGE 7	AANVULLEND BODEMONDERZOEK LOCATIE ALDI EN SCHAPENSTRAAT 18	59
BIJLAGE 8	AKOESTISCH ONDERZOEK SUPERMARKT	59
BIJLAGE 9	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	59
BIJLAGE 10	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN KARTEREND BOORONDERZOEK	59
BIJLAGE 11	STANDAARD WATERPARAGRAAF	59
BIJLAGE 12	AANVULLING AKOESTISCH ONDERZOEK SUPERMARKT	59
BIJLAGE 13	RAADBESLUIT 26 MAART 2015	59
BIJLAGE 14	TUSSENUITSPRAAK ABRvS 12 AUGUSTUS 2015.....	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Aldi in Raalte, gevestigd aan de Molenhof 30 te Raalte, heeft al geruime tijd de wens om haar bestaande winkelruimte te vergroten. Het huidige winkelpand heeft een brutovloeroppervlakte van 785 m² waarvan circa 596 m² winkelvloeroppervlak. Vergroting van het winkelpand is noodzakelijk om een kwalitatief meer hoogwaardige en ruimere winkel te kunnen presenteren die beter aansluit bij de eisen die de consument stelt aan een moderne discountsupermarkt.

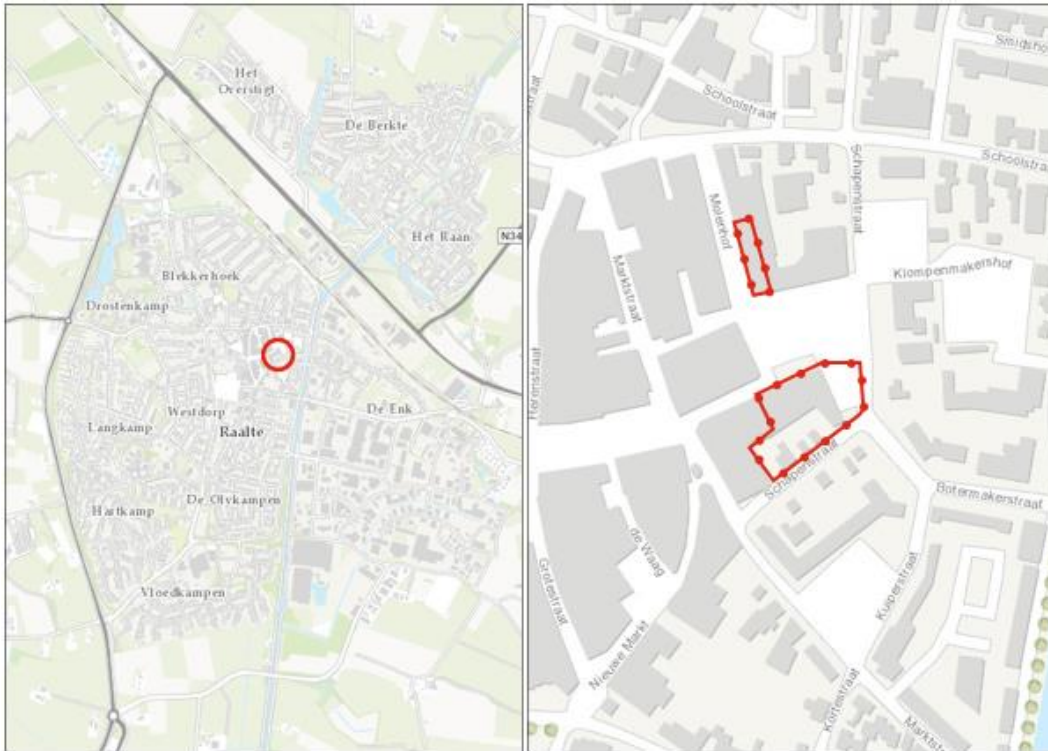
Het concrete voornemen betreft de vergroting van het gebouw richting de Schapenstraat. Hiermee wordt het brutovloeroppervlak van het winkelpand uitgebreid tot 1.186 m² (exclusief laad- en losplaats) waarvan 896 m² winkelvloeroppervlak. Boven het uitgebreide winkelpand worden 7 appartementen gerealiseerd in het middeldure/ dure (huur)segment. Daarnaast worden langs de straat Molenhof enkele extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren wordt een drietal panden en enige bedrijfsbebouwing langs de Molenhof gesloopt.

Met de uitbreiding van het winkelpand richting de Schapenstraat komt het gebruik van een deel van het huidige pand ten behoeve van de supermarkt te vervallen. Vanwege de geringe plafondhoogte in dit bestaande deel is het niet mogelijk de winkelformule van de Aldi hier optimaal tot zijn recht te laten komen. Door de aanwezigheid van appartementen boven dit bestaande deel is het niet mogelijk de plafondhoogte aan te passen. Voor het vrijkomende gedeelte is inmiddels een nieuwe gebruiker gevonden.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan 'Raalte Kern' is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Molenhof 1 en 30 te Raalte en betreft het huidige winkelpand van de Aldi, de drie percelen van de leegstaande panden aan de Schapenstraat 18, 20 en 22 en een perceel met daarop bedrijfsbebouwing evenwijdig aan de straat Molenhof. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Raalte, sectie E, nummers 2643, 3903, 4024, 4044, 4500 gedeeltelijk, 4682 en 4683. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Raalte Kern, omgeving Schapenstraat' bestaat uit de volgende stukken:

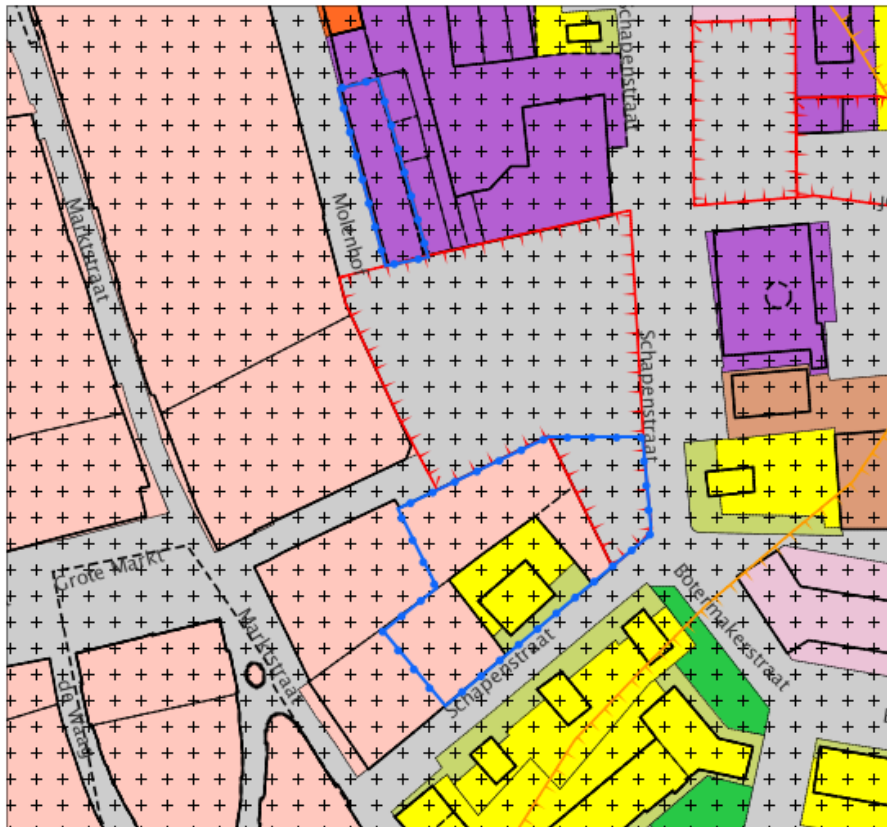
- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.MRO.0177.BP20140006-0003) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Raalte Kern'. Dit bestemmingsplan is op 28 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van het bestemmingsplan 'Raalte Kern' zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Centrum', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen - 1', 'Tuin' en 'Bedrijf'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' toegekend aan de grond binnen het plangebied en is de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 7' toegekend aan de gronden binnen het plangebied die bestemd zijn als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Raalte Kern' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Gronden met de bestemming 'Centrum' zijn met name bedoeld voor het bestaande aantal woningen, detailhandel, horeca in de categorieën 1 en 2 en dienstverlening. Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' worden onder andere woonstraten, pleinen en paden, voet- en rijwielpaden en tunnels toegestaan. Tevens worden binnen deze bestemming tot een diepte van 1,5 meter luifels ten dienste van de bestemming 'Centrum' toegestaan.

De bestemming 'Wonen - 1' is met name bedoeld voor het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het wonen en de bestemming 'Tuin' is bedoeld voor het gebruik als tuin bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen (in dit geval woningen).

De bestemming 'Bedrijf' is toegekend aan de gronden waarop enkele nieuwe parkeerplaatsen gepland zijn. Gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn onder andere bedoeld voor bedrijven in de categorieën 1 en 2, productiegebonden detailhandel en parkeervoorzieningen.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' voorziet in het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Bij bouwprojecten met een oppervlakte groter dan 100 m² en voor een aantal werken of werkzaamheden in de bodem is, met inachtneming van een aantal uitzonderingen, bepaald dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

1.4.3 Strijdigheid

De uitbreiding van het winkelpand, en daarmee ook de realisatie van 7 appartementen, vindt plaats binnen alle voornoemde bestemmingen met uitzondering van de bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Centrum' kan het winkelpand worden uitgebreid. De uitbreiding vindt echter deels plaats binnen de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen -1' en 'Tuin'. Uitbreiding van het winkelpand is, zowel qua bouw- als gebruiksmogelijkheden, op basis van deze bestemmingen niet toegestaan. Daarnaast wordt de realisatie van 7 appartementen, onder andere qua woningbouwaantallen, niet toegestaan op basis van de ter plaatse geldende bestemmingen.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' worden parkeervoorzieningen toegestaan. Hoewel realisatie van parkeerplaatsen is toegestaan binnen deze bestemming, zijn deze gronden meegenomen in het plangebied en is aan deze gronden een meer passende bestemming toegekend.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de historische ontwikkeling van Raalte en de huidige situatie van het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de Provincie Overijssel en de gemeente Raalte beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

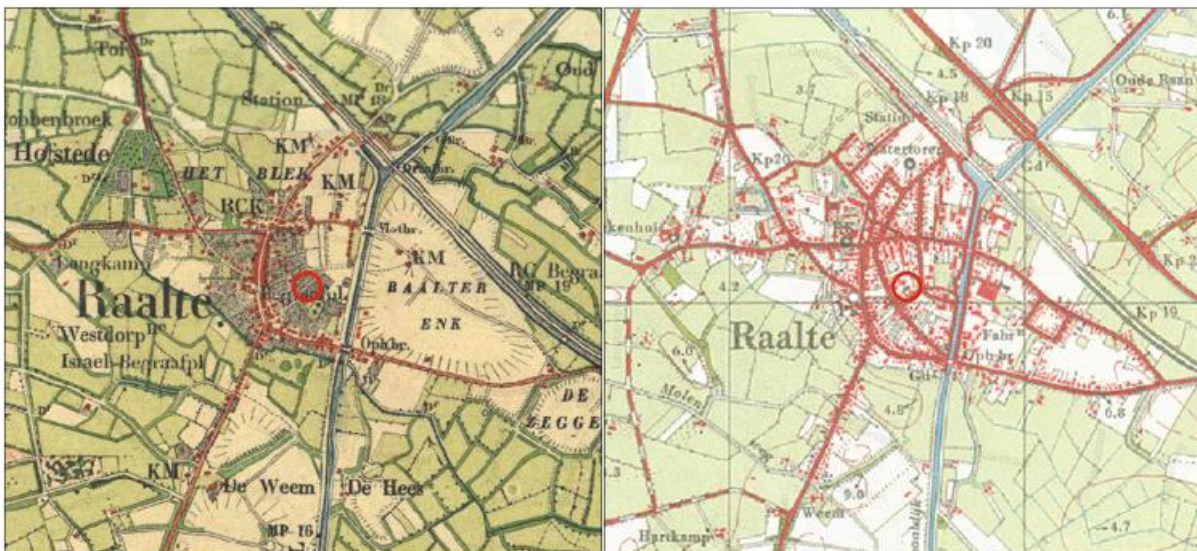
2.1 Historische ontwikkeling Raalte

Het van oorsprong kern-esdorp Raalte wordt in 1123 voor het eerst vermeld. Onder een kern-esdorp wordt verstaan een esdorp dat bestaat uit enkele gemeenschappelijke aangelegde en beheerde essen met de boerderijen geclusterd op een centraal punt. De dorpsamenleving is niet begonnen in het huidig dorp maar in de nabij gelegen buurtschap Tijenraan. In de loop der tijd ontwikkelt de nederzetting zich tot een plattelandscentrum. Waarschijnlijk heeft de nabijgelegen havezate De Hofstede (in 1188 al voor het eerst vermeld) een grote invloed gehad op de verdere ontwikkeling van deze nederzetting.

Omstreeks 1850 is Raalte niet meer dan een kleine concentratie van bebouwing met een kerk en een korenmolen langs de Stationsstraat en de tegenwoordige Grotestraat ten westen van de Raalter enk. Het dorp toont een gesloten karakter met eenvoudige panden. Door de aanleg van het Overijssels Kanaal (1858), de spoorlijnen Zwolle-Almelo (1881) en Ommen-Raalte-Deventer (1910-1935) profiteert Raalte van de relatief gunstige ligging. Hierdoor neemt de bebouwing en de bedrijvigheid toe. Rond de eeuwwisseling treedt een verdichting op van de bebouwing in de dorpskern en ten oosten hiervan langs het kanaal.

Na de Tweede Wereldoorlog ondergaat het uiterlijk van Raalte een grote verandering. Van de oude bebouwing is weinig meer over gebleven door de aanleg van moderne winkelstraten in de oude dorpskern. Daarnaast is de Raalter enk vrijwel geheel bebouwd en aan de oostzijde van het Overijssels Kanaal is een industrieterrein tot ontwikkeling gekomen. In het begin van de zestiger jaren ontstaat de wijk Blekkerhoek, in het noorden van Raalte. De wijken de Olykampen, Westdorp en Langkamp, respectievelijk ten zuiden, zuidwesten en ten westen van het oude Raalte zijn eind jaren zestig, begin jaren zeventig gebouwd. Daarna volgen opnieuw uitbreidingen: Drostenkamp in het noordwesten, Hartkamp in het zuidwesten en Vloedgraven in het zuiden. In de jaren '80 is besloten de barrière die het spoor in combinatie met de N35 vormt, over te steken en de nieuwbouwwijk Het Raan te ontwikkelen.

In afbeelding 2.1 zijn historische kaarten van 1900 en 1950 weergegeven. Hierop is duidelijk weergegeven dat het Overijssels Kanaal de afgelopen eeuw een belangrijke structuurdrager is geweest voor Raalte.



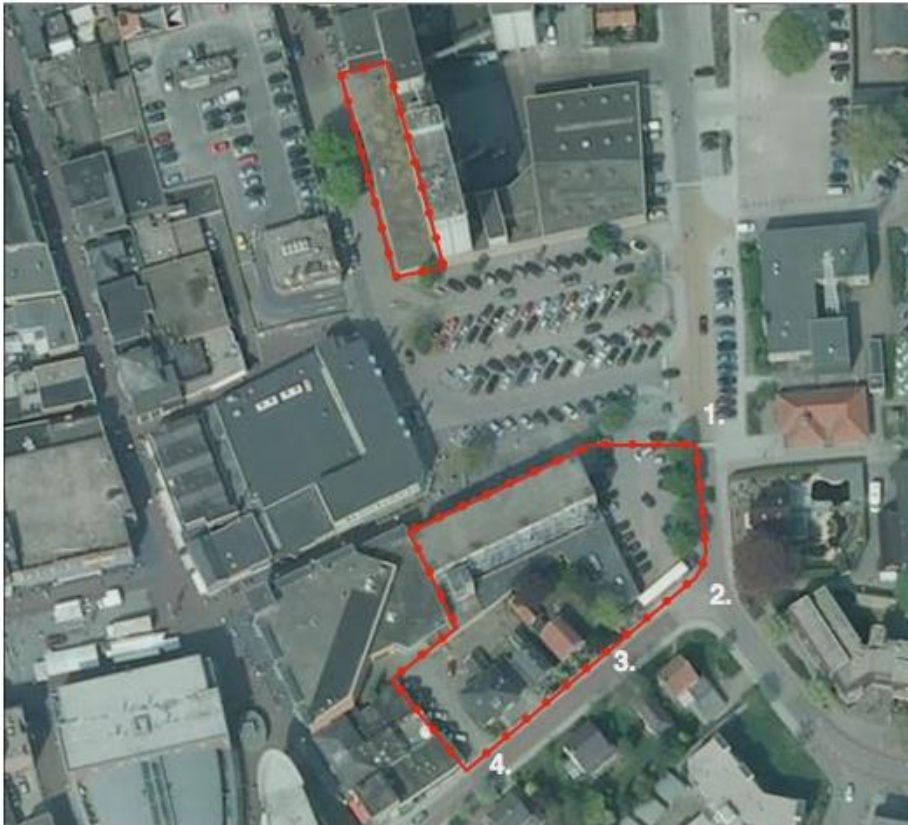
Afbeelding 2.1: Historische topografische kaarten 1900 en 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is net gelegen buiten de historische dorpskern van Raalte maar behoort wel tot het gedeelte dat rond de eeuwwisseling tot de dorpskern is gaan behoren. Van historisch waardevolle bebouwing is binnen het plangebied echter geen sprake.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt ten westen van het Overijssels Kanaal in het oosten van het centrumgebied van de kern Raalte. Het gedeelte van het plangebied waar de Aldi wordt uitgebreid wordt begrensd door de Molenhof, de Schapenstraat aan de oost- en zuidzijde en de bebouwing lang de Marktstraat en Molenhof. Een strook evenwijdig aan de straat Molenhof maakt tevens onderdeel uit van het plangebied.

De functies in de omgeving betreffen voornamelijk centrumgerelateerde functies waarbij ten zuidoosten van het plangebied, aan de andere zijde van de Schapenstraat, de woonbebouwing van de achterliggende woonwijk aanvangt. De luchtfoto in afbeelding 2.2 geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied. De nummers in de luchtfoto corresponderen met de straatbeelden op afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel)

In de huidige situatie zijn binnen het gedeelte van het plangebied waar de Aldi wordt uitgebreid het huidige winkelpand van de Aldi, diverse parkeerplaatsen, twee woonpercelen en een pand voor maatschappelijke dienstverlening aanwezig. Daar waar de parkeerplaatsen zijn gepland is nog bedrijfsbebouwing aanwezig die gesloopt zal gaan worden.

Het winkelpand van de Aldi is gericht op de Molenhof en de daar aanwezige parkeerplaatsen. De ingang van het winkelpand bevindt zich eveneens aan deze zijde. Boven het winkelpand bevinden zich diverse appartementen.

Ten oosten van het winkelpand bevindt zich een parkeerterrein met 18 parkeerplaatsen (met in- en uitrit). De woonpercelen binnen het plangebied bevinden zich allen aan de Schapenstraat (nr. 18 en 20). Het pand aan de Schapenstraat 22 was voorheen in gebruik ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening. De voornoemde woningen/gebouwen worden met de herontwikkeling gesloopt. De gronden rondom de woningen/gebouwen zijn in gebruik als tuin (met bijgebouwen).



Afbeelding 2.3: Straatbeelden huidige situatie (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de omgeving. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

De gewenste ontwikkeling betreft de uitbreiding van het gebouw richting de Schapenstraat en de realisatie van 7 appartementen boven het nieuwe uitbreidingsgedeelte. Daarnaast worden langs de straat Molenhof 18 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.

De uitbreiding van het gebouw waarin de Aldi is gevestigd wordt evenwijdig aan de Schapenstraat gerealiseerd. De hier nu nog aanwezige opstallen worden allemaal gesloopt en 11 parkeerplaatsen ten oosten van het huidige gebouw komen te vervallen.

De bouwhoogte van het nieuwe gebouw varieert van circa 5 meter tot circa 10,2 meter daar waar de appartementen op de verdieping zijn gesitueerd. De bouwhoogte ter hoogte van de appartementen komt nagenoeg overeen met de toegestane bouwhoogte van de nu nog aanwezige woningen. De bouwhoogte van het gebouw aan de zijde van de Schapenstraat komt eveneens nagenoeg overeen met de bouwhoogte zoals die op basis van het geldend bestemmingsplan aan deze zijde binnen de bestemming 'Centrum' wordt toegestaan.

Om te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid (zie ook 3.3.2.3) heeft initiatiefnemer het pand aan de Molenhof 1 aangekocht. Dit pand zal worden gesloopt en hier worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.

3.1.2 Supermarkt

Aldi wil in Raalte aan de consument een kwalitatief meer hoogwaardige en ruimere winkel presenteren die beter aansluit bij de eisen en wensen die gesteld worden aan een moderne discountsupermarkt. Dit is enkel mogelijk door de huidige winkelruimte te vergroten. Teneinde hierin te kunnen voorzien wordt het gebouw uitgebreid richting de Schapenstraat en wordt de supermarkt voor een groot deel verplaatst naar het nieuwe uitbreidingsgedeelte. Deze verschuiving is noodzakelijk omdat het huidige pand een te beperkte plafondhoogte, lengte en breedte heeft om de winkelformule van de Aldi optimaal tot zijn recht te kunnen laten komen.

Met de uitbreiding van het gebouw krijgt Aldi de beschikking over een winkelpand met een brutovloeroppervlakte van 1.186 m². Deze oppervlakte is inclusief ruimten als het magazijn, de koelcel en de vriescel maar exclusief de laad en losplaats. Overigens wordt in de regels van dit bestemmingsplan uitgegaan van een brutovloeroppervlakte van 1.200 m², dit om enige marge en daarmee flexibiliteit te behouden. Na uitbreiding bedraagt het winkelvloeroppervlak van de Aldi 896 m². Zoals blijkt uit paragraaf 3.2 leidt de extra toename aan aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak niet tot een duurzame ontwrichting van het kernwinkelgebied.

Met de verschuiving van de supermarkt komt ook de huidige entree tot de Aldi te vervallen. Er wordt een nieuwe entree gerealiseerd aan de zijde van de Molenhof, ongeveer ter hoogte van de huidige parkeerplaatsen direct ten westen van het huidige pand. Deze entree krijgt een meer eigentijdse uitstraling. In afbeelding 3.1 is een afbeelding opgenomen van de nieuwe entree. Opgemerkt wordt dat de afbeelding een impressie betreft. Deze impressie geeft een beeld van de kwaliteit die met het project wordt nagestreefd. De daadwerkelijke uitwerking hiervan kan echter op onderdelen hiervan afwijken.



Afbeelding 3.1: Impressie nieuwe entree Aldi (Bron:Morphique Architecten)

Het laden en lossen ten behoeve van de supermarkt zal plaatsvinden aan de zijde van de Schapenstraat. Het laden en lossen vindt in pandig plaats waarbij de laad en losplaats verdiept wordt aangelegd. Door het laden en lossen in pandig te laten plaatsvinden wordt eventuele geluidhinder zoveel mogelijk voorkomen.

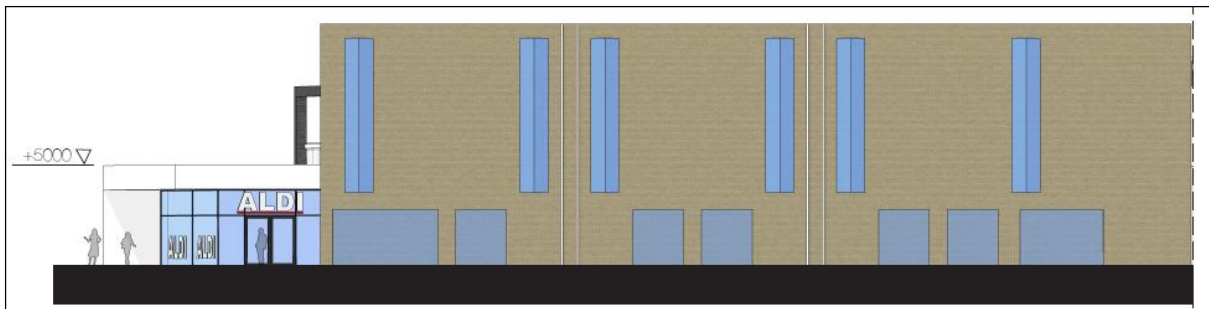
In de navolgende afbeeldingen zijn enkele impressies opgenomen. Ook hier wordt opgemerkt dat het een impressie betreft. De daadwerkelijke uitwerking van het ontwerp kan op onderdelen hiervan afwijken.



Afbeelding 3.2: Impressie gevel aan zijde Schapenstraat (Bron:Morphique Architecten)



Afbeelding 3.3: Impressie zijgevel gezien vanaf Schapenstraat 5 (Bron: Morphique Architecten)



Afbeelding 3.4: Impressie gevel gezien vanaf parkeerplaats Molenhof (Bron: Morphique Architecten)

3.1.3 Appartementen

Boven het nieuwe uitbreidingsgedeelte worden in totaal 7 appartementen gerealiseerd in het middeldure/ dure (huur)segment. Ten opzichte van de huidige situatie, waarbij al twee woningen aanwezig waren, is dit een toename van in totaal 5 woningen.

De appartementen beschikken over alle noodzakelijke woonvoorzieningen als een keuken, slaapkamer, badkamer, woonkamer en overige woonruimten en zijn met name geschikt voor de doelgroepen starters en senioren. Dit type appartement voorziet in een woonbehoefte in het centrum van Raalte zoals dit in de gemeentelijke woonvisie is benoemd (zie ook paragraaf 4.3.3.). Aan de zijde van de Schapenstraat krijgen de appartementen relatief grote raampartijen zodat geen volledig 'blinde' muur ontstaat. De buitenruimten bij de appartementen worden boven de laad en losplaats gerealiseerd en zijn eveneens gericht op de Schapenstraat.

3.1.4 Invulling huidige pand aan zijde Molenhof

Met de uitbreiding van het gebouw en de verschuiving van de supermarkt komt een groot deel van het pand aan de zijde van de Molenhof vrij. Deze winkelruimte, met een bruto oppervlakte van 490 m² en een winkelvloeroppervlakte van 409 m², wordt heringevuld met een nieuwe winkel. Hiervoor is inmiddels een nieuwe gebruiker gevonden.

Invulling van deze winkelruimte met een nieuwe winkel heeft een positief effect op de uitstraling van het huidige pand richting de Molenhof. In de huidige situatie zijn de ramen aan de zijde van de Molenhof afgeplakt. Met de invulling van deze winkelruimte zullen de ramen aan deze zijde dienst gaan doen als etalageruimte. Hierdoor ontstaat een levendiger en kwalitatief hoogwaardiger uitstraling waardoor de aantrekkelijkheid van de steeg tussen de Aldi en de Albert Heijn naar het achterliggende winkelgebied wordt vergroot. Hierdoor worden mensen eerder verleid om het centrum in te gaan.

3.2 Beoordeling uitbreidingsplan supermarkt DTNP

In 2009 heeft Droogh Trommelen en Partners (DTNP) in opdracht van de gemeente Raalte de Detailhandelstructuurvisie (zie paragraaf 4.3.2) opgesteld. Hierin is aangegeven dat schaalvergroting van de supermarkten in het centrum van Raalte gewenst is om de positie als regionaal verzorgend winkelgebied te

behouden/versterken. DTNP heeft de voorgenomen uitbreidingsplannen, mede vanwege het feit dat zij de Detailhandelsstructuurvisie ook hebben opgesteld, van de Aldi beoordeeld. In de rapportage 'Beoordeling uitbreidingsplan Aldi centrum Raalte' worden de bevindingen uiteengezet. Hierna is de conclusie voortkomend uit de beoordeling opgenomen, voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de rapportage van DTNP welke is opgenomen in bijlage 1.

- Moderne supermarkten zijn erg belangrijk als publiekstrekkingen voor het centrum van Raalte. Het huidige Aldi-pand (596 m² vvo) voldoet echter niet aan de vestigingsvoorwaarden van een eigentijdse Aldi (minimaal 750 m² vvo). Het winkeloppervlak is te klein en de vrije hoogte te beperkt. Voor een gezonde exploitatie heeft Aldi behoefte aan schaalvergroting van de winkel tot 896 m² vvo.
- Het plan voor uitbreiding van Aldi past binnen het gemeentelijk beleid Aldi is de enige discountsupermarkt in het centrum en in de hele kern Raalte en schaalvergroting wordt van groot belang geacht voor behoud/versterking van de regionale verzorgingsfunctie van het centrum van Raalte. De kooporiëntatie van consumenten richting centrum zal naar verwachting gaan toenemen. Met een eigentijdse omvang kan een uitgebreider assortiment worden aangeboden en kunnen (ook op langere termijn) voldoende bezoekers gegarandeerd worden. Hier kan het hele centrum van profiteren.
- Op dit moment zijn er in het centrum van Raalte gaan panden beschikbaar die voldoen aan de functioneel-ruimtelijke voorwaarden voor de gewenste uitbreiding tot een moderne discountsupermarkt (o.a. omvang, afmetingen, ligging ten opzichte van overige winkels, autobereikbaarheid). Omdat de huidige unit laag is (2,8 meter vrije hoogte), wordt gezocht naar een uitbreidingsmogelijkheid aan de zuidzijde van het pand. De ingang van de winkel blijft gesitueerd aan de Molenhof. Hierdoor blijft de relatie met het parkeerterrein en het centrum als geheel behouden. Door de uitbreiding komt een aantrekkelijke winkelunit beschikbaar van 409 m² voor andere winkels.
- Het toevoegen van extra winkeloppervlak aan het centrum leidt mogelijk tot enige nadelige effecten op de leegstand in het centrum, zeker als rekening gehouden wordt met de landelijke trends in de winkelmarkt. De huidige leegstand bedraagt circa 9% van het winkeloppervlak.
- Naar verwachting blijven de nadelige effecten echter zeer beperkt. De toevoeging van nieuwe winkelmeters is immers zeer beperkt. Bovendien zijn de meeste leegstaande panden in het centrum onaantrekkelijk voor winkelbedrijven (kleinschalige omvang en/of te weinig passanten) en structureel van aard. Het toevoegen van een beperkte hoeveelheid nieuwe winkelmeters aan de Molenhof zal niet gaan leiden tot afnemende kansen voor de leegstand in het centrum.
- Daarnaast leidt het plan ook tot positieve effecten voor het centrum als geheel. Door schaalvergroting van Aldi zal het aantal bezoekers toenemen (afname afvloeiing richting Ommen of Nijverdal waar moderne vestigingen van Aldi aanwezig zijn). Door een aantrekkelijker invulling van de blinde wand tussen Molenhof en Grote Markt met winkels/etalages worden deze bezoekers beter 'begeleid en verleid' richting de Grote Markt. Het centrum als geheel kan gaan profiteren van de beoogde ontwikkeling.
- Per saldo heeft het plan naar verwachting een positieve invloed op het aantal bezoekers en de positie van het centrum van Raalte als regionaal verzorgend centrum.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve

vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeercijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeercijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.3.2 Situatie plangebied

3.3.2.1 Algemeen

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Raalte uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' (Bron: CBS Statline), wat betreft stedelijke zone is uitgegaan van de omgevingscategorie 'centrum'. Qua functie is onderscheid te maken tussen de supermarkt, in dit geval een discountsupermarkt, de vrijkomende winkelruimte en de appartementen.

Voor wat betreft de functies binnen het plangebied wordt uitgegaan van de in de CROW-uitgave genoemde functies zoals benoemd in de onderstaande tabel. In tabel 3.1 wordt tevens de bij de betreffende functies behorende verkeersgeneratie per werkdag en parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt.

Functie	Verkeersgeneratie (per werkdag)	Parkeercijfers
Discountsupermarkt	66,8 verkeersbewegingen per 100 m ² bvo	3,7 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners	32,8 verkeersbewegingen per 100 m ² bvo	3,6 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
Appartementen huur, etage, midden/goedkoop	4.1 verkeersbewegingen per woning	1,3 parkeerplaats per woning ¹

Tabel 3.1: *Kcijfers verkeersgeneratie en parkeercijfers functies plangebied (Bron: CROW/ gemeente Raalte)*

De ontwikkeling waar dit bestemmingsplan in voorziet betreft concreet 401 m² extra brutovloeroppervlakte aan discountsupermarkt. Om enige marge en flexibiliteit te kunnen behouden is in de regels van dit bestemmingsplan uitgegaan van 1.200 m² aan brutovloeroppervlakte, in deze berekeningen wordt daarom uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Om deze reden wordt gerekend met een toename van de brutovloeroppervlakte van 415 m² (1.200 m² - 785 m²).

De vrijkomende winkelruimte die wordt ingevuld heeft een brutovloeroppervlakte van 490 m² en het aantal appartementen bedraagt in dit geval 7.

Ten aanzien van deze appartementen dient ook rekening gehouden te worden met het bestaande aantal woningen. In dit geval worden de twee vrijstaande woningen en het pand waarin een praktijk voor maatschappelijke dienstverlening was gevestigd gesloopt. Bij vrijstaande woningen behoort een parkeerbehoefte van 1,8 parkeerplaatsen per woning en een verkeersgeneratie van 7,8 verkeersbewegingen per woning per werkdag. Hoewel een praktijk voor maatschappelijk dienstverlening een hogere parkeerbehoefte en verkeersgeneratie kent dan een vrijstaande woning, wordt hier in de volgende berekeningen wel van uitgegaan.

3.3.2.2 Verwachte verkeerstoename

Uitgaande van de gegevens zoals genoemd in 3.2.2.1 is sprake van de volgende toename qua aantal verkeersbewegingen per werkdag:

Functie	Toevoeging/ afname	Verkeersgeneratie (per werkdag)
Discountsupermarkt	415 m ² bvo	± 277 verkeersbewegingen

¹ 1,3 parkeerplaatsen per woning is meer dan de gemiddelde parkeernorm op basis van de CROW-uitgave. De norm van 1,3 parkeerplaatsen per woning wordt voor appartementen in het centrum van Raalte echter consistent toegepast.

Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners	490 m ² bvo	± 161 verkeersbewegingen
Appartementen huur, etage, midden/goedkoop	4,1 verkeersbewegingen per woning	28,7 verkeersbewegingen
Vervallen 3 vrijstaande woningen	-7,8 verkeersbewegingen per woning	- 23,8 verkeersbewegingen
Totaal aantal extra verkeersbewegingen		442,9 verkeersbewegingen

Tabel 3.2: Verkeersgeneratie als gevolg van het plan (Bron: CROW)

De openingstijden van de Aldi en de winkelruimte zijn enigszins vergelijkbaar. Indien wordt uitgegaan van de openingstijden op een normale werkdag (08:00 - 20:00) heeft het project een gemiddelde toename van circa 37 verkeersbewegingen (442,9 : 12) per uur tot gevolg. Een dergelijk beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen is nauwelijks waarneembaar in het heersende verkeersbeeld op de omliggende wegen (uit het verkeersmodel blijkt dat de Schapenstraat met circa 2.000 mvt/etmaal wordt belast). De omliggende wegen zijn ook in voldoende mate ingericht om de toename qua verkeersbewegingen op een adequate wijze af te kunnen wikkelen.

Vanuit verkeerskundig oogpunt levert de toename qua verkeersbewegingen geen belemmeringen op.

3.3.2.3 Parkeren

Op grond van de uitgangspunten voor wat betreft parkeren zoals genoemd in 3.2.2.1, bedraagt de verwachte extra parkeerbehoefte 36,7 parkeerplaatsen. Naar functie is deze extra parkeerbehoefte als volgt onderverdeeld:

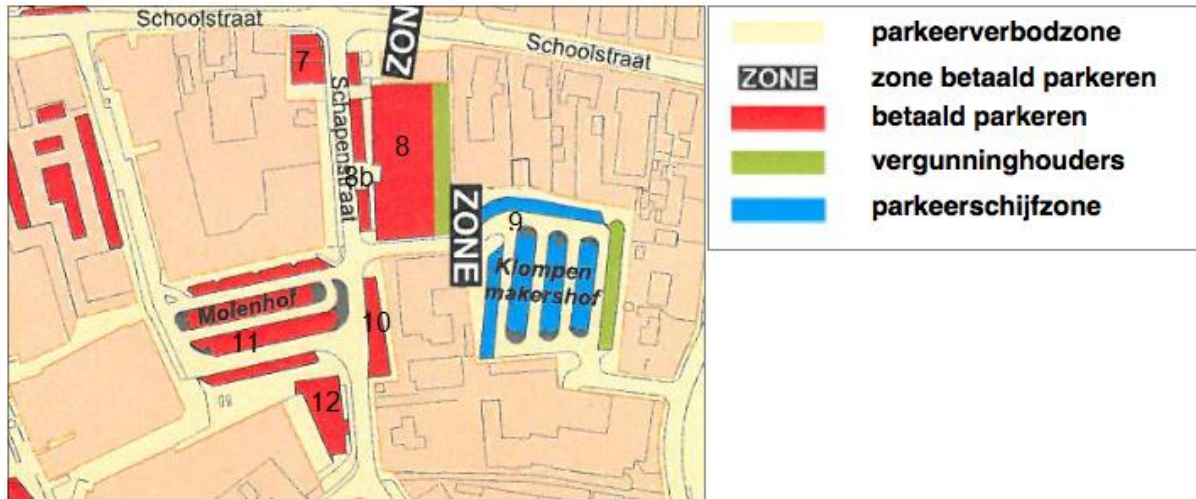
Functie	Toevoeging/ afname	Parkeerbehoefte
Discountsupermarkt	415 m ² bvo	15,35 parkeerplaatsen
Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners	490 m ² bvo	17,64 parkeerplaatsen
Appartementen huur, etage, midden/goedkoop	7 woningen	9,1 parkeerplaatsen
Vervallen 3 vrijstaande woningen	- 3 woningen	- 5,4 parkeerplaatsen
Totale parkeerbehoefte	36,7 parkeerplaatsen	

Tabel 3.3: Parkeerbehoefte als gevolg van het plan (Bron: CROW)

Verwachte consequenties voor de parkeersituatie / benodigde uitbreiding parkeercapaciteit

Het uitgangspunt voor parkeerdruk is dat de extra parkeerbehoefte kan worden opgevangen in de situatie waarin het bestaande parkeerareaal, welke aanwezig is binnen acceptabele loopafstand (200 meter) van de voorziening, wordt aangesproken. De toegang tot de 18 parkeerplaatsen voor het winkelpand bevindt zich in de huidige situatie ter hoogte van de woning aan de Schapenstraat 5. Door het parkeren hier gewijzigd vorm te geven kunnen hier 7 parkeerplaatsen gehandhaafd blijven.

In de huidige situatie zijn er in totaal 282 parkeerplaatsen aanwezig binnen een acceptabele loopafstand tot de nieuwe voorziening. Het betreft de parkeerplaatsen (parkeersecties) die in afbeelding 3.4 zijn aangeduid met de getallen 7, 8, 8b, 9, 10, 11 en 12. Van de 282 parkeerplaatsen zijn 250 parkeerplaatsen vrij toegankelijk, 29 parkeerplaatsen bestemd voor vergunninghouders en 3 parkeerplaatsen voor invaliden.



Afbeelding 3.4: Beschikbare parkeerplaatsen binnen acceptabele loopafstand van plangebied (Bron: Gemeente Raalte)

Uit recent parkeeronderzoek tijdens de drie drukste (lees: verkeerskundig maatgevende) momenten van de week uit 2010, 2011 en 2012 blijkt dat er binnen acceptabele loopafstand van de vrij toegankelijke parkeerplaatsen minimaal 54 en maximaal 134 parkeerplaatsen niet bezet zijn. De drukste momenten zijn de woensdagochtend (marktdag), de vrijdagavond (koopavond) en de zaterdagochtend.

Zoals aangegeven vervallen er door de uitbreiding van de Aldi 11 parkeerplaatsen. Wanneer het aantal van 54 en 134 hierop wordt gecorrigeerd komt het aantal vrij toegankelijke parkeerplaatsen uit op minimaal 43 en maximaal 123 parkeerplaatsen tijdens de maatgevende momenten. Met het minimale aantal kan de benodigde extra parkeerbehoefte ten gevolge van de ontwikkeling dus opgevangen worden tijdens de piekmomenten. Deze opvang kan dus ook geboden worden tijdens de minder drukke momenten. De extra parkeerbehoefte die drukt op de genoemde parkeervoorzieningen bedraagt 30,7 parkeerplaatsen (dus geen 36,7 parkeerplaatsen) aangezien 6 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd ten behoeve van de appartementen. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd achter de supermarkt van de Aldi. De toegang tot deze 6 parkeerplaatsen vindt plaats via de Schapenstraat.

Hierbij wordt aangetekend dat enig overmaat in het parkeeraanbod gewenst is omdat er bij volle parkeerplaatsen ongewenste verkeersbewegingen ontstaan van verkeer dat op zoek is naar een parkeerplaats. Als vuistregel wordt gehanteerd dat een parkeerterrein als vol wordt aangemerkt wanneer de bezetting hoger is dan 90%. Dit betekent dat uitgaan dient te worden van 10% overcapaciteit. Wanneer hiervan uit wordt gegaan is er een toekomstig parkeeraanbod nodig van 249 parkeerplaatsen. Dit is het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is op de drukste periode

Bij vaststelling van dit aantal is uitgegaan van de situatie waarin de hoogste parkeerdruk werd geregistreerd (worstcase scenario). Het betrof de zaterdagochtend in 2010. Tijdens deze ochtend waren 196 parkeerplaatsen bezet. Dit aantal moet voor de nieuwe situatie naar boven bij worden gesteld met de extra parkeerbehoefte van 30,7 parkeerplaatsen. Het aantal komt hiermee op circa 226,7 parkeerplaatsen. Hierbij opgesteld 10% overcapaciteit leidt tot 249 parkeerplaatsen.

Uitgaande van een benodigde parkeercapaciteit van 249 parkeerplaatsen betekent dit dat een uitbreiding van de parkeercapaciteit van 10 parkeerplaatsen noodzakelijk is. (249 p.p. - (huidige parkeercapaciteit is 250 p.p. - de vervallen 11 p.p. als gevolg van de uitbreiding van de Aldi) 239 p.p. = 10 p.p.).

Initiatiefnemer heeft een pand aan de Molenhof 1 aangekocht. Dit pand zal worden gesloopt en hier worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Dit perceel biedt meer dan voldoende ruimte om te kunnen voorzien in minimaal 10 parkeerplaatsen.

Voor de uitbreiding van de Aldi dienen 10 extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte heeft initiatiefnemer het pand aan de Molenhof 1 aangekocht. Na sloop van deze bebouwing kan hier ruimte worden gecreëerd voor in elk geval 10 parkeerplaatsen. Gezien het

vorenstaande wordt geconcludeerd dat de extra parkeerbehoefte ruimschoots kan worden opgevangen in de omgeving.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1.1 Algemeen

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.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen 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 ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

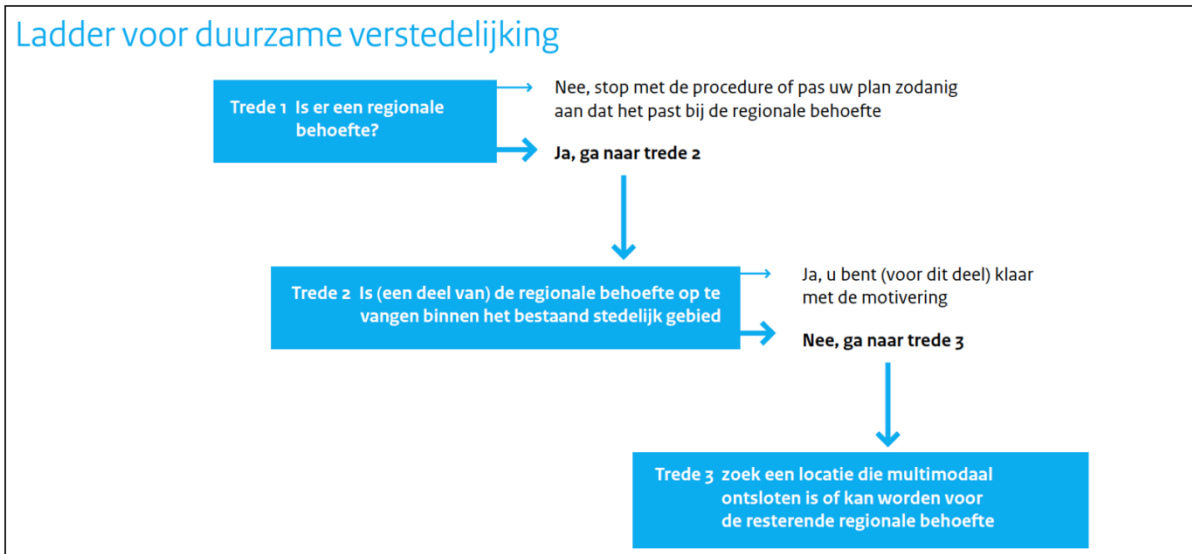
- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.3 Duurzaam verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in

stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte' en 'bestaand stedelijk gebied'.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: '*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*'.

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Trede 1: Supermarkt en winkelruimte

In de Detailhandelsstructuurvisie (zie paragraaf 4.3.2) wordt aangegeven dat er binnen de kern Raalte in 2015 een uitbreidingsruimte voor supermarkten is van circa 1.300 m² winkelvloeroppervlak. De Aldi wordt in de Detailhandelstructuurvisie specifiek benoemd als een supermarkt die wil uitbreiden. De uitbreiding van de Aldi qua winkelvloeroppervlak bedraagt 300 m² extra winkelvloeroppervlak.

De uitbreiding van de supermarkt past ruimschoots binnen de berekende uitbreidingsruimte voor supermarkten in de kern Raalte. In de Detailhandelsstructuurvisie wordt tevens aangegeven dat uitbreiding van supermarkten zowel vanuit distributief als kwalitatief oogpunt gewenst is. Korthedshalve wordt hiervoor ook verwezen naar paragraaf 4.3.2.

Naast de uitbreiding van het winkelloppervlak van de Aldi, komt tevens een extra winkelunit (een deel van het huidige pand van de Aldi) van 409 m² beschikbaar voor andere winkels.

In het kader van de uitbreiding van de supermarkt en het beschikbaar komen van een extra winkelunit heeft DTNP de uitbreiding beoordeeld en bekeken wat de effecten van de ontwikkeling op het centrum zijn (zie paragraaf 3.2 en bijlage 1 bij deze toelichting). Hieruit komt naar voren dat de toevoeging van extra winkelmeters per saldo een positieve invloed heeft op het aantal bezoekers en de positie van Raalte als regionaal verzorgend centrum.

Ten aanzien van de bestaande leegstaande panden in het centrum wordt aangegeven dat de leegstaande panden niet voldoen aan de functioneel-ruimtelijke voorwaarden voor de gewenste uitbreiding tot een moderne discountsupermarkt. De leegstaande panden zijn vanwege een te kleinschalige omvang, afmetingen, ligging ten opzichte van overige winkels en qua autobereikbaarheid onaantrekkelijk voor winkelbedrijven. De toevoeging van de extra winkelmeters waar dit plan in voorziet zal niet gaan leiden tot afnemende kansen voor de leegstand in het centrum.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd wordt voldaan aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Woningen (appartementen)

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om ten opzichte van de huidige situatie 5 extra woningen in de vorm van appartementen te realiseren. Zoals ook blijkt uit paragraaf 4.3.3 is de bouw van deze woningen qua aantallen in overeenstemming met de woningbehoefte (kwantitatieve benadering). Het type woningen dat gebouwd gaat worden, appartementen in het middelduur/ dure (huur)segment, sluit eveneens aan bij de vraag (kwalitatieve behoefte). Hiermee wordt voor wat betreft de te bouwen woningen voldaan aan deze trede van de 'Ladder van duurzame verstedelijking'.

Trede 2: Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Dat er sprake is van een locatie in bestaand stedelijk gebied blijkt eveneens uit het feit dat de locatie:

- onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Raalte Kern, dit betreft een bestemmingsplan dat is opgesteld voor de gronden die gerekend worden tot de bebouwde kom van Raalte;
- op basis van het provinciaal beleid (zie afbeelding 4.3 en 4.4) wordt gerekend tot het stedelijk gebied
- op basis van het gemeentelijk beleid wordt gerekend tot de kern Raalte;
- zich op basis van de Wegenverkeerswet bevindt binnen de kern Raalte.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: Indien uit trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Nu de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, heeft er geen toetsing aan trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat wordt voldaan aan de 'Ladder van duurzame verstedelijking'.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

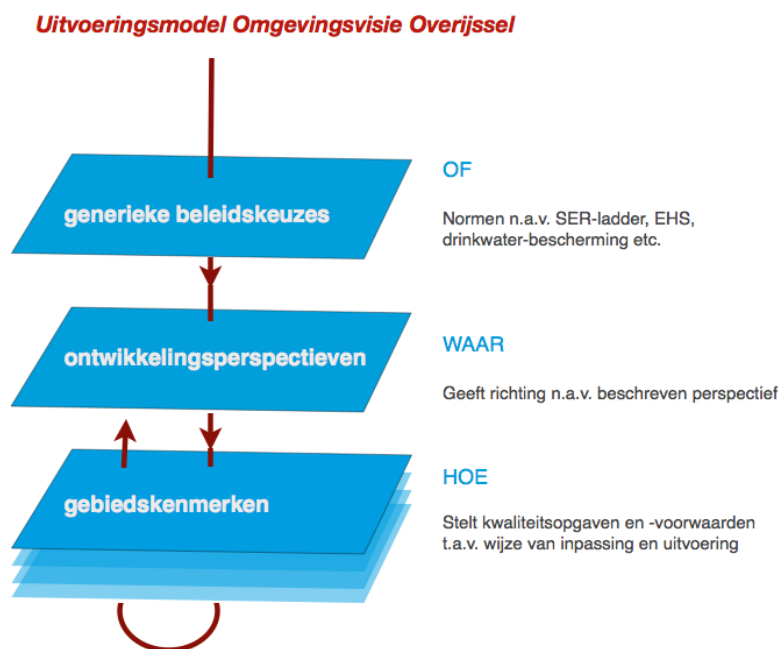
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.2. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ is een aantal artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3 (SER-ladder voor de Stedelijke omgeving)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘groene omgeving’ nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties)

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Naar aanleiding van de prestatieafspraken 2010-2015 tussen de Provincie Overijssel en de gemeente Raalte is een actualisatie van de Woonvisie Raalte 2011-2015 uitgewerkt. Hierin zijn ook actuele ontwikkelingen in de woningmarkt meegenomen.

De toevoeging van in totaal 5 extra woningen (in de huidige situatie is sprake van 2 vrijstaande woningen) is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie en de actualisatie van de betreffende woonvisie. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Voor een nadere toetsing aan de gemeentelijk woonvisie wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het perspectief ‘Woonwijk’.



Afbeelding 4.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woonwijk’

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woonwijk’. Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als ‘Woonwijk’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven’

Binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief wordt ruimte geboden aan een diversiteit van functies waaronder voorzieningen en wonen. Met de ontwikkeling wordt voorzien in een uitbreiding van de Aldi, een herinvulling van de vrijkomende winkelruimte en de realisatie van in totaal 7 appartementen. Hiermee wordt de diversiteit in het gebied vergroot.

Daarnaast wordt met de uitbreiding van de Aldi ingezet op een kwalitatief meer hoogwaardige en ruimere winkel die nog meer bij kan dragen aan de versterking van de lokale en bovenlokale verzorgingspositie van Raalte.

Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De ‘Stedelijke laag’

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Bebouwingsschil 1900 - 1955’. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: De stedelijke laag: 'Woonwijken 1955 – nu' (Bron: Provincie Overijssel)

Bebouwingsschil 1900 - 1955

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Deze stadwijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadwijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Met de voorgenomen ontwikkeling worden enkele panden en een bedrijfsgebouw gesloopt en wordt het bestaande gebouw waarin het winkelpand van de Aldi is gehuisvest uitgebreid en worden evenwijdig aan de Molenhof enkele extra parkeerplaatsen aangelegd. De uitbreiding van de bebouwing en overige ingrepen, zoals de verschuiving van de Aldi en herinvulling winkelruimte, dragen bij een verbetering van de uitstraling ter plaatse. De appartementen krijgen aan de zijde van de Schapenstraat relatief grote raampartijen en ook de buitenruimten zijn aan deze zijde gesitueerd zodat geen volledig 'blinde' gevel ontstaan.

De nieuwe bebouwing is zowel qua maat als qua schaal passend in de omgeving en zal de overgang gaan vormen naar de woningen aan de andere zijde van de Schapenstraat. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

2. De 'Lust en Leisurelaag'

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

4.3.1.1 Algemeen

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 zal een ruimtelijke vertaling geven voor de lange termijn en maakt gebruik van bestaand beleid en lopende discussies. Hierna worden enkele aspecten uit de structuurvisie nader toegelicht.

4.3.1.2 Visie 2025+

In de visie wordt niet specifiek ingegaan op detailhandel in de kern Raalte. Wel is een specifieke visie op de *Kern Raalte* beschreven die hierna wordt weergegeven. Daarnaast wordt in de visie aangegeven dat de oostflank van het centrumgebied in Raalte ruimtelijke kwaliteit en uitstraling mist.

Kern Raalte

In en rond de kern Raalte liggen mogelijkheden voor de bouw van ruim 1.000 woningen. Zo'n 250 daarvan kunnen binnen de bestaande kern worden gerealiseerd, het overige deel op uitleglocaties. Hoewel van dit totaal nog een flink aantal zorgwoningen moet worden afgetrokken, moet worden geconstateerd dat Raalte meer kan bouwen dan op basis van autonome groei mag worden ingeschat. De ontwikkeling van met name de grote uitleglocaties moet daarom continu worden afgestemd op het daadwerkelijk gerealiseerde aantal woningen op herontwikkelingslocaties. De mogelijke verdere uitbouw van Raalte-Noord in noordelijke richting wordt geschrapt dan wel gefaseerd.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Raalte 2025+

De structuurvisie laat zich niet specifiek uit over de detailhandelsontwikkeling waarin dit plan voorziet. Het beleid ten aanzien van detailhandel is met name vastgelegd in de Detailhandelsstructuurvisie welke in 4.3.2 wordt behandeld.

In zijn algemeenheid wordt wel geconcludeerd dat de ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de oostflank van het centrumgebied van Raalte.

Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling, maximaal 7 appartementen, wordt opgemerkt dat deze binnen de bestaande kern wordt gerealiseerd en zowel qua aantallen als doelgroepen in overeenstemming zijn met het gemeentelijk beleid. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Raalte 2025+.

4.3.2 Detailhandelsstructuurvisie

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Raalte beschikt over een eigen 'Detailhandelstructuurvisie'. Het doel van deze visie is te komen tot een heldere uitvoeringsgerichte visie op de gewenste ruimtelijke detailhandelsstructuur in de gemeente. De visie geeft inzicht in de haalbare en gewenste detailhandelsstructuur per kern. Tevens wordt in de visie ingegaan op de toekomstige positie van het centrum van Raalte. Hierbij wordt ingegaan op uitbreidingspotenties en de functioneel-ruimtelijke structuur in het centrum van Raalte.

4.3.2.2 Trends in de detailhandel

In de Detailhandelsstructuurvisie wordt uitgebreid ingegaan op diverse trends in detailhandel. Het voert te ver om alle trends hierna te benoemen. De in dit kader relevante onderdelen worden hierna weergegeven:

- De kwaliteit en omvang van de supermarkt zijn sterk bepalend voor de trekkracht van een boodschappencentrum;
- Uit onderzoek blijkt dat 1/3 deel van de bezoekers aan supermarkten in buurt- en wijkcentra ook één of meer van de nabijgelegen speciaalzaken bezoekt;
- De attractiviteit van een recreatief winkelgebied wordt primair bepaald door de omvang van het modisch recreatieve aanbod;
- Het gemiddelde winkelvloeroppervlak van winkels is de laatste jaren fors toegenomen. Een volwaardige servicesupermarkt heeft tegenwoordig een minimale omvang van 1.000 à 1.200 m² vwo. Bij nieuwe vestigingen wordt door enkele supermarktorganisaties een minimale maat van 2.000 m² vwo gehanteerd (bijv. Jumbo). Voor de komende jaren wordt een verdere afname van kleinschalige supermarkten (< 700 m²) verwacht en een toename van het aantal grootschalige supermarkten (> 2.500 m²).

4.3.2.3 Detailhandelsvisie: Raalte dorp

De ambitie is om de regionaal verzorgende positie van het centrum van Raalte als koopcentrum te behouden en mogelijk te versterken. Detailhandel dient zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande centrumstructuur om ook in de toekomst de regionaal verzorgende functie te behouden

Om te bepalen of er marktruimte is om het centrum te versterken middels uitbreiding van het winkelaanbod, is een indicatieve berekening opgesteld van het potentiële winkelaanbod in de kern Raalte in 2015. Uitgaande van enige bevolkingsgroei in de kern Raalte, blijkt dat er in 2015 sprake is van een uitbreidingsruimte van circa 1.300 m² vwo voor winkels in voedings- en genotmiddelen. Deze marktruimte is al voor een deel ingevuld door de uitbreiding van de Jumbo in winkelcentrum 't Raan (circa 300 m²).

De resterende marktruimte is te beperkt voor het toevoegen van een hele nieuwe supermarkt met een eigentijdse omvang. Wel kunnen de bestaande supermarkten in het centrum in de toekomst uitgebreid worden. Met name supermarkt Aldi heeft behoefte aan uitbreiding van de winkel. Ook Jumbo en Albert Heijn willen in de toekomst mogelijk uitbreiden. Dit is zowel vanuit distributief als kwalitatief oogpunt gewenst. Sterke supermarkten passen bij de regionale verzorgingsfunctie van Raalte centrum.

Door het gebrek aan marktruimte zijn de mogelijkheden voor versterking van het centrum door substantiële toevoeging van nieuwe winkelmeters gering. Wel kan het centrum op kwalitatieve aspecten verbeterd worden. Bij de invulling van een eventueel nieuw winkelproject zal vooral ingezet moeten worden op een verplaatsing en/of vervanging van bestaande winkelmeters.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Detailhandelsstructuurvisie

Uitbreiding van de Aldi wordt in de Detailhandelsstructuurvisie specifiek benoemd. De uitbreiding van de Aldi qua winkelopervlak bedraagt 300 m² extra winkelvloeroppervlak. Deze uitbreiding past, ook rekening houdend met de uitbreiding van andere supermarkten, ruimschoots binnen de berekende uitbreidingsruimte voor supermarkten in de kern Raalte. DTNP heeft de uitbreiding van het aantal winkelmeters beoordeeld in de rapportage 'Beoordeling uitbreidingsplan supermarkt DTNP'. Beoordeeld is onder andere wat de effecten van de ontwikkeling zijn op het functioneren van het centrum (zie paragraaf 3.2 en bijlage 1 bij deze toelichting).

In de betreffende rapportage wordt de ontwikkeling tevens getoetst aan de Detailhandelsstructuurvisie. Zoals uit de rapportage blijkt past de ontwikkeling binnen de kaders van de Detailhandelsstructuurvisie. Korthedshalve wordt voor deze toetsing verwezen naar de in bijlage 1 opgenomen rapportage.

4.3.3 Woonvisie 2006-2015 - Actualisatienotitie Woonvisie 2011 - 2015

4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Raalte heeft in juni 2006 de Woonvisie Raalte 2006-2015 vastgesteld. In 2010 zijn prestatieafspraken met de provincie gemaakt voor de periode 2010-2015. Als gevolg van de economische crisis en de gevolgen die deze crisis op de woningmarkt heeft, heeft Raalte gekozen voor een andere strategie en inzet op de korte termijn. In de Actualisatienotitie Woonvisie 2011 - 2015 wordt hier nader op ingaan.

Met de midterm review van juni 2012 zijn deze prestatieafspraken geactualiseerd. De oorspronkelijk afspraak voor de periode 2010 t/m 2014 om netto 633 woningen en onder voorwaarden een 'plus' van 150 woningen toe te voegen, blijkt voor de komende periode niet actueel te zijn.

De nieuwe afspraak sluit aan bij de verwachte huishoudensontwikkeling en het gebleken bouwtempo. Dit betekent dat Raalte tot 2015 een harde bestemmingsplancapaciteit heeft van maximaal 1.430 woningen. Voor de prestatieafsprakenperiode richt Raalte zich op het realiseren van netto 633 woningen. Indien er een stijgende lijn in de productie optreedt en daarmee de herijkte afspraak niet strookt met de woningmarktsituatie, treden de provincie en gemeente in overleg over het aanpassen van de afspraak. Dit geldt ook in het geval dat het realisatietempo achterblijft bij de herijkte afspraak.

4.3.3.2 Hoofdpijnen

Op hoofdpijnen zijn de ambities uit de Woonvisie 2006 - 2015 nog steeds actueel en wordt bij de actualisatienotitie de ingezette koers voortgezet. De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn:

1. Aandacht blijven houden voor de kansen voor starters; in de huidige markt hebben starters een lastige positie, door de beperktere financieringsmogelijkheden voor een koopwoning aan de ene kant en de lastige toegang tot een huurwoning, door de lage mutatiegraad, aan de andere kant. Dit vraagt naast het gefaseerd toevoegen van nieuwbouw in het betaalbare segment ook om het blijven inzetten van aanvullende maatregelen zoals startersleningen, labelen van huurwoningen en Koopgarant, zodat starters ook in de bestaande woningvoorraad terecht kunnen en doorstroming wordt bevorderd.
2. Betaalbaarheid prominent op de agenda voor de korte termijn; Er wordt een toename van de doelgroep van beleid (huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens) verwacht door sombere economische tijden. Naast het toevoegen van woningen in het betaalbare segment, is het verstandig de kernvoorraad huurwoningen op korte termijn niet te veel te laten afnemen om deze doelgroep te kunnen blijven bedienen.
3. Inspelen op de vergrijzing en extramuralisatie zorg; Dit vraagt een toename van het aantal nultredenwoningen dichtbij (zorg) voorzieningen, aandacht voor opplussen van de bestaande voorraad en het inspelen op de vraag van senioren.
4. Inspelen op de vraag naar kwaliteit; Dit uit zich in een blijvende vraag naar (middel)dure koopwoningen, vooral naar kavels. Hier liggen kansen voor de stimulering van particulier opdrachtgeverschap.

4.3.3.3 Kwantitatieve nieuwbouw

Volgens de prestatieafspraken die gesloten zijn met de provincie bedraagt het aantal te bouwen woningen in de periode 2010 - 2015 tussen de 633 en 783 woningen. Met deze woningbouwaantallen wordt voorzien in de behoefte van de Raalter bevolking. De toevoeging van 633 is gebaseerd op demografische ontwikkelingen. Het is van belang dit woningbouwprogramma zo in te zetten dat het een oplossing voor nu en in de toekomst biedt.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2006-2015 en Actualisatie Woonvisie Raalte 2011-2015

Het plan voorziet in totaal in 7 appartementen in het middeldure/ dure (huur)segment. Ten opzichte van de bestaande situatie waarbij 2 vrijstaande woningen aanwezig zijn, is dit een toevoeging van in totaal 5 extra

woningen. Het type appartementen dat wordt gerealiseerd voorziet in een woonbehoefte in het centrum van Raalte.

Vanaf 2010 tot 2013 zijn 517 woningen gerealiseerd. Voor 2014 en 2015 is nog enige ruimte. De bouw van maximaal 5 nieuwe woningen in de vorm van appartementen past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering zoals deze is neergelegd in de actualisatie van de Woonvisie Raalte 2011-2015. Derhalve wordt geconcludeerd dat de realisatie van de (extra) woningen zowel vanuit kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (doelgroep) voldoet aan het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de Woonvisie Raalte 2011 – 2015 met inachtneming van de actualisatie 2011-2015.

4.3.4 Welstand

4.3.4.1 Algemeen

Op 1 februari 2011 is de welstandsnota van de gemeente Raalte in werking getreden. Uitgangspunten van de nieuwe nota zijn toegankelijkheid, begrijpelijkheid en duidelijkheid. Deze nota maakt inzichtelijk aan welke criteria de welstandscmissie een omgevingsvergunningplichtig bouwplan toetst. Deze criteria gaan onder meer over de vorm, kleur en het materiaalgebruik van een bouwwerk.

De nota bevat negen duidelijk te onderscheiden welstandsgebieden met een beschrijving van het beleidskader en een beperkt aantal criteria. Ook de criteria voor reclame-uitingen zijn per gebied opgenomen. Met de nieuwe nota wordt ook meer welstandsvrij bouwen mogelijk, met name daar waar landelijke wet- en regelgeving terugtreedt. De welstandsnota is aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

4.3.4.2 Welstandsgebieden

Het plangebied valt binnen welstandsgebied 'Centrum'. In deze gebieden geldt een 'bijzonder niveau' van welstand. In deze gebieden vraagt de combinatie van ruimtelijke kwaliteiten en samenhang en de aanwezige of verwachte dynamiek van de bouwopgaven om extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. Het streven is om de bestaande beeldkwaliteit te versterken, maar minimaal te behouden. Een bouwplan in deze gebieden moet ten minste voldoen aan de aanwezige architectonische kwaliteit of hieraan kwaliteit toevoegen.

Het voert te ver om alle bij dit welstandsgebied behorende welstandscriteria uitgebreid toe te lichten. De criteria hebben betrekking op aspecten als situering, hoofdvorm, gevelaanzicht en detaillering, materiaal en kleurgebruik.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt definitief getoetst aan de welstandscriteria die voor dit gebied gelden.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de hiervoor genoemde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

5.1.2 Situatie plangebied

Een supermarkt met bijbehorende voorzieningen of een winkel wordt niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object op basis van de Wgh. Tevens is hierbij geen sprake van een nieuwe geluidsbron. De appartementen worden op basis van de Wgh wel aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industriellawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De geluidsgevoelige objecten, de 7 appartementen, bevinden zich binnen een zone waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Uit jurisprudentie blijkt dat een 30 km/uur weg in de beoordeling moet worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het geluidbeleid geeft dat ook aan. Deze belangenafweging moet worden gemaakt bij het wijzigen van een bestemmingsplan, in dit geval voor de Schapenstraat welke deel uit maakt van de parkeerroute rond het centrum.

In dit geval heeft Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

De geluidbelasting van een weg moet worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarden. Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wet geluidhinder worden verminderd (i.v.m. het stiller worden van motorvoertuigen) met 5 dB voor wegen met een wettelijke maximum snelheid tot 70 km/uur. Voor de rekeninvoergegevens en resultaten wordt verwezen naar de berekening in bijlage I van het onderzoeksrapport.

De maximale geluidbelasting L_{DEN} inclusief aftrek op de maatgevende waarneemhoogte van 6.5 meter bedraagt maximaal 48 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Voor het aspect wegverkeerslawaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

De wettelijk vastgelegde geluidszone van de spoorlijn Zwolle - Almelo bedraagt 100 meter ter weerszijden van de spoorlijn gemeten vanuit buitenste spoorstaaf. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 480 meter en ligt daarmee ruim buiten de wettelijke geluidszone van de spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering.

5.1.2.1 Industrielawaai

Het plangebied is gelegen buiten de geluidszone van het bedrijventerrein De Zegge. Voor het overige zijn er in de nabijheid van het plangebied geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig waardoor het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op het aspect milieuzonering, hierbij komt tevens de geluidsbelasting als gevolg van de ontwikkeling aan bod.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

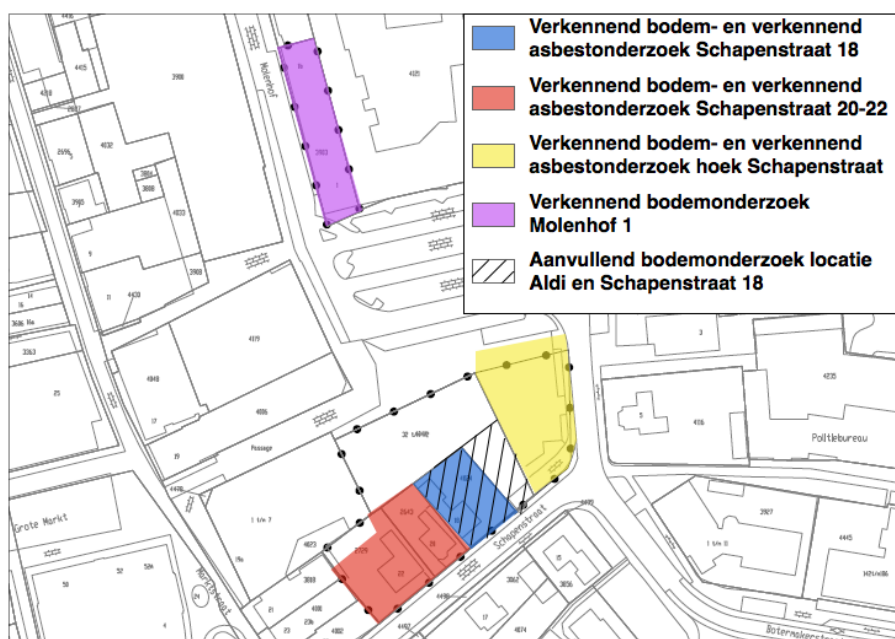
5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Algemeen

In het voorliggende zijn in het plangebied een viertal verkennende bodemonderzoek, waarvan een drietal in combinatie met een verkennend asbestonderzoek, uitgevoerd. Daarnaast is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. In afbeelding 5.1 wordt weergegeven waar welk onderzoek heeft plaatsgevonden.



Afbeelding 5.1: Overzicht onderzoekslocaties bodemonderzoeken

De resultaten en conclusie van deze onderzoeken worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapporten welke integraal zijn opgenomen in bijlage 3 (verkennend bodem- en asbestonderzoek Schapenstraat 18), bijlage 4 (bodem- en asbestonderzoek Schapenstraat 20 en 22), bijlage 5 (verkennend bodem- en asbestonderzoek hoek Schapenstraat), bijlage 6 (verkennend bodemonderzoek Molenhof 1) en bijlage 7 (aanvullend bodemonderzoek locatie Aldi en Schapenstraat 18) bij deze toelichting.

Ten aanzien van het huidige pand van de Aldi, voor zover niet gearceerd weergegeven in afbeelding 5.1, wordt opgemerkt dat hier geen sprake is van een wijziging qua functie of bestemming. De bestemming blijft 'Centrum' en het pand gaat net als in de huidige situatie dienst doen als detailhandelsvestiging. Van graafwerkzaamheden is vooralsnog geen sprake.

5.2.2.2 Onderzoeksresultaten bodemonderzoeken

Verkennend bodem- en asbestonderzoek Schapenstraat 18

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Op en in de geroerde bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen.

In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden respectievelijk de achtergrond- en streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek Schapenstraat 20-22

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem zwakke puinbijmengingen waargenomen. Op en in de geroerde bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen.

In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden respectievelijk de achtergrond- en streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek hoek Schapenstraat

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem zwakke bijmengingen met puin waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem waargenomen.

In de vaste bodem zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Cyanide is niet verhoogd aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden respectievelijk de achtergrond- of streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Zintuiglijke en analytisch is in de geroerde bovengrond geen asbest aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen aankoop, het wijzigen van het bestemmingsplan en de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Verkennend bodemonderzoek Molenhof 1

In zowel de bovengrond met bijmengingen met stukjes beton als de zintuiglijk schone bovengrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen.

In de kolengruishoudende ondergrond zijn lichte verontreinigingen met kwik en lood gemeten. De zintuiglijk schone ondergrond bevat geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde.

In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten.

In het grondmengmonster van de bovengrond, wat is onderzocht op de aanwezigheid van asbest, is analytisch geen asbest aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de aangetroffen bodemverontreinigingen vanuit milieuhygiënisch oogpunt, zowel bij het huidige- als toekomstige gebruik, geen belemmering vormen.

Aanvullend bodemonderzoek locatie Aldi en Schapenstraat 18

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem zwakke tot matige bijmengingen met puin- en kooldeeltjes waargenomen, tot een diepte van maximaal 2,5 m-mv. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem waargenomen.

In de vaste bodem zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan lood en PAK aangetoond. Het maximaal aangetoonde gehalte aan PAK overschrijdt de interventiewaarde. De verontreiniging is ontstaan voor 1987 en heeft een omvang van circa 100 m³, waarvan circa 15 m³ met gehalten boven de interventiewaarde. Derhalve betreft het geen geval van ernstige bodemverontreiniging en is de Gemeente Raalte het bevoegd gezag.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen bestemmingswijziging en nieuwbouw op het perceel aan de Schapenstraat 18 te Raalte.

Op basis van de wetgeving binnen de Gemeente Raalte, waarin een verbod geldt voor het bouwen op verontreinigde grond, dient de verontreiniging met PAK en zware metalen, indien ter plaatse van het magazijn van de Aldi herinrichtingswerkzaamheden plaatsvinden, te worden verwijderd. Voor de verwijdering van de verontreiniging is een beknopt plan van aanpak opgenomen in hoofdstuk 5 van de onderzoeksrapportage.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In de Bijlage 2 van de Wet Milieubeheer staan de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;

- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in samenwerking met het Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld voor ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit als gevolg van een toename in het aantal verkeersbewegingen. Met deze rekentool kan worden berekend of een plan (niet) in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

In 3.3.2.2 is al aangegeven dat de in dit plan besloten ontwikkeling leidt tot een gemiddelde toename van 442,9 verkeersbewegingen. Hoewel de verwachting is dat het aandeel vrachtverkeer met deze ontwikkeling niet of nauwelijks zal toenemen wordt in dit kader uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van maximaal 2%. Het daadwerkelijk aantal vrachtverkeersbewegingen zal aanzienlijk minder dan 2% bedragen. Dit aantal wordt in de berekening uitsluitend aangehouden zodat ook voor wat betreft deze verkeersbewegingen uit wordt gegaan van een 'worst case scenario'.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		442,9
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,50
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 5.1: Worst-caseberekening bijdrage extra verkeer aan luchtverontreiniging (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt, is de bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ in de 'worst case' berekening ruimschoots minder dan de grenswaarde van 3%. De bijdrage van het extra verkeer is daarom als 'niet in betekende mate' aan te merken.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat moet worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

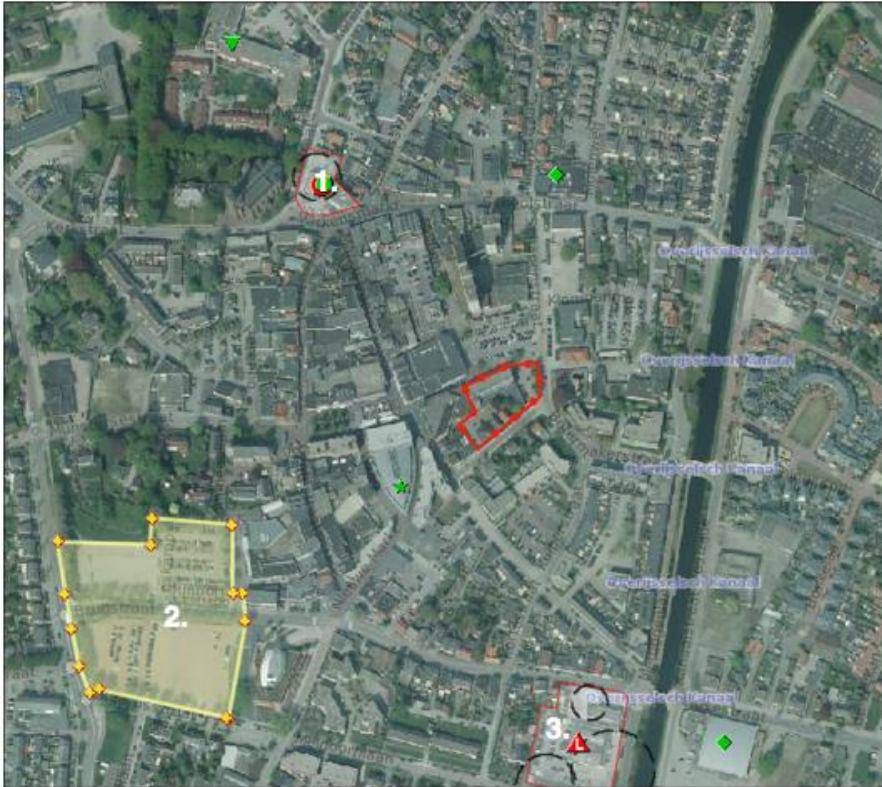
De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om de verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Raalte externe veiligheidsbeleid geformuleerd in het rapport "Externe Veiligheid, Hoe veilig wil de gemeente Raalte zijn?" (2007).

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

5.4.3 Situatie in en bij het plangebied

5.4.3.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de omgeving van het plangebied is een tweetal risicobronnen aanwezig. Hierna volgt een korte toelichting met betrekking tot deze risicobronnen.

5.4.3.2 Hotel De Zwaan(Kerkstraat 2)

Hotel De Zwaan, weergegeven met *nummer 1*, beschikt over een eigen zwembad waarbij een installatie aanwezig is met giftige stoffen (chloor). De buitenste rand van de terreingrens vormt in dit geval de grens van de inrichting. De effectafstand van de installatie bedraagt 220 meter en reikt tot aan het bestemmingsvlak 'Verkeer - Verblijf' en de rand van het bestaande gebouw. De nieuwe appartementen en het gedeelte waar de supermarkt wordt uitgebreid vallen buiten deze effectafstand.

Ten aanzien van het bestemmingsvlak 'Verkeer - Verblijf' wordt opgemerkt dat hier een gebouw gesloopt gaat worden en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Van permanent of langdurig verblijf van personen is, in tegenstelling tot de huidige (planologische) situatie, geen sprake.

Voor wat betreft het deel van het bestaande gebouwd dat binnen de effectafstand is gelegen worden opgemerkt dat hier planologisch gezien geen sprake van een wijziging qua gebruik. De bestaande appartementen blijven gehandhaafd en het bestaande pand wordt wederom aangewend voor detailhandel. Van enige vorm van belemmeringen is dan ook geen sprake.

5.4.3.3 Evenemententerrein Domineeskamp

Het evenemententerrein Domineeskamp, weergegeven met *nummer 2*, bevindt zich op circa 220 meter afstand van het plangebied. Dit terrein wordt op de Risicokaart weergegeven omdat het een evenementenlocatie betreft waarbij als gevolg van bijvoorbeeld een calamiteit kans op paniek/verstoring bestaat. Het evenemententerrein betreft geen risicobron in het kader van externe veiligheid en heeft derhalve geen invloed op de ontwikkeling in het plangebied. Andersom levert de ontwikkeling in het plangebied geen extra risico op paniek/verstoring op.

5.4.3.4 LPG-tankstation (Brugstraat 2)

Het betreffende tankstation wordt in afbeelding 5.2 weergegeven als *nummer 3*. De risicocontouren van het tankstation met LPG-installatie worden tevens weergegeven in de betreffende afbeelding. Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten deze risicocontouren.

Op basis van het Revi wordt een cirkelvormig gebied met een straal van 150 meter voorgeschreven (rond het vulpunt en de tank) als invloedsgebied voor het groepsrisico. Het plangebied ligt op circa 210 meter en is daarmee gelegen buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico. Het betreffende tankstation vormt derhalve geen belemmering en een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

5.4.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van milieugevoelige objecten worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd*

gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. Overigens mag deze reductie met één afstandsstap niet leiden tot een lager beschermingsniveau voor het aspect gevaar omdat voor activiteiten, waarbij het aspect gevaar maatgevend is voor de richtafstanden, vrijwel altijd specifieke regelgeving geldt.

Gezien het feit dat het plangebied is gelegen in het centrumgebied van Raalte en er sprake is van een grote verscheidenheid qua functies is in dit geval sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In dit geval wordt binnen het plangebied een bestaande supermarkt uitgebreid, wordt een vrijkomende winkelruimte opnieuw ingevuld en worden 7 appartementen gerealiseerd.

Supermarkt

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een supermarkt aangemerkt als een categorie 1 inrichting. Voor een supermarkt geldt een grootste richtafstand van 10 meter voor de aspecten geluid en gevaar. Doordat sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand van 10 meter met een afstandsstap worden verkleind tot 0 meter.

Hoewel door de richtafstand van 0 meter feitelijk geen toetsing noodzakelijk is, is in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' toch een onderzoek verricht in verband met geluidsproducerende onderdelen van een

supermarkt als de bevoorrading en koelinstallaties. In het betreffende onderzoek is tevens beoordeeld of er sprake is van enige overlast voor de boven de supermarkt aanwezige appartementen. Het betreffende onderzoek, uitgevoerd door Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. De aanvulling op voorgenoemd akoestisch onderzoek, naar aanleiding van de tussenuitspraak, is opgenomen in bijlage 12 bij deze toelichting. De conclusies van de onderzoeken worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportages.

Toetsing langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$

Door de juiste positie en de keuze van een geluidarme condensor kan in alle rekenpunten aan de norm worden voldaan. Omdat voor de interne geluidwering tussen de winkel en appartementen aan de eisen van het Bouwbesluit moet worden voldaan en in de winkel een zwevende vloer wordt aangelegd zal geen geluidoverlast plaats vinden vanuit de winkel naar de appartementen.

Toetsing piekgeluiden L_{Amax}

Omdat inpandig, met gesloten deuren, wordt geladen/gelost vinden nauwelijks piekgeluiden plaats uitgezonderd tijdens het rijden van een vrachtwagen in en uit de laadkuil waarbij de norm ruimschoots wordt overschreden. Conform het Activiteitenbesluit mogen overdag piekgeluiden ten gevolge van laden/lossen/rijden voertuigen buiten beschouwing blijven. In de bestaande situatie komt de vrachtwagen ongeveer op dezelfde positie zodat de piekgeluiden in de nieuwe situatie niet significant wijzigen. Het piekgeluid neemt met 2 dB(A) toe (van circa 75 naar 79 dB(A)). Er is derhalve sprake van een aanvaardbare situatie. In artikel 3.5.2 van de regels is vastgelegd dat het laden en lossen uitsluitend inpandig en achter gesloten deuren, ter plaatse van aanduiding 'laad- en losplaats' (conform onderzoek) mag plaatsvinden. Tevens is vastgelegd dat het laden en lossen niet is toegestaan in de nachtperiode (23.00 - 07.00 uur).

Toetsing geluidweerkaatsing wegverkeer L_{den}

Om na te gaan wat het effect op de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de Schapenstraat is de geluidbelasting L_{den} berekend voor de bestaande en nieuwe situatie.

Door de nieuwe bebouwing neemt de reflectiefactor toe waardoor de geluidbelasting bij de woningen aan de overzijde met maximaal 1.1 dB toeneemt. Conform de Wet geluidhinder wordt bij wegverkeerslawaai een toename tot 1 dB (na afronding) als aanvaardbaar beschouwd hetgeen hier het geval is.

Winkelruimte

Een winkel wordt op basis van de VNG-uitgave aangemerkt als 'Detailhandel voor zover niet eerder genoemd' in de categorie 1. Hiervoor geldt, uitgaand van het omgevingstype 'gemengd gebied', een grootste richtafstand van 0 meter. Een herinvulling van de vrijkomende winkelruimte met een nieuwe winkel leidt niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Appartementen

Een functie 'wonen' wordt niet gezien als een milieubelastende functie voor de omgeving. Deze functie leidt daarom niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden uitsluitend de appartementen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies. De supermarkt en de herin te vullen winkel worden in het kader van milieuzonering niet aangemerkt als milieugevoelige functies.

Centrumgerelateerde functies

Nabij het plangebied komen diverse centrumgerelateerde functies voor. Op basis van de VNG-uitgave worden al deze functies ingeschaald in de categorie 1 waarbij een grootste richtafstand geldt van 10 meter. Omdat

sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' mag deze afstand met één afstandsstap worden verkleind tot 0 meter.

Mengvoeder Booijink

Op een afstand van circa 55 meter van het plangebied, aan de andere zijde van de parkeerplaats Molenhof, bevindt zich de fabriek van mengvoeder Booijink. De appartementen, in dit geval de milieugevoelige functies, bevinden zich op een afstand van circa 80 meter uit het bestemmingsvlak waarbinnen dit bedrijf haar activiteiten kan uitvoeren. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt het bedrijf aangemerkt als een 'Veevoerfabriek - mengvoer, p.c. < 100 t/u' in de categorie 4.1. Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' dient voor een dergelijk bedrijf een richtafstand van 100 meter voor de aspecten geluid en geur en een richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en gevaar (in geval van het aspect gevaar kan de richtafstand niet met een afstandsstap verlaagd worden ingeval van het omgevingstype 'gemengd gebied').

Aan de richtafstanden van 30 meter wordt ruimschoots voldaan. Aan de richtafstand van 100 meter voor de aspecten geur en geluid wordt niet geheel voldaan. Hoewel niet geheel wordt voldaan aan deze richtafstand is het wel te verwachten dat ter plaatse van de nieuwe te realiseren appartementen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat valt te realiseren. Dit omdat het bedrijf door de korte afstand tot andere milieugevoelige objecten (zoals bijvoorbeeld de aan het bedrijfsperceel grenzende woonpercelen aan de Schoolstraat/ Schapenstraat) al diverse maatregelen heeft moeten treffen om enige vorm van overlast qua geur en geluid zoveel mogelijk in te perken en om aan de normen te kunnen voldoen. Daarnaast vormen de bestaande appartementen boven het huidige winkelpand van de Aldi een geluidsbuffer. Gezien het vorenstaande mag ervan worden uitgegaan dat ter plaatse van de appartementen een goed woon- en leefklimaat valt te realiseren.

Het bedrijf zal door de ontwikkeling van nieuwe appartementen in het plangebied tevens niet extra belemmerd worden. Op kortere afstand van het bedrijf bevinden zich immers al milieugevoelige objecten die maatgevend zijn.

KPN-centrale

Aan de Schapenstraat 1 bevindt zich een telecommunicatie centrale van KPN. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een dergelijke centrale niet specifiek benoemd. De centrale bevat condensatoren welke voortdurend geluid produceren. De afstand van de grens van het plangebied tot aan deze centrale bedraagt 25 meter. De afstand tot de locatie waar binnen het plangebied woningen, de milieugevoelige objecten, mogen worden gebouwd is echter aanzienlijk ruimer, te weten circa 62 meter. Dichter op deze geluidsbron zijn reeds geluidsgevoelige objecten aanwezig. Deze dichterbij gelegen woningen zijn bepalend voor de geluidsnormering van de activiteiten van de KPN-centrale. Als KPN nu voldoet aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit dan mag aangenomen worden dat zij nog steeds aan de geluidvoorschriften voldoet als de nieuwe appartementen op circa 62 meter uit de erfgrans van de KPN locatie worden gerealiseerd.

Het realiseren van de appartementen levert, gezien het vorenstaande, geen extra belemmeringen op voor de bedrijfsvoering van deze centrale. Andersom is het, gezien de ruime afstand, te verwachten dat ter plaatse van de appartementen een goed woon- en leefklimaat valt te realiseren.

Overige milieubelastende functies bevinden zich op ruimere afstand en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van appartementen boven de supermarkt.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 9 bij deze toelichting.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.6.1.3 Resultaten Quicksan natuurwaardenonderzoek

Het onderzoeksgebied ligt niet in of direct naast beschermd natuurgebied of de ecologische hoofdstructuur. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal en heeft geen negatief effect op gebieden erbuiten. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de EHS of beschermd natuurgebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

5.6.2.2 Resultaten Quicksan natuurwaardenonderzoek

De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied tot een nagenoeg ongeschikte leefomgeving voor de meeste beschermde flora- en faunasoorten. Het is niet uitgesloten dat sommige algemene- en weinig kritische amfibieën- en zoogdiersoorten incidenteel in het gebied voorkomen en dat er vogels nestelen in de opgaande beplanting en bebouwing in het gebied.

De zoogdier- en amfibieënsoorten hebben geen vaste verblijfplaats en/of voortplantingslocatie in het gebied. Deze soorten staan vermeld in tabel 1 van de Flora- en Faunawet. Voor het verstoren, verwonden en doden van deze soorten geldt een algemene vrijstelling. Specifieke maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht zijn niet nodig omdat deze soorten incidenteel en in lage aantallen in het gebied voorkomen. Waarschijnlijk nestelen er ieder voorjaar vogels in de beplanting en bebouwing in het gebied. De vogels zelf en de bezette nesten van vogels zijn strikt beschermd. Werkzaamheden die mogelijk leiden tot het verstoren of vernielen van deze nesten dienen daarom buiten de voortplantingstijd uitgevoerd te worden.

In het gebied is een nestplaats van de Gierzwaluw vastgesteld. Deze nestplaats is jaarrond beschermd. Voordat de woning met de nestplaats gesloopt mag worden is een ontheffing ex. art 75c van de Flora- en Faunawet vereist. Onderdeel van de ontheffingsaanvraag is een mitigatieplan en ecologisch werkprotocol. In een mitigatieplan wordt verwoord hoe het onderzoeksgebied als broedplaats behouden blijft. Dit kan onder

andere door het plaatsen van Gierzwaluwnestkasten. In het ecologisch werkprotocol wordt beschreven hoe bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden kan worden met beschermde soorten.

Op basis van specifiek vervolgonderzoek is inzicht verkregen in de functie van het gebied voor vleermuizen. In het onderzoeksgebied zijn zeer waarschijnlijk geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig en de betekenis van het gebied als foerageergebied is verwaarloosbaar klein. Ook maakt het geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. De voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vleermuizen.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Vanwege de nestplaats van de Gierzwaluw dient er een ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden. De aanwezigheid van een nestplaats van de Gierzwaluw vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen activiteit.

5.6.2.3 Ontheffingsaanvraag gierzwaluw

De voorbereidende werkzaamheden voor wat betreft de hiervoor genoemde ontheffing zijn inmiddels in gang gezet. Onderdeel van de ontheffingsaanvraag betreft een activiteitenplan waarin onder andere wordt beschreven wat de activiteit betreft, wat de effecten zijn op beschermde waarden (in dit geval de gierzwaluw) en welke mitigerende maatregelen worden getroffen. De mitigerende maatregelen betreffen in dit geval het ophangen van verschillende vervangende nestplaatsen (nestkasten/-pannen). De gierzwaluw accepteert de vervangende nestplaatsen over het algemeen vrij vlot. Voordat het gebouw gesloopt wordt dient de hiervoor genoemde ontheffing te worden verleend.

In Nederland zijn tot op heden geen ontheffingsaanvragen geweigerd zolang er voldoende mitigerende maatregelen worden getroffen. In dit geval zal sprake zijn van meer dan voldoende mitigerende maatregelen waardoor het te verwachten is dat de gevraagde ontheffing zal worden verleend.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten. Op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (2010) heeft de locatie een middelhoge trefkans op archeologische vondsten. Het beleid van de gemeente is het uitvoeren van KNA conform onderzoek als het verstoorde oppervlak groter is dan 250m². Aangezien de ontwikkeling een grotere oppervlakte heeft, is door Hamaland Advies een KNA conform bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is aangevuld met een inventariserend veldonderzoek middels boringen (karterende fase) om de intactheid van de bodemopbouw te toetsen en de aanwezigheid van vindplaatsen vast te stellen. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 10.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Bureauonderzoek

Het bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische vindplaatsen vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd in het plangebied zouden kunnen bevinden. De inrichting van het gebied tussen 1956 en heden als woningbouwgebied, heeft waarschijnlijk voor een behoorlijke bodemverstoring gezorgd. Onbekend is echter tot hoe diep de bodem daadwerkelijk is verstoord. Onderzoeken ten oosten van het plangebied tonen aan dat het esdek zich tussen de 40 en 80cm beneden maaiveld en het dekzand zich op ca. 100cm beneden maaiveld bevindt (Kremer, 2005). Door de afdekkende werking van het 0-30 cm dikke eerddek zijn archeologische vindplaatsen vermoedelijk niet bewaard gebleven.

Veldonderzoek

Wat betreft landschappelijke ligging en verwacht oorspronkelijk bodemtype geeft het booronderzoek geen overeenstemmend beeld met dat wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek. De te verwachten veldpodzolen en/of beekkeerdgronden zijn niet aangetroffen in het plangebied.

In het plangebied is ter hoogte van boring 2, 3 en 4 een hoge bruine enkeerd aangetroffen die het gevolg is van jarenlange bemesting vanuit de potstal. In de eerdlaag zijn archeologische indicatoren aangetroffen uit de periode van de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Op basis van de onderzoeksinspanning, waarbij naast een deels intacte bodemopbouw archeologisch relevante indicatoren zijn aangetroffen, is er reden om archeologische waarden aan te kunnen treffen in het plangebied. Er zijn voor de archeologie gevolgen vanuit de voorgenomen bodemingrepen. Hoewel het aangetroffen vondstmateriaal voor een deel aan te merken is als bemestingskeramiek, kunnen oudere bewoningssporen op voorhand niet uitgesloten worden. De dikke eerdlaag heeft gezorgd voor een conserverende werking van onderliggende archeologische niveaus. Door Hamaland wordt geadviseerd om ter plaatse van de te slopen woningen aan de Schapenstraat sloopbegeleiding te laten uitvoeren en ter hoogte van het archeologisch waardevolle gebied twee proefsleuven te trekken met een omvang van 4 x 20 meter om te controleren of in het gebied sprake is van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen. Het archeologisch waardevolle deel van het plangebied heeft een omvang van circa 500 m².

Advies regio-archeoloog

De regio-archeoloog heeft het archeologisch onderzoek beoordeeld en hieromtrent een advies afgegeven. Het advies van de regio-archeoloog luidt:

Het advies van Hamaland is een zogenaamd selectieadvies aan het bevoegd gezag. Op basis daarvan dient het bevoegd gezag een besluit te nemen t.a.v. de wijze waarop de archeologische waarden al dan niet behouden kunnen blijven. Een dergelijk advies is echter nog niet aan de orde omdat het traject van het vooronderzoek in het kader van de ruimtelijke onderbouwing nog niet is afgerond. Een selectiebesluit wordt genomen als na een proefsleuvenonderzoek de eventueel aanwezige archeologische vindplaats is gewaardeerd en al dan niet als behoudenswaardig is geïdentificeerd.

Wel wordt geadviseerd om het advies in het onderhavige rapport deels over te nemen met de volgende kanttekeningen:

1. Een sloopbegeleiding is weinig zinvol waar het gaat om het waarnemen van eventuele bodemsporen en vondsten. Het is echter wel van belang dat bij de sloop van funderingen er absoluut niet dieper wordt gegraven dan strikt noodzakelijk voor de verwijdering van fundamenteën. Dit kan worden geregeld in de sloopvergunning;
2. Een proefsleuvenonderzoek zoals geadviseerd dient plaats te vinden na de sloop van de woningen. Bovendien dient het ook te worden uitgebreid in de zone ten westen van het geadviseerde gebied aangezien er daar, ondanks het ontbreken van een plaggendeek, tevens nog archeologische sporen in het relatief hoog liggende niveau van het dekzand aanwezig kunnen zijn. Daartoe dient er langs de westzijde een noord-oost georiënteerde proefsleuf gegraven te worden;
3. Overwogen dient te worden om bij het aantreffen van een archeologische vindplaats een spoedige doorstart naar een opgraving te maken. Daartoe kan er onmiddellijk na het afronden van het

proefsleuvenonderzoek een snelle evaluatie plaatsvinden met de regio-archeoloog. Voordeel is dan ook dat daarmee het hele plangebied als onderzocht beschouwd kan worden en er geen dubbelbestemming vanwege archeologische waarden op het plangebied meer rust;

4. Voor het proefsleuvenonderzoek dient een wettelijk verplicht Programma van Eisen opgesteld te worden. Zonder een PvE mag een archeologisch gravend onderzoek niet worden uitgevoerd;
5. Het proefsleuvenonderzoek vormt de afsluitende fase van vooronderzoek in het kader van de ruimtelijke onderbouwing in het bestemmingsplan. De resultaten dienen in het bestemmingsplan te worden meegenomen evenals het selectieadvies.

Ten aanzien van het laatste punt, punt 5, wordt opgemerkt dat het nagenoeg onmogelijk is om in deze fase in het betreffende gebied een proefsleuvenonderzoek te verrichten doordat hier bebouwing aanwezig is. Ten aanzien van dit onderdeel heeft de regio-archeoloog aanvullend geadviseerd om op de gronden waar het proefsleuvenonderzoek moet plaatsvinden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op te nemen. Het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek vloeit dan voort uit deze dubbelbestemming en het in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde archeologisch onderzoek en afgegeven advies van de regio-archeoloog.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan 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.

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied is er tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving zijn eveneens geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig waardoor het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

Op basis van de archeologische onderzoeksinspanning, waarbij naast een deels intacte bodemopbouw archeologisch relevante indicatoren zijn aangetroffen, is er reden om archeologische waarden aan te kunnen treffen in het plangebied. Er zijn voor de archeologie gevolgen vanuit de voorgenomen bodemingrepen. Hoewel het aangetroffen vondstmateriaal voor een deel aan te merken is als bemestingskeramiek, kunnen oudere bewoningssporen op voorhand niet uitgesloten worden. Geadviseerd is proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld

moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Boetelerveld" is gelegen op circa 3 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, de ruime afstand tot Natura 2000-gebied en de barrièrewerking door tussenliggende infrastructuur en bebouwing wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Dit bestemmingsplan voorziet in directe eindbestemmingen en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is indien de hiervoor genoemde drempelwaarden worden overschreden.

In dit geval worden de drempelwaarden echter bij lange na niet overschreden waardoor geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de kaders die dit bestemmingsplan biedt worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Inleiding

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt een en ander uiteengezet.

6.2 Vigerend beleid

6.2.1 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.

6.2.2 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.

6.2.2.1 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.

6.2.2.2 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.

6.2.2.3 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 aanscherpen 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.

6.2.3 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 belevingswaarde. 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.

6.2.4 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 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik beleidsvoornemens.

6.2.5 Gemeentelijk beleid

6.2.5.1 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 6.3.2. De maatregelen vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan worden hierna besproken.

6.2.5.2 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.

6.3 Waterparagraaf

6.3.1 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).

6.3.2 Relevante Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Huidige situatie

Het project heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied is in de huidige situatie verhard door de aanwezige bebouwing en verharding. Het verhard oppervlakte (dak- en verharding) neemt niet toe.

In het gebied is geen wateroverlast aan de orde.

Hemelwater

Binnen het plangebied is geen sprake van een gewijzigd verhard oppervlak. Er hoeft daarom geen extra waterberging gerealiseerd te worden.

Afvalwater

Het aan te leggen vuilwaterriool voor de nieuwe bebouwing zal worden aangesloten bestaande aansluiting van het gemeentelijke rioleringsnet.

Grondwater

De grondwaterstand ligt in het algemeen diep genoeg voor stedelijke bebouwing. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater.

6.3.2 Watertoetsproces

Het waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De hierbij behorende waterparagraaf is opgenomen als bijlage 11 bij deze toelichting.

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 geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- *Bestemmingsomschrijving:*

Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*

In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

- *Nadere eisen:*

Deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij vergunningverlening nadere eisen te stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten;

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Overige regels (Artikel 9)*

In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de werking wettelijke regelingen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Centrum (Artikel 3)

Binnen de gemeentelijke bestemmingsplansystematiek wordt de bestemming 'Centrum' gebruikt als mengbestemming waarbinnen diverse functies worden toegestaan die onderling uitwisselbaar zijn. Het huidige pand van de Aldi en de omliggende gronden zijn al bestemd als 'Centrum' waardoor een uitbreiding van deze bestemming richting de Schapenstraat voor de hand ligt.

De bestemming is met name bedoeld voor het wonen, een supermarkt, detailhandel, niet zijnde supermarkten en met uitzondering van volumineuze detailhandel I en II en detailhandel in vuurwerk en dienstverlening. Overigens worden de hiervoor genoemde functies uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag (begane grond). Voor wat betreft het wonen is vastgelegd dat uitsluitend woningen op de verdieping zijn toegestaan. Daar waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd is een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen om planologisch te verankeren dat hier maximaal 7 woningen zijn toegestaan. Voor het overige, de bestaande appartementen aan de Molenhof, geldt het bestaande aantal woningen. Voor de supermarkt is bepaald dat het maximaal winkelvloeroppervlak maximaal 896 m² mag bedragen.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bepaald is dat gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak. Daar waar de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' op de verbeelding is opgenomen geldt dat aangegeven aantal als maximum. Hierbij is bepaald dat de bouwhoogte per bouwlaag niet meer mag bedragen dan 5 meter. Ter plaatse van de nieuwe appartementen wordt, omdat hier de maximale bouwhoogte 10,5 meter bedraagt, geen gebruik gemaakt van een maximaal aantal bouwlagen maar van een maximale bouwhoogte. In de bouwregels is tevens bepaald dat de maximale brutovloeroppervlakte voor de supermarkt niet meer mag bedragen dan 1.200 m². Op dit moment voorziet het concrete plan voor de supermarkt in een brutovloeroppervlakte van 1.186 m² (exclusief laad- en losruimte), om enige marge en daarmee flexibiliteit te behouden is echter uitgegaan van 1.200 m².

Overkappingen mogen in principe uitsluiten binnen een bouwvlak worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 5 meter. Voor de luifel die onderdeel uit gaat maken van de ingangspartij is hierop een uitzondering gemaakt. Ter plaatse van deze luifel is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' opgenomen die bepaalt dat ter plaatse van deze aanduiding een overkapping buiten het bouwvlak is toegestaan. De bouwhoogte hiervan mag maximaal 5 meter bedragen.

Tot slot zijn binnen deze bestemming nog bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in erf- en terreinafscheidings en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor deze bouwwerken is een maximale bouwhoogte opgenomen in de regels.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 4)

Deze bestemming is toegekend aan de parkeerplaats aan de Molenhof 1. Deze bestemming is met name bedoeld voor woonstraten, pleinen en paden, voet- en rijwielpaden en -tunnels en parkeervoorzieningen. Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen deze bestemming worden gebouwd. Voor deze bouwwerken is in de regels een maximale bouwhoogte opgenomen.

Waarde - Archeologie (Artikel 5)

Vanwege de uitkomsten van het archeologisch onderzoek (zie 5.7.1) is binnen het plangebied, globaal op de gronden ter plaatse van de woningen en het pand voor maatschappelijke doeleinden, een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming voorziet in het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het risico op planschade is meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSpraak

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

In de provinciale vooroverleglijst, gebaseerd op artikel 3.1.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, wordt voor wat betreft woningbouw in het stedelijk aangegeven dat vooroverleg niet noodzakelijk is voor: *'Plannen en projectbesluiten voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mits in lijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.'*

Ten aanzien van detailhandelsontwikkelingen in het stedelijk gebied wordt in de vooroverleglijst aangegeven dat vooroverleg niet noodzakelijk is voor: *Plannen/projectbesluiten voor reguliere detailhandel (waaronder wijziging van gebruik) met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen.*

De in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling is, zoals ook in 4.2.4.1 verwoord, in overeenstemming met de tussen de gemeente en de provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken. Hiervoor is derhalve geen vooroverleg noodzakelijk. Voor reguliere detailhandel, hier is in dit geval sprake van, kan gezien het bepaalde in de vooroverleglijst het vooroverleg eveneens achterwege blijven.

9.1.3 Waterschap Groot Salland

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is waardoor het waterschap een positief wateradvies heeft afgegeven.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1** **Beoordeling uitbreidingplan supermarkt DTNP**
- Bijlage 2** **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 3** **Verkennend bodem- en verkennend asbestonderzoek Schapenstraat 18**
- Bijlage 4** **Verkennend bodem- en verkennend asbestonderzoek Schapenstraat 20-22**
- Bijlage 5** **Verkennend bodem- en verkennend asbestonderzoek hoek Schapenstraat**
- Bijlage 6** **Verkennend bodemonderzoek Molenhof 1**
- Bijlage 7** **Aanvullend bodemonderzoek locatie Aldi en Schapenstraat 18**
- Bijlage 8** **Akoestisch onderzoek supermarkt**
- Bijlage 9** **Quickscan natuurwaardenonderzoek**
- Bijlage 10** **Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek**
- Bijlage 11** **Standaard waterparagraaf**
- Bijlage 12** **Aanvulling akoestisch onderzoek supermarkt**
- Bijlage 13** **Raadbesluit 26 maart 2015**
- Bijlage 14** **Tussenuitspraak ABRvS 12 augustus 2015**