



# Raalte Kern, herontwikkeling postkantoorlocatie Westdorplein

NL.IMRO.0177.BP20150004



## Bestemmingsplan “Raalte Kern, herontwikkeling postkantoorlocatie Westdorplaan”

Plannaam: Raalte Kern, herontwikkeling postkantoorlocatie Westdorplaan  
IMRO-nummer: NL.MRO.0177.BP20150004-0002  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: 31 maart 2016



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

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

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING RAALTE .....	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>12</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	15
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>17</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	21
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	26
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>33</b>
5.1	GELUID .....	33
5.2	BODEMKWALITEIT .....	34
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	36
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	37
5.5	MILIEUZONERING .....	39
5.6	ECOLOGIE .....	41
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	43
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	45
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>47</b>
6.1	INLEIDING .....	47
6.2	VIGEREND BELEID .....	47
6.3	WATERPARAGRAAF .....	49
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>52</b>
7.1	INLEIDING .....	52
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	52
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	53
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>55</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG EN INSPRAAK .....</b>	<b>56</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	56
9.2	INSPRAAK .....	56
9.3	ZIENSWIJZEN .....	56
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>		<b>57</b>
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	57
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	57

BIJLAGE 3	AANVULLENDE VERKENNEND EN NADER BODEMONDERZOEK.....	57
BIJLAGE 4	BUS-MELDING EN BRIEF PROVINCIE OVERIJSEL .....	57
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	57
BIJLAGE 6	NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN .....	57
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN KARTEREND BOORONDERZOEK .....	57
BIJLAGE 8	WATERTOETSRESULTAAT .....	57
BIJLAGE 9	ZIENSWIJZENNOTA .....	57

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen op de hoek van de Westdorplaan – Munstersestraat binnen de bebouwde kom van Raalte. De locatie ligt nabij het centrumgebied en betreft de kantoorlocatie waar voorheen het postkantoor gevestigd was. Sinds het vertrek van de laatste huurder staat het gebouw leeg, waardoor niet langer geïnvesteerd zal worden in het onderhoud en het gebouw op termijn zal verouderen/verslechteren. Het buitenterrein bestaat momenteel grotendeels uit verharding en enkele groenvoorzieningen.

Het concrete voornemen betreft de herontwikkeling van de locatie, waarbij de bestaande bebouwing en verharding gesloopt/verwijderd wordt. Hiervoor in de plaats komt één appartementengebouw met in totaal maximaal 20 appartementen. Tevens zal het buitenterrein opnieuw worden ingericht met onder meer parkeervoorzieningen, in- en uitritten, een berging en groenvoorzieningen.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Raalte Kern”. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het voormalige postkantoor en ligt op de hoek van de Westdorplaan en de Munstersestraat. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie L, nummers 5374 en 6720. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Raalte en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Raalte Kern, herontwikkeling postkantoorlocatie Westdorplaan” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.MRO.0177.BP20150004-0002) en een renvoi;
- regels;
- toelichting.

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

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Raalte Kern”. Dit bestemmingsplan is op 28 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van het bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als ‘Kantoor’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven middels de rode stippe lijn.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Raalte Kern” (Bron: gemeente Raalte)

De gronden met de bestemming ‘Kantoor’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor kantoor met daarbij behorende tuinen, erven, terreinen, bouwwerken, met daaraan ondergeschikt nutsvoorzieningen, wegen, straten, paden en water.

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ is, naast de basisbestemming, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Voor bouwprojecten met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en voor een aantal werken of werkzaamheden in de bodem is, met inachtneming van een aantal uitzonderingen, een archeologische onderzoek noodzakelijk.

Herontwikkeling van de locatie met woningbouw is niet mogelijk binnen de geldende bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan op de locatie is derhalve noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

## 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 en de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

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 figuur 2.1 zijn historische kaarten van 1900 en 1950 weergegeven. Hierop zijn de structuurdragers voor de kern Raalte, zoals de historische ontsluitingswegen en het Overijssels Kanaal, duidelijk weergegeven. De ligging van het plangebied is weergegeven middels de blauwe cirkel.



Figuur 2.1 Historische topografie 1900 en 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

## 2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt ten westen van het centrum van Raalte op de hoek van de Westdorpleaan en de Munstersestraat. Het centrumgebied van Raalte is gelegen op circa 150 meter van het plangebied en is te bereiken via de Munstersestraat. De bebouwing in de omgeving bestaat overwegend uit woonbebouwing. Aangrenzend aan de oostzijde van het plangebied is een notariskantoor gevestigd. Tevens is men aan de andere zijde van de Westdorpleaan, waar voorheen een basisschool en bibliotheek gevestigd waren, bezig met het herontwikkelen naar woningbouw. In figuur 2.2 is het plangebied met indicatieve planbegrenzing weergegeven. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.2 Huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel)

Het terrein bestaat uit de voormalige postkantoorlocatie. Ter plaatse is een leegstaand kantoor met bijbehorende bedrijfsruimtes aanwezig die enigszins verouderd zijn. Tevens is op het achterterrein een fietsenstalling aanwezig. Het buitenterrein bestaat grotendeels uit verharding, dat gebruikt werd als in- en uitritten en parkeervoorzieningen. Aan de voorzijden zijn enkele groenperken aanwezig. In figuur 2.3 zijn enkele foto's van de huidige situatie opgenomen.



Figuur 2.3 Foto's van de huidige situatie (Bron: Cyclomedia)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

Van belang is dat het stedenbouwkundig ontwerp passend is in de omgeving en aansluit bij omliggende bebouwingsstructuren en bebouwingsmassa's. Hierdoor gaat de nieuwe bebouwing goed op in het bestaande straatbeeld en wordt het op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast. Met de herontwikkeling wordt de bestaande bebouwing en verhardingen gesaneerd en wordt een appartementengebouw met maximaal 20 appartementen gerealiseerd. In figuur 3.1 is een indicatieve schets van de gewenste situatie opgenomen. De daadwerkelijke invulling kan op ondergeschikte punten afwijken.



Figuur 3.1 Indicatieve invulling van het plangebied (Bron: Pr8 architecten)

### 3.1.1 Stedenbouwkundige en architectonische uitstraling

Stedenbouwkundig gaat het gebouw de hoek markeren van de belangrijke ontsluitingsweg de Westdorplaan en de entree naar het centrum, de Munstersestraat. Het gebouw staat duidelijk aan deze wegen en krijgt door de bouwhoogte (drie lagen met kappen en gootlijnen aan de straatzijde), verticale geleding van de gevels en groene tuininrichting aan de voorzijde een dorps uitstraling.

Het nieuwe appartementengebouw zal in lijn worden gebouwd met de huidige voorgevellijnen van het te slopen postkantoor. Zowel de gevel aan Westdorplaan als de gevel aan Munstersestraat zal stedenbouwkundig als voorgevel worden uitgevoerd.

In figuur 3.2 zijn impressies van de gevels opgenomen. Benadrukt wordt dat het hier impressies betreffen. Deze impressies geven een beeld van de kwaliteit die met de herontwikkeling wordt nagestreefd. De daadwerkelijke uitwerking van het ontwerp voor het gebouw kan op onderdelen hiervan afwijken.

Zoals in het figuur is weergegeven wordt door middel van verschillende gevelkleuren en dakvormen een dorps karakter nagestreefd. De verdiepingen worden voorzien van overdekte passages aan de achterzijde (privézijde) van het gebouw en zullen vrijwel niet vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn. Deze overdekte passages worden als het ware in het gebouw verwerkt, waardoor ook de achterzijde van het gebouw een passende uitstraling krijgt.

### 3.1.2 Gebouwindeling

Het plan voorziet in appartementen van verschillende omvang, variërend van  $\pm 55 \text{ m}^2$  tot  $\pm 115 \text{ m}^2$ .

De indeling van de begane grond bestaat uit een centrale entree, die als gemeenschappelijk ruimte kan worden ingericht. Deze ruimte geeft toegang tot de trapopbouw en de lift. Op de begane grond zijn zes appartementen gepland en deze beschikken over een eigen terras aan de voorzijden van het gebouw. Elk appartement beschikt over een eigen berging. Deze zijn inpandig geclusterd in het hoofdgebouw.

De eerste en tweede verdieping kennen nagenoeg een gelijke indeling. Per verdieping worden zeven appartementen gerealiseerd die allen over een eigen balkon beschikken. Ook deze appartementen beschikken over een eigen berging. Deze bergingen zijn per verdieping geclusterd. De appartementen zijn toegankelijk via de overdekte passages aan de achterzijde van het gebouw.

### 3.1.3 Buitenruimte

Naast het appartementengebouw wordt een vrijstaand bijgebouw gerealiseerd die dienst zal doen als fietsenstalling. Een groot deel van het achterterrein wordt gebruikt voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen. De bestaande in- en uitritten aan de Westdorplaan en de Munstersestraat blijven behouden. Daarbij wordt autoverkeer uitsluitend ontsloten via de in- en uitrit aan de Westdorplaan. Fietsers en voetgangers kunnen ook gebruik maken van de in- en uitrit aan de Munstersestraat, waardoor eenvoudig het centrum bereikt kan worden.

De voortuinen langs de wegen worden, naast de terrassen en verhardingen ingericht met groenvoorzieningen. Opgemerkt wordt dat buiten het plangebied twee of meerdere bomen langs de Westdorplaan aangeplant gaan worden. Het uitgangspunt van het beleid (zie paragraaf 4.3.5) dat in een bomenhoofdstructuur de bomen vrij dicht op een regelmatige afstand in de rij moeten worden aangeplant. De afstand tussen de huidige plataan en de in- en uitrit van het plangebied aan de noordzijde is zodanig groot dat hier drie bomen gewenst zijn. Overigens dient men ook rekening te houden met voldoende ondergrondse groeiruimte voor deze bomen. Eén en ander is ook afhankelijk van eventuele toekomstige herinrichting van de Westdorplaan.



Figuur 3.2 Impressies van de gevels (Bron: Pr8 architecten)

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 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.

### 3.2.2 Uitgangspunten

Qua verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, hoofdgroep en types worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk - gemeente Raalte (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: schil centrum
- Hoofdgroep: wonen

### 3.2.3 Situatie parkeren

Om de parkeerbehoefte van het plan te kunnen beoordelen is in onderstaande tabel aangegeven hoeveel appartementen in welk segment worden gerealiseerd.

Type	Aantal woningen	aantal parkeerplaatsen per woning	totaal aantal parkeerplaatsen
Koop, etage, duur	1	1,9	1,9
Koop, etage, midden	2	1,7	3,4
Koop, etage, goedkoop	9	1,4 / 1,7*	12,9
Huur, etage, duur	2	1,7	3,4
Huur, etage, midden/goedkoop	6	1,2 / 1,6**	8,4
Totaal			30

\* Eén appartement van het type 'koop, etage, goedkoop' beslaat een oppervlakte van meer dan 70 m<sup>2</sup> en beschikt over twee slaapkamers. Daarom is voor dit appartement aangesloten bij de parkeernorm van het type 'koop, etage, midden'.

\*\* Drie appartementen van het type 'huur, etage, midden/goedkoop' beslaan een oppervlakte van meer dan 70 m<sup>2</sup> en beschikken over twee slaapkamers. Daarom is voor deze appartementen uitgegaan van de maximale parkeernorm uit de CROW-publicatie voor dit type.

Gelet op de tabel dienen er in totaal 30 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Zoals in figuur 3.1 is aangegeven worden er op eigen terrein 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden op het achterterf gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

### 3.2.4 Situatie verkeer

Om de toename aan verkeerbewegingen te kunnen beoordelen, dient de nieuwe situatie te worden vergeleken met het huidige (toegestane) situatie.

Huidige situatie

Op dit moment bestaat de bebouwing uit circa 1.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak dat bestemd is voor kantoren.

Functie	Aantal m2 bvo	Verkeersgeneratie
Kantoren (zonder baliefunctie)	± 1.000	Gemiddeld 8,3 per 100 m <sup>2</sup> bvo

Gemiddeld komt dit op een verkeersgeneratie van 8,3 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo per dag. Gelet op het brutovloeroppervlakte van circa 1.000 m<sup>2</sup>, brengt de huidige (toegestane) situatie een verkeersgeneratie van 8,3 x 10 = 83 verkeersbewegingen per dag met zich mee.

Toekomstige situatie

Type	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning	totaal aantal parkeerplaatsen
Koop, etage, duur	1	7,3	7,3
Koop, etage, midden	2	5,9	11,8
Koop, etage, goedkoop	9	5,4 / 5,9*	49,1
Huur, etage, duur	2	5,9	11,8
Huur, etage, midden/goedkoop	6	4,1 / 5,9**	26,4
Totaal			107

\* Eén appartement van het type 'koop, etage, goedkoop' beslaat een oppervlakte van meer dan 70 m<sup>2</sup> en beschikt over twee slaapkamers. Daarom is voor dit appartement aangesloten bij de parkeernorm van het type 'koop, etage, midden'.

\*\* Drie appartementen van het type 'huur, etage, midden/goedkoop' beslaan een oppervlakte van meer dan 70 m<sup>2</sup> en beschikken over twee slaapkamers. Daarom is voor deze appartementen uitgegaan van de maximale parkeernorm uit de CROW-publicatie voor dit type.

Uit de tabel blijkt dat in de toekomstige situatie 107 verkeersbewegingen per dag worden gegenereerd. In vergelijking tot de huidige situatie betekent dit een toename van (107 – 83=) 24 verkeersbewegingen per dag. In dit geval wordt het parkeerterrein ontsloten op de Westdorplaan, aan de noordzijde van het plangebied. De in- en uitrit is zover mogelijk vanaf de kruising Westdorplaan – Munsterstraat gesitueerd. De Westdorplaan is van voldoende omvang om de beperkte toename van bestemmingsverkeer te kunnen verwerken.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.



## 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 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 riviereengebied van Maas en Rijntakken (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 hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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.



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

Door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is een Handreiking ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ opgesteld. Deze handreiking betreft een hulpmiddel bij de toepassing van de Ladder. Hieronder volgt een kort citaat waarin wordt ingegaan op de wijze van toepassing van de Ladder, zoals beschreven in de Handreiking:

*De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimtevragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. (Bron: Handreiking ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’; ministerie IenM)*

#### 4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke binnenstedelijke ontwikkelingen. De herontwikkeling van de locatie raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Het voorliggende plan voorziet in maximaal 20 appartementen van verschillende omvang (variërend van 55 m<sup>2</sup> tot 115 m<sup>2</sup>) en gemengd koop/huur. Het plan betreft een herontwikkelingslocatie en is gelegen in de dorpskern Raalte, nabij het centrum en nabij winkel- en zorgvoorzieningen.

#### Trede 1: De regionale behoefte

##### De regio

De ladder van duurzame verstedelijking vraagt van gemeenten bij nieuwe woonplannen een onderbouwing van de behoefte binnen de relevante regio. In de regio West Overijssel zijn er regionale woonafspraken gemaakt. In het document “regionale woonprogrammering West-Overijssel” (RWP) d.d. 7 december 2015 zijn programmeringsafspraken vastgelegd.

Het RWP verwoordt dat de woningmarktregio's in West Overijssel in eerste instantie lokaal georiënteerd zijn. Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand gebied (uitbreidingslocaties) hebben de meeste potentiële impact op grensoverschrijdende verhuisdynamiek en daarin hebben gemeenten een zwaardere afstemmingsplicht. Voor binnenstedelijke locaties is er boven de grens van 25 woningen een lichte afstemmingsplicht.

Voor deze afstemming zijn op basis van verhuisbewegingen subregio's vastgesteld. Hoewel het gezien de beperkte omvang van het plan strikt genomen niet nodig is, is het plan bestuurlijk afgestemd binnen de subregio Salland waartoe Raalte behoort.

Ook is bekeken of het plan past binnen de regionale woonvisie West Overijssel (vastgesteld december 2014) en is geconstateerd dat het plan daarin past. De kern van deze visie is: versterken, toekomstbestendig en levensloopbestendig maken van de kernen. De groei (nieuwbouw) die er nog is, wordt ingezet voor deze opgave. Dit plan voldoet hieraan.

### *De behoefte*

Gezien het feit dat dit bestemmingsplan een locatie betreft binnen bestaand stedelijk gebied, van beperkte omvang is (onder de in het RWP vastgestelde grens van 25 woningen), een zeer lokaal karakter heeft en er sprake is van een hoge binding aan de dorpskern<sup>1</sup>, is er sprake van een plan dat voorziet in een lokale woningmarktbehoefte (als onderdeel van de regionale behoefte).

Het plan voorziet in maximaal 20 appartementen van verschillende omvang variërend van 55 m<sup>2</sup> tot 115 m<sup>2</sup> en gemengd koop/huur. Daarbij is het plan gelegen in de dorpskern Raalte, nabij het centrum en nabij winkel- en zorgvoorzieningen.

Voor de kwantitatieve behoefte wordt conform het RWP getoetst aan Primos 2013 (Bevolkingsprognosemodel). Voor de gemeente Raalte blijkt dat er kwantitatief nog ruimte is om zachte woningbouwplannen hard te maken. Ook binnen de subregio is er geen sprake van overcapaciteit.

Om te bepalen of dit plan voldoet aan de kwalitatieve behoefte is de recente woningmarktanalyse van november 2014 leidend. Hieruit blijkt dat de grootste actuele frictie zich bevindt in het segment huurappartementen. De vraag is groter dan het aanbod. Deze vraag is enerzijds afkomstig van starters, anderzijds is een groot deel van de vraag naar huurappartementen afkomstig van ouderen. Daarnaast blijkt momenteel een vraag naar goedkope (vooral) grondgebonden koopwoningen, met name door de startersvraag. De duurere segmenten zijn meer in evenwicht.

Kijkend naar de toekomstige huishoudensontwikkelingen dan wordt opgemerkt dat anno 2013 29% van de huishoudens 65 jaar of ouder is. In 2025 is dit toegenomen tot 40%. Levensloopbestendig bouwen en toevoegen van nultredenwoningen wordt daarom van toenemend belang. Prijs, kwaliteit en locatie (in het centrum/bij voorzieningen) zijn voor de groep senioren van groot belang willen ze daadwerkelijk gaan verhuizen.

Ook is een trend waarneembaar van een toenemende groep van één en tweepersoonshuishoudens. Tot 2020 vertaalt dat zich vooral in een opgave bij zowel koop- als huurwoningen (grondgebonden en appartementen). In de periode 2020-2025 verschuift de vraag iets richting de grondgebonden koopwoningen.

Het grootste deel van de doorstromers wenst een koopwoning in het prijssegment tussen de €188.000 en €407.000. Van de ongeveer 700 starters in Raalte geeft iets meer dan de helft aan een huurwoning te willen, de overige starters geven aan bij voorkeur direct in een koopwoning te starten in de lagere prijssegmenten. Wanneer deze vraag geconfronteerd wordt met de huidige woningbouwprogrammering is er in de periode tot 2025 vraag naar meer koopappartementen en huurappartementen dan nu in de harde plancapaciteit is opgenomen. In beide segmenten is derhalve nog ruimte voor toevoeging.

Door een plan te ontwikkelen waarbij een mix wordt gemaakt in koop- en huurappartementen kunnen beide segmenten worden bediend en kan er ook worden ingespeeld op de markt vraag. Daarnaast is het plan door de centrale ligging uitermate geschikt voor zowel de doelgroep starters als senioren. In het gebouw worden

---

<sup>1</sup> Uit de woningmarktanalyse Raalte blijkt een sterke binding met de kern Raalte: 88% van de woningzoekenden in Raalte geeft aan in de eigen kern te willen blijven.

maximaal 20 nultredenwoningen gerealiseerd die ook geschikt zijn voor kleinere huishouders. De appartementen zijn levensloopbestendig en bieden de mogelijkheid voor zorg, hetgeen gelet op de ligging in een woonservicegebied en nabij het centrum van Raalte dorp en (zorg-) voorzieningen zeker een toegevoegde waarde heeft.

### **Trede 2: Is het op te vangen in binnenstedelijk gebied**

Vanuit de structuurvisie Raalte 2025 “de kracht van de kernen” wordt “inbreiding vóór uitbreiding” als planologisch principe gehanteerd. Dit biedt kansen voor het versterken van de bebouwingsstructuur binnen de kernen. Het te ontwikkelen plangebied is een binnenstedelijke ontwikkeling gelegen op een zichtlocatie nabij het centrum, langs een hoofdonthutingsweg en daarmee sterk bepalend voor de manier waarop de kern Raalte “beleefd” wordt. Na staking van de activiteiten door Post NL is het gelet de ontwikkelingen binnen de kantorenmarkt niet reëel te verwachten dat zich een nieuwe gebruiker voor dit pand zal aandienen. Om langdurige leegstand en verpaupering te voorkomen is het gewenst een nieuwe functie voor het perceel toe te staan. Tevens betreft het een locatie waar door sloop en nieuwbouw een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd.

### **Trede 3: Multimodaal ontsloten**

Niet van toepassing: het betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit plan voldoet 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 is verankerd in de Omgevingsverordening.

### 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.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

### 4.2.2 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. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie 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.

#### 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 het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

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 ontwikkelingsperspectieven 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.

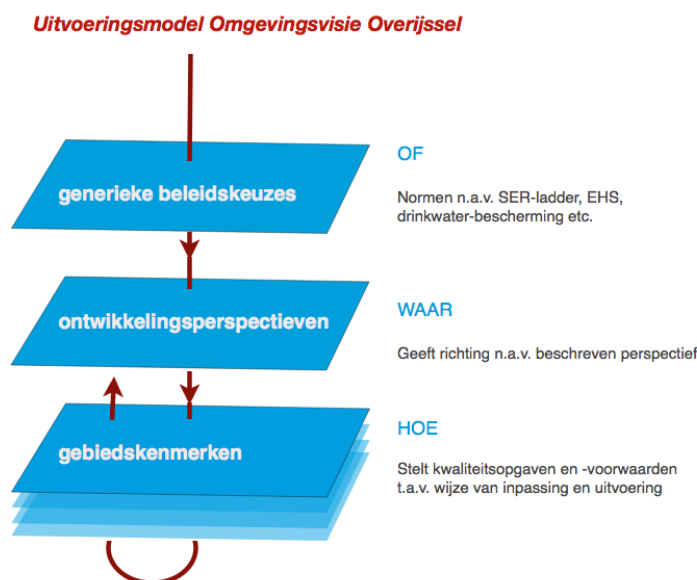
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

#### 4.2.3.3 Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) 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.

Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 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 het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

##### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 lid 1 van 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 verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “*bestaand bebouwd gebied*” nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De in dit plan besloten herontwikkeling betreft een binnenstedelijke herontwikkeling 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. Dit wordt nogmaals bevestigd door het feit dat het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Raalte Kern’, een bestemmingsplan dat is opgesteld voor een groot deel van de bebouwde kern van Raalte. Extra ruimtebeslag op de groene omgeving is niet aan de orde. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### Artikel 2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

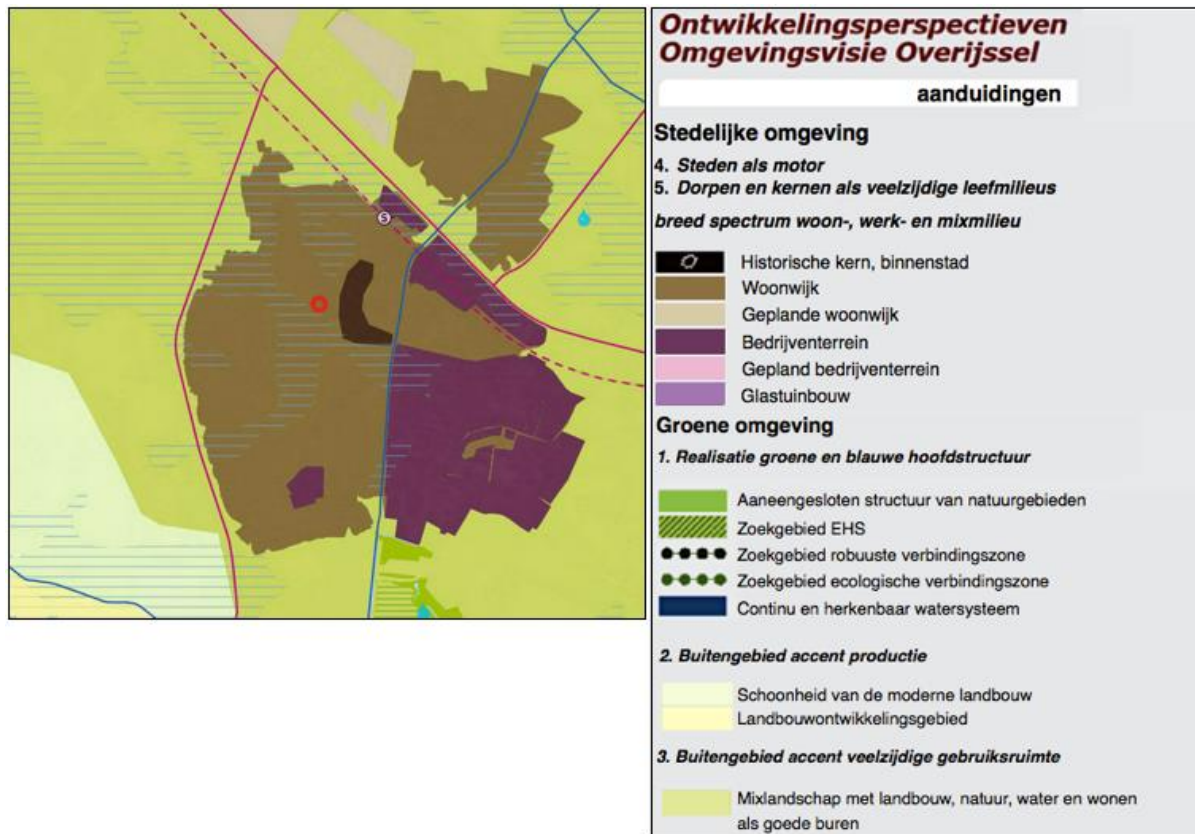
1. *Bestemmingsplannen voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De gemeente Raalte heeft in juni 2006 de Woonvisie Raalte 2006-2015 vastgesteld. In 2010 is op basis van een woningmarktonderzoek, de prestatieafspraken met de provincie en actuele ontwikkelingen, de actualisatienotitie van de Woonvisie Raalte 2011-2015 opgesteld. Deze notitie moet in samenhang worden gezien met de Woonvisie Raalte 2006-2015. De actualisatienotitie is afgestemd met de aangrenzende gemeenten die hier ook mee hebben ingestemd.

#### *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. Het plangebied is gelegen in de ontwikkelingsperspectief “Woonwijk”, dit is weergegeven in figuur 4.3.



Figuur 4.3 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### “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”

Het plan, waarbij de locatie met de herontwikkeling/transformatie een woonfunctie krijgt, past binnen dit ontwikkelingsperspectief. De woonfunctie is goed in te passen in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. De herontwikkeling draagt bij aan het aantrekkelijk houden van het woonmilieu, doordat een verouderde bedrijfs-/ kantoorlocatie wordt geamoveerd en plaats maakt voor eigentijdse bebouwing. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

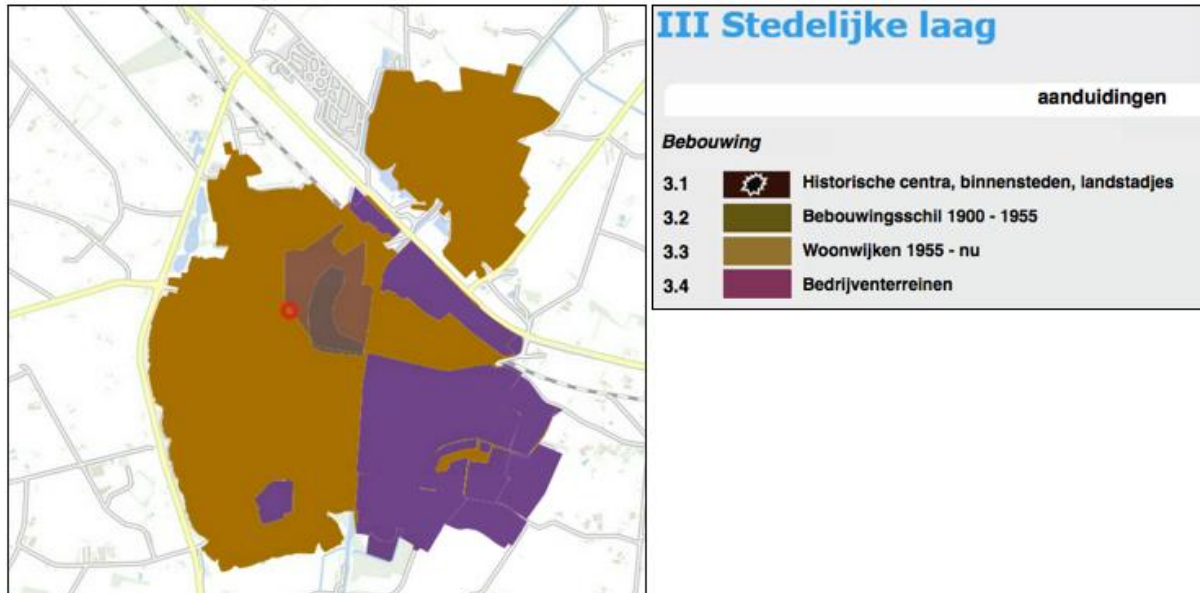
#### 4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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. De “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast wordt de “Lust- en leisurelaag” buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied of de directe omgeving van toepassing zijn.



## 1. De “Stedelijke laag”

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in de gebiedstypen “Woonwijken 1955 – nu” en “Bebouwingsschil 1900-1955”, dit is in figuur 4.4 weergegeven.



Figuur 4.4 Uitsnede van de ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

### “Woonwijken 1955 – nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegenennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

### “Bebouwingsschil 1900 – 1955”

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken 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 stadswijken 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”

In dit geval wordt de verouderde postkantoorlocatie herontwikkeld. De (delen van) wijken rondom het plangebied zijn heterogeen van opzet en verschillen in maat, schaal en ritme. In dit geval wordt een appartementengebouw gerealiseerd, waarbij is aangesloten bij het dorpse karakter (pandjescultuur). Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de “Stedelijke laag”.

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

##### 4.3.1.1 Algemeen

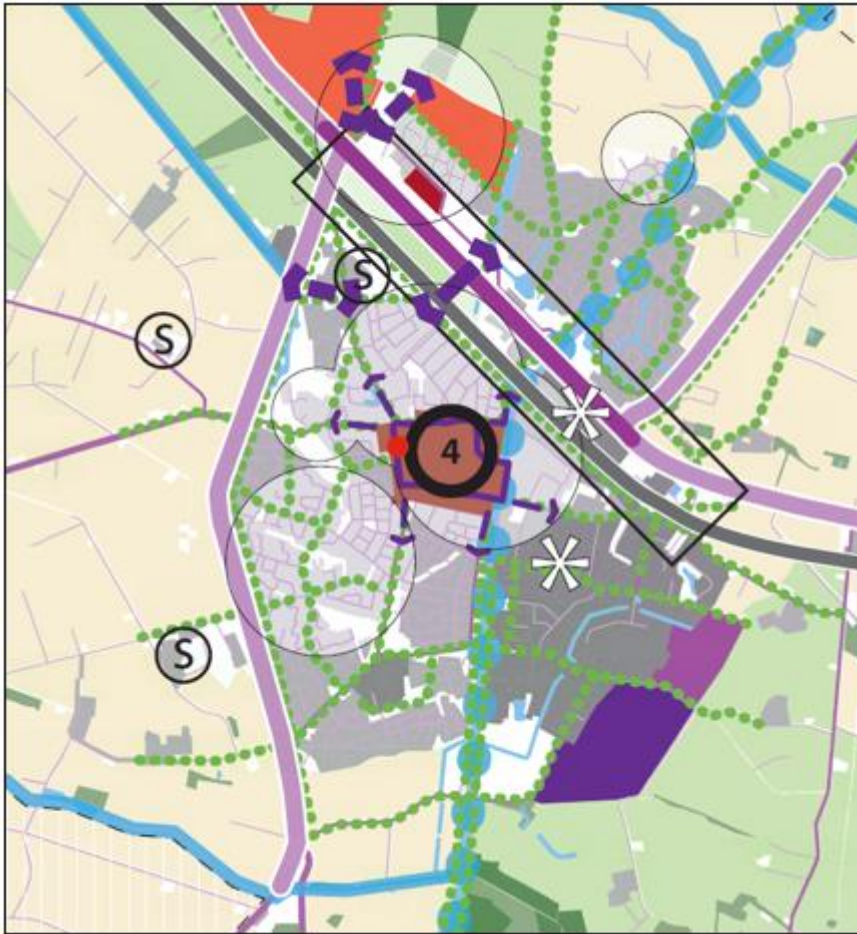
De Structuurvisie Raalte 2025+ is op 27 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. In de structuurvisie wordt voortgebouwd op de “Strategische Visie Samen Vooruit Raalte 2020” waarin de gemeente inzet op een bruisende en vitale lokale economie.

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+

###### Beschrijving visiekaart 2025+

Het plangebied is op de Visiekaart 2025+ gelegen in een gebied dat is aangemerkt als ‘concentreren ‘bovenwijkse’ voorzieningen in Raalte en ‘woonservicezone en bijbehorende niveaus’. In figuur 4.5 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen.



Figuur 4.5 Uitsnede Visiekaart 2025+ (Bron: Gemeente Raalte)

#### “Raalte kern”

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.

#### 4.3.1.3 Afwegingskader herontwikkelingslocaties

##### Versterken van de hoofdstructuur

Bij alle ingrepen in de kernen staat het versterken van de hoofdstructuur van de betreffende kern voorop. Ook door strategisch om te gaan met herontwikkelingslocaties kan de hoofdstructuur van een kern worden versterkt. Omdat zowel in Heino als in Raalte sprake is van omvangrijke herontwikkelingsmogelijkheden is voor deze kernen een aantal criteria opgesteld, op basis waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen verschillende locaties. Dit is bijvoorbeeld van belang bij het realiseren van een gelijkmatige woningbouwproductie. Daarnaast is het mogelijk dat de komende jaren nog andere locaties binnen Heino en Raalte beschikbaar komen. Vooral als dit grote locaties zijn zullen wellicht keuzes moeten worden gemaakt.

Met voorrang ontwikkelen

Locaties die aan een van de volgende criteria voldoen moeten met voorrang worden ontwikkeld. Als sprake is van overlappende criteria, dan geldt uiteraard een hogere prioriteit:

1. Locaties die binnen, of in de directe omgeving van het centrum van Heino of Raalte liggen. Dergelijke locaties hebben immers een grote impact op de manier waarop de kernen ‘beleefd’ worden.
2. Hetzelfde geldt voor locaties die aan een (historische) hoofdstructuur liggen, zoals de Dorpsstraat en de Brinkweg in Heino of de Kerkstraat in Raalte.
3. Ook locaties die op dit moment onvoldoende ruimtelijke kwaliteit hebben moeten met voorrang worden ontwikkeld. In Heino gaat het om de omgeving van het oude gemeentehuis en de Dorpsstraat. In Raalte komen de oostrand van het centrum, de omgeving van de Daggertsbrug, het Doumaterrein, de kop van de spoorzone-oost en de westrand van de Domineeskamp in aanmerking.
4. Locaties binnen woonservicezones kunnen met voorrang worden ontwikkeld als daarmee bijvoorbeeld woningen voor zorgvragers of specifieke doelgroepen kunnen worden gerealiseerd.

Voorwaarden voor herontwikkeling

Andersom redenerend moeten herontwikkelingslocaties ook aan een aantal voorwaarden voldoen. Deze gelden voor alle kernen:

1. In veel kernen vormen groene erven en kleine weilandjes een belangrijke karakteristiek. Hier mag niet verder worden verdicht. De groene ruimtes in het centrum van Luttenberg zijn hiervan een goed voorbeeld.
2. Bij nieuwe ontwikkelingen moet voldoende ruimte worden gehouden voor groene ontwikkelingen.
3. Elke herontwikkelingslocatie moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende kern. Dit reikt verder dan de locatie alleen.
4. Nieuwbouw moet worden afgestemd op de korrelgrootte van de omliggende bebouwing. Zowel de omvang van bouwvolumes in relatie tot kavelomvang als de omvang van bouwvolumes in relatie tot het straatbeeld zijn daarbij van belang. Wat passend is verschilt per kern.
5. Eventuele gestapelde bouw moet een dorpse uitstraling hebben. Dat betekent een duidelijke entree aan de voorzijde, een vriendelijke achtergevel zonder galerijen en een opdeling in kleinere eenheden (aansluitend op de ‘pandjescultuur’ in de kernen).

*4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Raalte 2025+*

De herontwikkeling van het plangebied past goed binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie. Zoals hierboven beschreven is een aantal criteria opgenomen om te beoordelen welke gebieden in Raalte en Heino met voorrang herontwikkeld moeten worden. Dit plan voldoet in elk geval aan twee van de vier criteria, namelijk nr. 1 (nabij centrum Raalte) en nr. 4 (binnen een woonservicezone), herontwikkeling van deze locatie heeft daarmee een hoge(re) prioriteit.

Daarnaast moeten herontwikkelingslocaties ook aan bepaalde voorwaarden voldoen. In dit geval wordt voldaan aan deze voorwaarden. Er worden geen groene ruimtes verdicht omdat de gehele locatie een bebouwd en verharde perceel (postkantoor) betreft. Tevens levert de herontwikkeling een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, aangezien het terrein wordt herontwikkeld. De maat en schaal van de nieuwe bebouwing vindt door middel van het ontwerp zijn aansluiting, bij de omliggende woonbebouwing. Het appartementengebouw (zoals weergegeven in hoofdstuk 3) kent een duidelijke entree aan de straatzijde. De verdiepingen worden voorzien van overdekte passages aan de achterzijde van het gebouw. Deze overdekte passages worden als het ware in het gebouw verwerkt, waardoor ook de achterzijde van het gebouw een passende uitstraling krijgt. Door de gevelindeling, gevelkleuren en dakvormen bestaan de gevels uit kleine eenheden.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Raalte 2025+.

### 4.3.3 Woonvisie 2006-2015 en Actualisatie Woonvisie Raalte 2011-2015

#### 4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Raalte heeft in juni 2006 de Woonvisie Raalte 2006-2015 vastgesteld. Vanaf 2006 hebben de ontwikkelingen niet stil gestaan, noch op de woningmarkt, noch op de verschillende beleidsterreinen. Op basis van een woningmarktonderzoek, de prestatieafspraken met de provincie en actuele ontwikkelingen, is de actualisatienotitie van de Woonvisie Raalte 2011-2015 opgesteld. Deze notitie moet in samenhang worden gezien met de Woonvisie Raalte 2006-2015. De actualisatienotitie is afgestemd met de aangrenzende gemeenten welke hier ook mee hebben ingestemd.

#### 4.3.3.2 Beleidsuitgangspunten

Belangrijkste beleidsuitgangspunten voor deze periode zijn:

- Aandacht blijven houden voor de kansen voor starters;
- Betaalbaarheid prominent op de agenda vooral voor de huursector;
- Inspelen op de vergrijzing en extramuralisatie van zorg, de nieuwbouw van nultredenwoningen dichtbij (zorg) voorzieningen krijgt prioriteit;
- Inspelen op de vraag naar kwaliteit (stimuleren particulier opdrachtgeverschap).

In november 2014 is voor gemeente Raalte een woningmarktanalyse opgesteld waardoor we beschikken over een recente marktanalyse. Hieruit blijkt dat de beleidsuitgangspunten zoals verwoord nog steeds actueel zijn. Daarnaast voorspelt de Primos prognose voor de komende periode nog een toename van het aantal huishoudens. Het aantal huishoudens zal tussen 2016 en 2026 toenemen met circa 859 huishoudens.

#### 4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk woonbeleid

Het nu voorliggende plan draagt bij aan de doelstellingen van de actualisatienotitie, te weten kansen voor starters, maar ook het inspelen op de vergrijzing en extramuralisatie van de zorg voor het toevoegen van nultredenwoningen dichtbij (zorg-)voorzieningen.

#### **4.3.4 Welstand**

##### *4.3.4.1 Algemeen*

Het plan waarop medewerking is toegezegd, is uitgewerkt aan de hand van de op 1 februari 2011 in werking getreden welstandsnota van de gemeente Raalte. Uitgangspunten van de nieuwe nota zijn toegankelijkheid, begrijpelijkheid en duidelijkheid. Deze nota maakt inzichtelijk aan welke criteria de welstandscommissie een omgevingsvergunningplichtig bouwplan toetst. Deze criteria gaan onder meer over de vorm, kleur en het materiaalgebruik van een bouwwerk.

##### *4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de welstandsnota*

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal de ‘Welstandsnota gemeente Raalte 2016’ in werking zijn getreden. Hiermee is beoogd dat er geen welstandstoezicht meer is.

#### **4.3.5 Groenbeleidsplan ‘Kernen in het groen’**

##### *4.3.5.1 Algemeen*

In 2004 is het Groenbeleidsplan ‘Kernen in het groen’ door de gemeenteraad vastgesteld. Dit beleidsplan is opgesteld om een helder beleid te voeren voor groen in de openbare ruimte. Het plan gaat in op het groenbeleid in de verschillende kernen en wordt toegepast bij ontwikkelingen in het openbaar gebied. In het plan is de hoofdgroenstructuur aangegeven en zijn toetsingscriteria opgenomen die integraal worden gehanteerd.

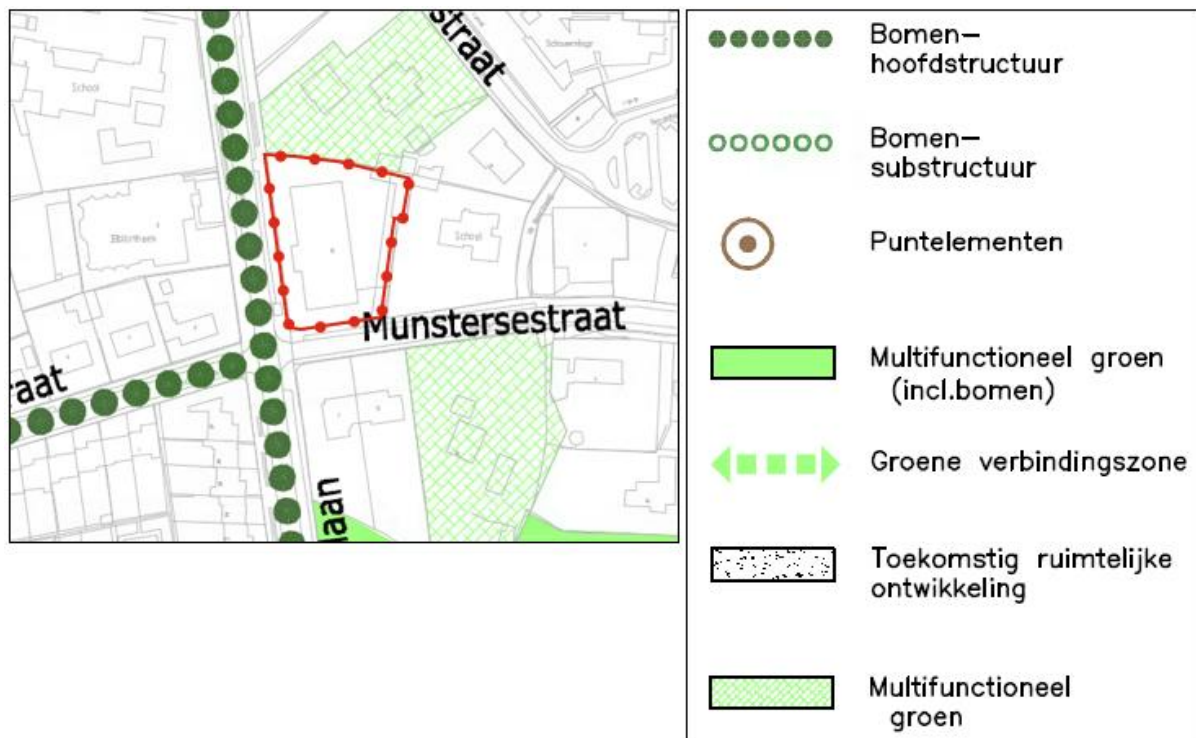
##### *4.3.5.2 Uitgangspunten*

De belangrijkste uitgangspunten van het plan zijn het handhaven en versterken van de hoofdgroenstructuur op bovenwijnsvniveau en het beter ontsluiten en onderling verbinden van groene gebieden. Dit moet leiden tot een multifunctioneel gebruik en recreatief medegebruik van de groengebieden van Raalte.

Ten aanzien van de inrichting van nieuwe groenelementen wordt waarde gehecht aan cultuurhistorische en stedenbouwkundige inpasbaarheid, duurzaamheid, ecologische waarden, veiligheid, onderhouds- en financiële aspecten.

##### *4.3.5.3 Groenhoofdstructuur*

Alle groene onderdelen van de openbare ruimte die van groot belang zijn voor de kwaliteit van de openbare ruimte zijn ondergebracht in de groenhoofdstructuur. Het beleid wordt gericht op het handhaven en versterken alsmede het onderling verbinden van de verschillende elementen. In figuur 4.6 is de Groenhoofdstructuur 2010 weergegeven.



Figuur 4.6 Groenhoofdstructuur 2010 (Bron: gemeente Raalte)

### Bomenhoofdstructuur

Bomenhoofdstructuren bepalen in belangrijke mate de groene inrichting. Als drager van de groene hoofdstructuur is een voldoende groot volume van belang voor de ontwikkeling van een groene structuur. De dimensionering van de bomenhoofdstructuur moet zodanig zijn dat bomen van 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> grootte (bijv. eik, beuk, linde of kastanje) tot ontwikkeling kunnen komen, zonder daarbij schade te ondervinden van, of schade te veroorzaken aan zijn omgeving. Hierbij gaat met onder meer de aandacht uit naar de verkeersveiligheidsaspecten, de straatverlichting, de ligging van kabels en leidingen en de afstand tot bouwwerken en de erfgrans. De bomen dienen vrij dicht en op een regelmatige onderlinge afstand in de rij, 2-zijdig van de weg, te worden geplant. De omgevingsfactoren moeten afgestemd worden op de wens tot aanwezigheid van bomen. Bij de keuze van het assortiment moet nadrukkelijk rekening gehouden worden met de oorspronkelijke soorten die in het landschap voorkomen. Per structuur wordt zoveel mogelijk één soort gebruikt. In de praktijk blijkt dat de gewenste hoofdstructuren niet altijd volledig te realiseren zijn. Toch moet bij het realiseren van (her)inrichtingsplannen steeds de gewenste verschijningsvorm als uitgangspunt genomen worden. Dit houdt tevens in dat bomen deel uitmakend van de hoofdstructuur, die in eigendom zijn van derden, als deel van de hoofdstructuur moeten worden aangemerkt.

#### 4.3.5.4 Toetsing van het initiatief aan het Groenbeleidsplan 'Kernen in het groen'

In het plan is ruimschoots aandacht voor bestaande en toekomstige groenstructuren. De bomenhoofdstructuur langs de Westdorplan wordt versterkt, door behoud van de bestaande plataan en aanplant van twee of meer bomen langs de Westdorplan. Ten aanzien van de bestaande plataan wordt opgemerkt dat met het nieuwe bouwplan voldoende afstand wordt aangehouden voor een duurzame instandhouding en ontwikkeling van deze boom. Opgemerkt wordt dat het 'multifunctioneel groen' op het naastgelegen perceel niet wordt gewijzigd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen belemmeringen oplevert in het kader van het Groenbeleidsplan 'Kernen in het groen'.

#### **4.3.6 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

#### 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. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van toevoeging van geluidsgevoelige objecten, namelijk de woningen.

##### 5.1.2.1 Industrielawaai

Het industrieterrein “de Zegge”, dat aan de zuidoostkant van de kern Raalte is gelegen, kent een geluidszone waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Deze geluidszone is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Het plangebied ligt ruim buiten de geluidszone van het industrieterrein.

##### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

De spoorlijn Zwolle-Almelo heeft een wettelijke geluidszone van 100 meter aan weerszijden van de spoorlijn. Het plangebied ligt op ruim 600 meter van de spoorlijn en ligt daarmee ruim buiten de wettelijke geluidszone.

##### 5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

#### Kader

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De geplande woningen liggen in ‘stedelijk’ gebied. Aangezien de omliggende wegen 30 km/uur-wegen betreffen ligt het plangebied niet binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder.

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg in de beoordeling te moeten 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.

Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaai. De resultaten worden hierna beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. De Westdorplaan en Munstersestraat-Bentinkstraat zijn in dit onderzoek opgenomen en worden getoetst als zijnde een 50 km/uur-weg.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

### Resultaten

De geluidbelasting  $L_{DEN}$  incl. de tijdelijke aftrek ten gevolge van de Munstersestraat-Bentinkstraat is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting  $L_{DEN}$  incl. de tijdelijke aftrek ten gevolge van de Westdorplaan is voor 17 appartementen hoger dan de voorkeursgrenswaarde, namelijk 49 tot 56 dB. De maximale toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het woon- en leefklimaat in het plan is aanvaardbaar, mede gelet op de ligging van het plangebied nabij het centrumgebied en evenemententerreinen.

Aangezien op de wegen een 30 km/uur regime geldt, is het vaststellen van een hogere grenswaarde niet mogelijk.

### Maatregelen reductie geluidbelasting

Onderzocht is of bron- of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn om de voorkeursgrenswaarde alsnog te kunnen behalen. Deze maatregelen stuiten echter op financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Aangezien op de wegen een 30 km/uur regime geldt, is het vaststellen van een hogere grenswaarde niet mogelijk.

Om een aanvaardbaar binnencomfort van 33 dB conform het Bouwbesluit te bereiken wordt geadviseerd rekening te houden met gevelmaatregelen.

#### **5.1.4 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **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 aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

### **5.2.2 Onderzoeksresultaten bodemonderzoeken**

In dit geval zijn in het plangebied een Verkennend bodemonderzoek en een Aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten per onderzoek beschreven.

#### *5.2.2.1 Verkennend bodemonderzoek*

In dit geval is door Van Dijk Geo- en Milieutechniek in 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd overeenkomstig de NEN 5740. De resultaten zijn weergegeven in het rapport van d.d. 26 mei 2015, versie 2 (definitief), opdrachtnummer: 151457. De latere datum van de rapportage heeft te maken met het verwerken van enkele opmerkingen in 2015. Hierna worden de resultaten van het onderzoek beschreven. De complete rapportage van het onderzoek is opgenomen in bijlagen 2 van deze toelichting.

Op basis van bekende gegevens in 2012 is het onderzoek conform strategie ‘onverdacht’ waarbij in verband met een slootdemping extra aandacht wordt besteed aan de milieuhygiënische kwaliteit van het dempingsmateriaal.

De top laag van de bodem ter plaatse van het perceel is licht verontreinigd met PCB. De onderlaag is over het algemeen licht verontreinigd met minerale olie en PCB. In de diepere bodemlaag ter hoogte van de noordoosthoek van het postkantoor is de bodem licht verontreinigd met kwik, lood en PAK. Langs de noordelijke perceelsgrens is een slootdemping aanwezig. Aan de westzijde van deze demping (ter hoogte van de noordwesthoek van het perceel) is het dempingsmateriaal niet tot licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK. Het grondwater ter plaats is licht verontreinigd met barium, xylenen en som dichlooretheen. De aangetoonde gehalten overschrijden respectievelijk de achtergrond- en streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van het dempingsmateriaal kan op basis van dit onderzoek niet worden uitgesloten dat de slootdemping onderdeel is van het geval van ernstige bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt om, bij toekomstige graafwerkzaamheden of herontwikkeling van het perceel, het dempingsmateriaal nader te onderzoeken.

#### 5.2.2.2 Aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek

Door Kruse Milieu BV is in 2015 een aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is van 5 juni 2015 en heeft projectcode: 15023630. Dit onderzoek heeft betrekking op de gedempte sloot langs de noordelijke grens van het plangebied. Met het onderzoek uit 2012 was er nog onvoldoende inzicht in de omvang, milieukundige kwaliteit en de aard van het dempingsmateriaal. Tevens was perceel 6720, dat een onderdeel is van het plangebied, nog niet (voldoende) onderzocht. Hierna worden de resultaten van het onderzoek beschreven. De complete rapportage van het onderzoek is opgenomen in bijlagen 3 van deze toelichting.

#### Gedempte sloot

De licht tot sterk verhoogde gehalten zijn alleen in het dempingsmateriaal aangetoond. Het zintuiglijk schone ophoogzand boven de demping is niet verontreinigd. Ook de ongeroerde bodem onder de demping is niet verontreinigd. Het dempingsmateriaal is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen, minerale olie en/of PAK. Er dient rekening mee te worden gehouden dat het dempingsmateriaal heterogeen verontreinigd is. De omvang van de gedempte sloot wordt geschat op:  $150 \text{ m}^2 \times \text{gemiddeld } 1.2 \text{ meter} = 180 \text{ m}^3$ . De omvang van de sliblaag ter plekke van boring 26 is niet bekend.

Omdat niet bekend was of de gedempte sloot asbesthoudend materiaal bevat, is dit met dit onderzoek onderzocht. Eén inspectiesleuf (S21) is asbesthoudend, maar het gewogen asbestgehalte is lager dan de interventiewaarde. De overige geanalyseerde monsters bevatten geen asbest.

#### Verkennend bodemonderzoek (kadastraal perceel L6720)

In de bovengrond van boring 31 zijn lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK aangetoond. De ondergrond is niet verontreinigd. De licht verhoogde gehalten kunnen mogelijk in verband worden gebracht met de waargenomen bodemvreemde materialen. Het zeer licht verhoogde loodgehalte in het mengmonster van de bovengrond is op basis van de zintuiglijke waarnemingen niet direct verklaarbaar. Nader onderzoek is niet noodzakelijk, omdat de tussenwaarden niet worden overschreden.

#### 5.2.2.3 BUS-melding

Er is lokaal een sterk verhoogd gehalte gemeten (PAK in sleuf S25) ter plaatse van de gedempte sloot. Op basis van de geschatte totale omvang is het wel aannemelijk dat meer dan  $25 \text{ m}^3$  sterk verontreinigde grond aanwezig is. In de huidige situatie is sanering niet noodzakelijk (geen blootstellingsrisico's). Een (deel)sanering is wel noodzakelijk aangezien het terreindeel wordt herontwikkeld. Voorafgaande aan een sanering dient een saneringsplan of BUS-melding te worden opgesteld, dat door het bevoegd gezag moet worden goedgekeurd.

Op 13 juli 2015 is de BUS-melding ingediend bij bevoegd gezag, de Provincie Overijssel. Na controle van de ingediende melding is deze 2 september 2015 gepubliceerd. De BUS-melding en brief van de Provincie Overijssel zijn opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

### 5.2.3 Conclusie

Het hele plangebied is voldoende onderzocht. Uit de onderzoeken van 2012 en 2015 blijkt dat de in de boven- en ondergrond licht verhoogde gehalten aan PCB, minerale olie, zware metalen en PAK-totaal zijn aangetroffen. Deze leveren geen beperkingen op voor het gebruik van de locatie en de nieuwe bestemming.

Uitzondering daarop is de gedempte sloot gelegen aan de aan de noordzijde van het perceel. Daarin zijn naast bodemvreemd materiaal een licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie en/of PAK-totaal aangetroffen. De omvang is ingeschat op meer dan 25 m<sup>3</sup> boven interventiewaarde. Ter plaatse dient een sanering uitgevoerd te worden om de locatie geschikt te maken. De wijze van sanering is vastgelegd in de BUS-melding van 13 juli 2015. Na afloop zal met een evaluatierapport de sanering worden beschreven en dient uit het eindresultaat te blijken dat de verontreiniging voldoende is verwijderd. De saneringswerkzaamheden zullen op korte termijn starten na onherroepelijk worden van dit 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. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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

Met dit plan worden 20 woningen toegestaan in het plangebied. In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde voorbeelden, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Opgemerkt wordt dat de (planologische) mogelijkheid voor kantoren binnen het plangebied vervalt en daarmee ook de bijbehorende verkeersaantrekkende werking (en als gevolg hiervan de uitstoot van o.a. fijnstof).

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Tevens wordt opgemerkt dat de functie (wonen) niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van 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 ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten 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 van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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.

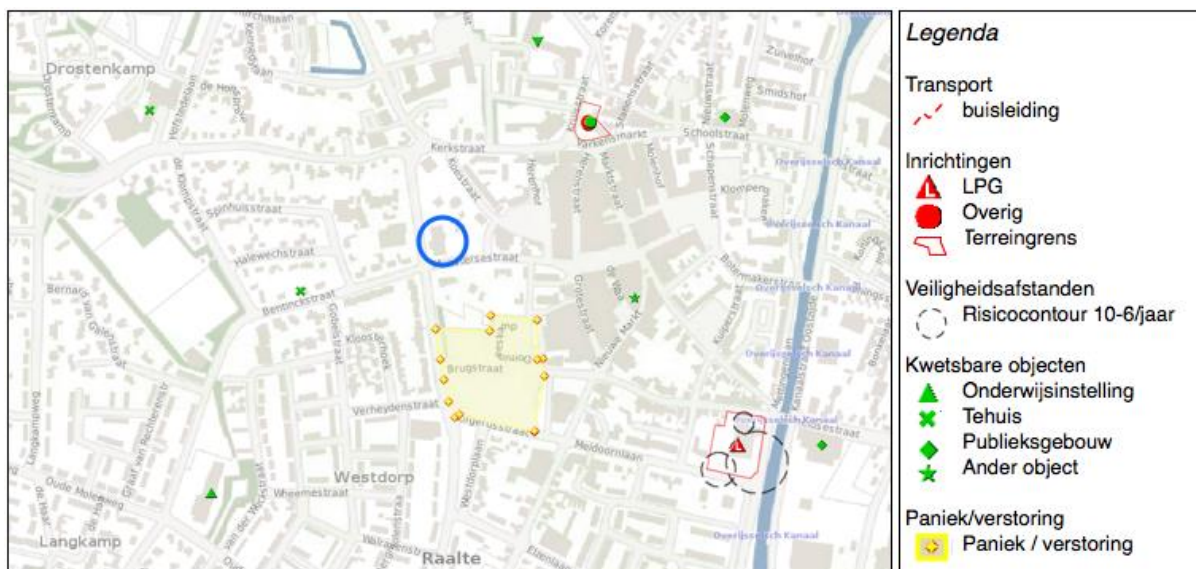
### 5.4.2 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om haar 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

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 figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie Overijssel)

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 zijn enkele risicobronnen aanwezig. Hierna wordt op de verschillende risicobronnen afzonderlijk ingegaan.

#### 5.4.3.1 LPG-tankstation (Brugstraat 2)

De plaatsgebonden risicocontouren van het tankstation zijn duidelijk weergegeven in figuur 5.1. Het plangebied is ruimschoots buiten deze contouren gelegen. 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 ruim 400 meter van de terreingrens van het LPG-tankstation. Een berekening of nadere verantwoording in het kader van groepsrisico is niet aan de orde.

#### 5.4.3.2 Hotel de Zwaan (Kerkstraat 2)

Ter plaatse is een opslag van chloorbleek en zwavelzuur (200 liter) aanwezig. Hiervoor gelden geen plaatsgebonden-risicocontouren. Het plangebied ligt op ruim 200 meter van de terreingrens en valt niet binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico. Een berekening of nadere verantwoording in het kader van groepsrisico is niet aan de orde.

#### 5.4.3.3 Evenemententerrein Domineeskamp e.o.

Het evenemententerrein aan het Domineeskamp staat aangemerkt als risicobron omdat er een kans bestaat op ‘paniek in grote menigten’ en ‘verstoring van de openbare orde’ ten tijde van een evenement. Daarbij wordt uitgegaan van 5.000 aanwezigen en een frequentie van 6 maal per jaar. Gelet op de afstand van het plangebied tot aan het evenemententerrein van circa 100 meter en het feit dat er geen aanpassing aan wegen of openbare terreinen plaatsvindt levert de ontwikkeling in het plangebied geen belemmering op.

### 5.4.4 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

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.

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Raalte, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Het gebied waarin het plangebied is gelegen, is gelegen aan de rand van het centrumgebied van de kern Raalte. In de nabijheid van het plangebied zijn naast woningen, ook winkels, maatschappelijke voorzieningen en een kantoor toegestaan. Daarom kan de omgeving worden aangemerkt als ‘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 een 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. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van 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 het plangebied worden milieugevoelig objecten, de woningen, toegevoegd.

Nabij het plangebied zijn diverse milieubelastende functies aanwezig/toegestaan. Hierna wordt deze functies achtereenvolgend getoetst.

#### Burgemeesterskwartier (Horizonlocatie)

Aan de overzijde van de Westdorplaan zijn op basis van het bestemmingsplan ‘Raalte Kern’ maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Voorheen waren hier een bibliotheek en een basisschool aanwezig.

Op basis van de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’ wordt de functies aangemerkt als ‘Bibliotheken, musea, ateliers e.d.’ en ‘Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs’. De toegestane maatschappelijke voorzieningen behoren tot milieucategorie 1 en 2. Uitgaande van ‘gemengd gebied’ geldt voor deze functie een richtafstand van 10 meter. De afstand van de bestemming ‘Maatschappelijk’ tot aan het plangebied bedraagt 17 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstanden.

Opgemerkt wordt dat de betreffende locatie wordt herontwikkeld tot woningbouw. Hiervoor heeft het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Zodra dat plan onherroepelijk is, is uitsluitend een woonfunctie toegestaan. De woonfunctie heeft geen milieubelastende werking op het plangebied.

#### Kantoor (Munstersestraat 8)

Aangrenzend aan de oostkant van het plangebied zijn kantoren toegestaan. Op basis van de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’ wordt de functie aangemerkt als ‘Overige zakelijke dienstverlening: kantoren’, behorend tot de milieucategorie 1. Uitgaande van ‘gemengd gebied’ geldt voor deze functie een richtafstand van 0 meter.

#### Detailhandel (Munstersestraat 4)

Ten oosten van het plangebied is een detailhandelsvestiging toegestaan. Op basis van de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’ wordt de functie aangemerkt als ‘Detailhandel voor zover n.e.g.’, behorend tot de milieucategorie 1. Uitgaande van ‘gemengd gebied’ geldt voor deze functie een richtafstand van 0 meter.

#### Geluid van evenemententerrein

In de omgeving van het plangebied zijn twee evenemententerreinen ‘Domineeskamp’ en ‘de Plas’ aanwezig. De gemeente heeft voor de evenementen voorwaarden vastgelegd in de “Evenementennota” en het “Geluidbeleid bij evenementen gemeente Raalte 2014”. Gelet op de ervaringen en geluidmetingen bij de evenementen is de geluidbelasting weliswaar hoger, maar niet van dien aard dat daarvoor regels moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van het beleid (aantal evenementen, duur evenementen en tijdstip/eindtijd evenementen aanvullend met een geluidnorm) wordt die hogere geluidbelasting acceptabel geacht.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 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 worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

## 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.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Boetelerveld” is gelegen op circa 3,2 kilometer. Gezien de afstand van het plangebied tot aan dit Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

### 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.

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het plangebied ligt op circa 1,6 kilometer van de EHS. Gezien de afstand van het plangebied tot aan de EHS en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Een ontheffing in het kader van de EHS is niet noodzakelijk.

## 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

#### Planten

In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het onderzoeksgebied tot een nagenoeg ongeschikte groeiplaats voor bijzondere planten.

#### Broedvogels

Mogelijk nestelen er ieder voortplantingsseizoen vogels in het plangebied. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn strikt beschermd en mogen niet verstoord of vernield worden. Daarom moeten werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernietigen van vogelnesten, zoals het slopen van gebouwen, buiten het voortplantingsseizoen van vogels uitgevoerd worden.

#### Vleermuizen

Er zijn geen directe aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een vaste verblijfplaats in het plangebied bezetten, maar het voormalige postkantoor wordt als een potentiële verblijfplaats beschouwd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan de aanwezigheid niet uitgesloten worden. Vleermuizen bezetten mogelijk een

verblijfplaats in de (holle) spouw en betreden deze via open stootvoegen. Vervolgonderzoek is hierdoor noodzakelijk. De resultaten hiervan worden beschreven in subparagraaf 5.6.2.3.

Gezien de inrichting van het plangebied, heeft deze nauwelijks betekenis als foerageergebied voor vleermuizen en het onderzoeksgebied vormt geen verbindende schakel in een vliegroute van vleermuizen.

#### Grondgebonden zoogdieren

Het onderzoeksgebied behoort mogelijk tot het functionele leefgebied van een algemene- en weinig kritische grondgebonden zoogdiersoort. Deze soort staat vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soort geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, verwonden en doden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie.

#### Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden.

#### *5.6.2.3 Nader onderzoek vleermuizen*

Uit de Quicksan natuurwaardenonderzoek blijkt dat de gebouwen potentieel geschikt zijn als verblijfplaats van vleermuizen. Hiertoe is conform vleermuisprotocol 2014 een Nader onderzoek vleermuizen (bijlage 6) uitgevoerd.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het onderzoeksgebied. Tijdens alle bezoeken aan het plangebied werd minimaal één foeragerende gewone dwergvleermuis waargenomen ten noorden van het onderzoekgebied. Tijdens het bezoek op 7 september werd enkele malen een werfroep van een gewone dwergvleermuis gehoord vanuit dit perceel. Nader onderzoek wees uit dat een mannetje langdurig rond een vrijstaande woning, net ten noorden van het plangebied, vloog. In deze woning bezet dit mannetje vermoedelijk een paarverblijf.

Er bevinden zich in het onderzoeksgebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen, het onderzoeksgebied heeft geen functie als foerageergebied voor vleermuizen en het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal en heeft daarom geen negatief effect op mogelijk aanwezig functioneel leefgebied van vleermuizen buiten het onderzoeksgebied.

De gebouwen mogen zonder ontheffing van de Ff-wet gesloopt worden. Ook hoeven er geen nadere maatregelen getroffen worden in het kader van de algemene zorgplicht.

### **5.6.3 Conclusie**

Er zijn geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden aan de orde. In het kader van de Flora- en Faunawet is het aanvragen van een ontheffing en/of het treffen van maatregelen niet aan de orde. Bij werkzaamheden (slopen/terreininrichting) dient rekening worden gehouden met de voortplantingsseizoenen van broedvogels.

## **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.

#### 5.7.1.2 *Situatie plangebied*

In het geldende bestemmingsplan ‘Raalte Kern’ is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de basisbestemming, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Voor bouwprojecten met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en voor een aantal werken of werkzaamheden in de bodem is, met inachtneming van een aantal uitzonderingen, een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Hamaland Advies heeft een Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek voor het plangebied worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7.

#### 5.7.1.3 *Resultaten bureau- en karterend booronderzoek*

Op grond van de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat het plangebied een hoge verwachting heeft op archeologische resten uit de periode vanaf de prehistorie. Vondsten in de directe omgeving van het plangebied zijn afkomstig uit de periode Neolithicum tot de Nieuwe tijd.

De verstoring van de gebouwde delen is tot in de archeologisch waardevolle lagen. De mate verstoring van de ondergrond in de onbebouwde delen is met een karterend booronderzoek onderzocht.

Uit de resultaten van het uitgevoerde booronderzoek kan herleid worden dat drie van de vijf boringen een intact bodemprofiel vertonen, waarbij onder een laag ophoogzand de oorspronkelijke bouwvoor en het plaggendek bewaard zijn gebleven. Boring 5 laat vanwege de aanwezigheid van een intacte veldpodzol zien, dat het plangebied voor de ontginning in de middeleeuwen oorspronkelijk een heidegebied was.

In boring 1 en 4 zijn sterk verstoorde bodems aangetroffen, waarbij de oorspronkelijke bodemopbouw geheel verdwenen is (boring 1) of sterk vergraven is (boring 4) tot in de top van de C-horizont.

#### Selectieadvies

Tijdens het onderzoek zijn in drie van de vijf boringen intacte bodemprofielen aangetroffen (2/3 deel van het plangebied), waarvan één met een intacte veldpodzol (boring 5). Hoewel het oorspronkelijke plaggendek en de top van het dekzand in deze drie boringen intact is, zijn er geen bewoningslagen of archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

Voor zover te herleiden valt, is het plangebied sinds de ontginning in de Late Middeleeuwen of het begin van de Nieuwe Tijd voor de ingebruikname als postkantoor altijd in gebruik geweest als akkerland. Vanwege het ontbreken van archeologische vindplaatsen adviseren wij dan ook om het plangebied vrij te geven voor (her)ontwikkeling en geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

### 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 Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied en de directe omgeving is er tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

#### 5.7.3 **Conclusie**

Op basis van het selectieadvies wordt het plangebied vrijgegeven voor herontwikkeling. Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 5.8 **Besluit milieueffectrapportage**

### 5.8.1 **Algemeen**

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 een 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 is gelegen op circa 3,2 kilometer afstand van het plangebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal dan ook geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in verband met deze ontwikkeling 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.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.’*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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 m<sup>2</sup> of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer of een oppervlakte van 100 hectare of meer. 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 hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2000 of meer woningen of 100 hectare of meer) wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling (20 woningen op een totale oppervlakte van ±0,25 hectare), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

## 5.8.3 Conclusie

Dit plan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

## 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 aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

Het NBW is een uitwerking van de uitvoering van waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

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

### 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 Waterschaps beleid

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 (tegengaan 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 het verhard oppervlakte niet wordt aangekoppeld op een gemengd rioolstelsel. Hoe wordt omgegaan met hemelwater wordt beschreven in paragraaf 6.3.3.2. 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 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 toepassing is. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting. In de navolgende subparagraaf zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

### 6.3.3 Relevante Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

#### 6.3.3.1 Huidige situatie

Het project heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het plangebied in de huidige situatie grotendeels verhard door de aanwezige bebouwing en verharding. Het gebied wordt geheel herontwikkeld, waarbij het verhard oppervlakte (bebouwing en verharding) niet toeneemt. In het gebied is geen wateroverlast aan de orde.

#### 6.3.3.2 Hemelwater

Binnen het plangebied moet 20 mm waterberging gecreëerd worden voor het verharde oppervlak. Het hemelwater zal met infiltratievoorzieningen worden geborgen op eigen terrein. Dit systeem krijgt een overloop via maaiveld naar omliggende straten (dit is indirect een overloop naar de reguliere riolering). In dit geval is een overloop naar oppervlaktewater of verlaagd groen namelijk niet mogelijk.

#### 6.3.3.3 Afvalwater

Het aan te leggen vuilwaterriool voor de nieuwe bebouwing zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering ter plaatse van de omliggende wegen.

#### 6.3.3.4 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.

Het grondwater wordt aangevuld met schoon hemelwater middels het opvangen hemelwater in de infiltratievoorziening. Dit levert geen grondwateroverlast op door te hoge grondwaterstanden.

Het plangebied ligt in een boringsvrije zone. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale beleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel.

Het is met name van belang om rekening te houden met de ligging in het diepe watervoerende pakket in Salland. Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er alleen sprake zijn van Koude-Warmte-Opslag (KWO) in het ondiepe pakket (tot 50 m diepte).

#### 6.3.3.5 Oppervlaktewater

In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater.

#### 6.3.3.6 Overstromingsrisico

Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking).

Het bestemmingsplangebied ligt niet binnen een dijkkring en niet binnen een gebied waar sprake is van een risico op overstroming. Ten westen van de kern Raalte is de dijkkring 53, Salland, gelegen. Deze dijkkring betreft een gebied met risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden). Binnen deze dijkkring kunnen nieuwe grootschalige ontwikkelingen alleen plaatsvinden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.

#### 6.3.3.7 Samenvatting

Het betreft een herontwikkeling (nieuwbouw) binnen bestaand stedelijk gebied. Bij nieuwbouwplan is het principe van duurzaam integraal waterbeheer van toepassing. Dit betekent dat:

- er grondwaterneutraal gebouwd moet worden;
- regenwater binnen het plangebied wordt niet aangekoppeld op de riolering;
- er voldoende waterberging aanwezig is (uitgaande van min. 20 mm berging);
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- het gebruik van uitlogbare materialen niet is toegestaan;
- rekening gehouden moet worden met de boringsvrije zone;
- het opnemen van voorwaarden voor het risico op overstroming is in dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

## 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;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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 bouwhoogtes, 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: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Nadere eisen: omschrijving van de nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan is;

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

#### 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 5)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van bouwplannen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*  
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. Tevens wordt in deze regels vastgelegd dat voor de ingebruikname van bebouwing voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*  
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 8)*  
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.

Dit bestemmingsplan betreft een ontwikkeling binnen de begrenzing van het geldend bestemmingsplan “Raalte Kern”. Daarom is met de planregels aansluiting gezocht bij de planregels en plansystematiek van het bestemmingsplan “Raalte Kern”. Voor de toelichting op en afwegingen van de bestaande regels kan worden verwezen naar het moederplan. De afwijkingen daarvan worden in plan gemotiveerd.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

**Tuin (Artikel 3)**

Deze bestemming heeft vooral betrekking op tuinen aan de voorzijde van het appartementengebouw. Tevens zijn verhardingen, erven en terreinen toegestaan. Daaraan ondergeschikt zijn ook in- en uitritten, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Aan de voorgevels zijn wel luifels, dakoverstekken en balkons toestaan tot een maximale diepte van 1,5 meter, met dien verstande dat de gezamenlijke lengte niet groter is dan 2/3 van de totale gevel, met de voorwaarde dat de afstand tot de perceelgrens niet kleiner is dan 4 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van 1 meter mogen worden gebouwd en vlaggenmasten/lichtarmaturen met een bouwhoogte van 6 meter. Overkappingen zijn niet toegestaan.

**Wonen - 3 (Artikel 4)**

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis, en gelet op de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend in de vorm van gestapelde woningen.

Tevens zijn bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, terreinen toegestaan. Daaraan ondergeschikt zijn ook nutsvoorzieningen, wegen straten, paden, parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen bedraagt niet meer dan 20. Conform de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer dan 11 meter bedragen. In afwijking van het bestemmingsplan 'Raalte Kern' zijn geen goothoogtes en dakhellingen opgenomen. Dit om verschillende verschijningsvormen van gevels en dakvlakken mogelijk te maken, hetgeen het dorpse karakter versterkt.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk maximaal 3,25 en 6,50 meter. Deze maximale bouwhoogte wijkt af van de maximale bouwhoogte (5,5 meter) voor bijbehorende bouwwerken bij woningen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Raalte Kern'. In dit geval is de maximale bouwhoogte met 1 meter verhoogd om beter te kunnen aansluiten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van het hoofdgebouw. Daarnaast is een bijbehorend bouwwerk met deze bouwhoogte tussen het toekomstige appartementengebouw en het kantoor op het naastgelegen perceel als passend ervaren.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen maximaal 2,7 meter bedragen. Overkappingen, anders dan passend binnen de regels voor bijbehorende bouwwerken, zijn niet toegestaan.

## 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 gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Raalte. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

### 9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### 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

De Provincie wijst op het provinciaal belang van de woningbouwprogrammering. Zij adviseren dit plan verder af te stemmen met buurgemeenten. Voor het overige kan de provincie instemmen met het initiatief.

#### 9.1.3 Waterschap Groot Salland

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de ‘korte procedure’ van toepassing is. Derhalve is geen vooroverleg noodzakelijk met het waterschap.

### 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.

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 5 november 2015 tot en met woensdag 16 december 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Raalte. In bijlage 9 is de Zienswijzennota opgenomen, waarin de zienswijzen worden samengevat en beantwoord.



## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

- Bijlage 1** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 2** Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3** Aanvullende verkennend en nader bodemonderzoek
- Bijlage 4** BUS-melding en brief Provincie Overijssel
- Bijlage 5** Quickscan natuurwaardenonderzoek
- Bijlage 6** Nader onderzoek vleermuizen
- Bijlage 7** Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek
- Bijlage 8** Watertoetsresultaat
- Bijlage 9** Zienswijzennota