

Bestemmingsplan Heino,
omgeving voormalige Mariaschool

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Bouwbedrijf Bongers B.V.
Rapportnummer:	RB 20.052
Datum vrijgave:	December 2016
Opsteller:	Dhr. K. van Dijk
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Inleiding 4
1.2	Aanleiding 4
1.3	Beschrijving van het plan 5
1.4	Planologisch kader 5
1.5	Doel 6
1.6	Verantwoording 6
1.7	Leeswijzer 6
2	GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING 7
2.1	Ligging en historie 7
2.2	Het plangebied in zijn omgeving 8
2.3	Het gewenste plan 9
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 10
3.1	Rijksbeleid 10
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 10
3.1.2	<i>Ladder duurzame verstedelijking</i> 11
3.2	Provinciaal beleid 13
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Overijssel</i> 13
3.3	Gemeentelijk beleid 20
3.3.1	<i>Structuurvisie Raalte 2025+</i> 20
3.3.2	<i>Woonvisie Raalte 2016-2020</i> 22
3.3.3	<i>Welstandsnota</i> 24
3.3.4	<i>Groenbeleidsplan</i> 24
3.4	Conclusie beleid 26
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 27
4.1	Archeologie 27
4.1.1	<i>Aanleiding en doel</i> 27
4.1.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> 27
4.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) 28
4.2.1	<i>Aanleiding en doel</i> 28
4.2.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> 28
4.3	Bodem 29
4.3.1	<i>Aanleiding en doel</i> 29
4.3.2	<i>Doorwerking van het plan</i> 29
4.4	Cultuurhistorie 32
4.4.1	<i>Aanleiding en doel</i> 32
4.4.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> 32
4.5	Ecologie 33
4.5.1	<i>Aanleiding en doel</i> 33
4.5.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> 33
4.6	Geluid 38
4.6.1	<i>Aanleiding en doel</i> 38
4.6.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> 38
4.7	Luchtkwaliteit 39
4.7.1	<i>Aanleiding en doel</i> 39
4.7.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> 39

4.8	M.E.R.-beoordeling.....	40
	4.8.1 Aanleiding en doel.....	40
	4.8.2 Doorwerking naar het plan.....	40
4.9	Milieuhinder	41
	4.9.1 Aanleiding en doel.....	41
	4.9.2 Doorwerking naar het plan.....	42
4.10	Verkeer en Vervoer	42
	4.10.1 Aanleiding en doel.....	42
	4.10.2 Doorwerking naar het plan.....	43
4.11	Watertoets	43
	4.11.1 Aanleiding en doel.....	43
	4.11.2 Doorwerking naar het plan.....	44
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	47
7.1	Algemeen.....	47
7.2	Toelichting op de toelichting.....	47
7.3	Toelichting op de planregels.....	48

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Aanleiding

Aan de Canadastraat te Heino is de voormalige Mariaschool gelegen. De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de school te herbestemmen tot woning en op het schoolplein in totaal vijf woningen te realiseren.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om een gedeelte van het schoolgebouw te slopen, en dit gedeelte + het schoolplein te herbestemmen ten behoeve van de bouw van woningen. In totaal worden hier vier tweekappers en één vrijstaande woning gerealiseerd. Daarnaast is het de bedoeling dat het gedeelte van de school wat blijft bestaan wordt herbestemd ten behoeve van twee woningen.

Hieronder een indicatieve weergave van de locatie vanuit de lucht en vanaf 'streetview'.



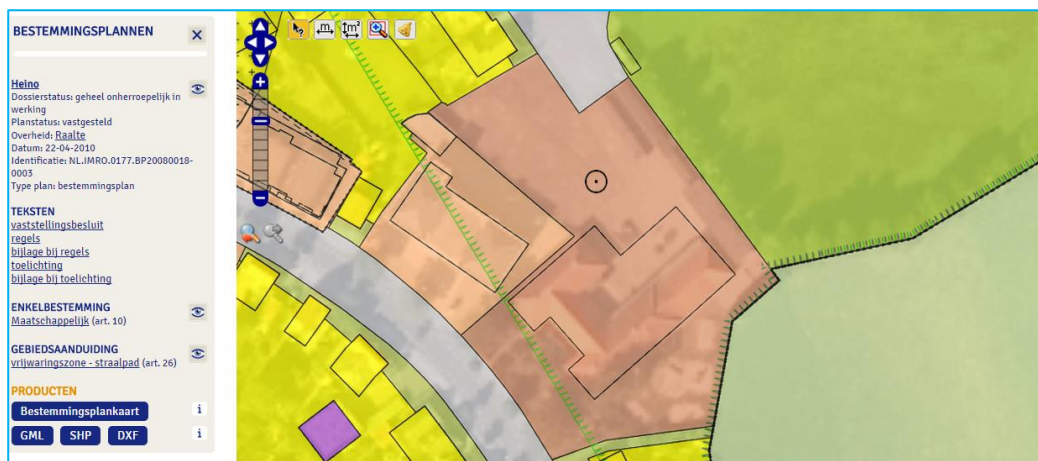
1.3 Beschrijving van het plan

Het is de bedoeling van de initiatiefnemer om de Mariaschool te herbestemmen tot twee woningen en het terrein achter de voormalige Mariaschool te gaan herontwikkelen. De initiatiefnemer wil een gedeelte van het pand (voormalige Mariaschool) slopen, en op dit gedeelte + het schoolplein vier tweekappers en één vrijstaande woning te bouwen. In totaal worden er zodoende zeven wooneenheden gecreëerd door dit plan. Hieronder een weergave van de beoogde stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Een uitvoerige planbeschrijving vindt plaats in Hoofdstuk 2.



1.4 Planologisch kader

Het perceel is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Heino', zoals deze is vastgesteld op 22-04-2010. Het plangebied is hierin bestemd als 'maatschappelijk'. Daarnaast kent het perceel de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straatpad'. Hieronder een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



De bouw van de verschillende woningen in het plangebied is in strijd met de huidige bestemming (maatschappelijk). Medewerking aan het voornemen om deze te realiseren is mogelijk via een partiële herziening van het bestemmingsplan Heino. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch instrument (bestemmingsplan) om zodoende het woningbouwplan mogelijk en uitvoerbaar te kunnen maken.

1.5 Doel

In deze partiële herziening van het geldende bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijke beleid. De realisatie van het bouwplan dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

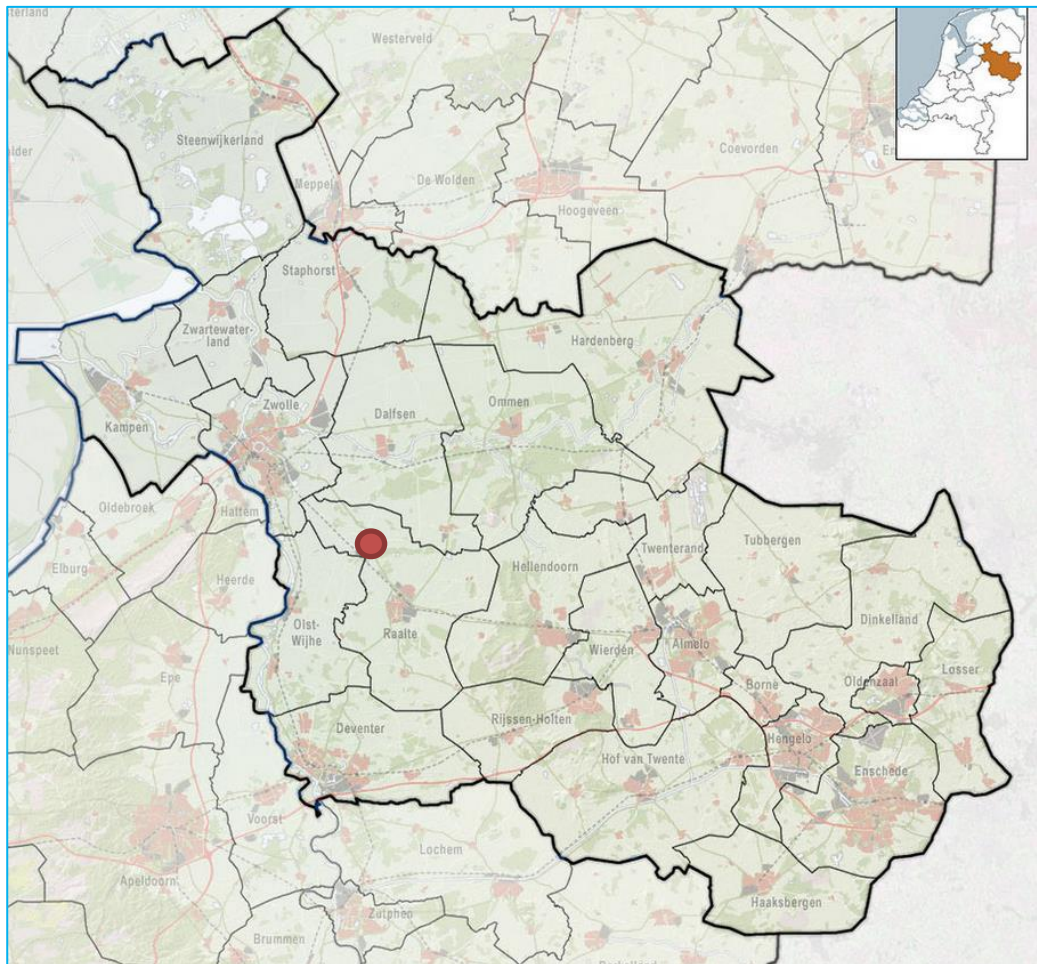
1.7 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van rijksniveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen in hoofdstuk 8 de regels.

2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het plangebied bevindt zich in het Overijsselse dorp Heino. Heino is één van de dorpen die behoort tot de gemeente Raalte. Hieronder is de ligging van Heino (binnen rode cirkel) vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Nederland, Provincie Overijssel, gemeente Raalte en de ligging van Heino, in één oogopslag.

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

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

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

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

Hieronder een weergave van het dorp Heino anno 2014. Bij de blauwe stip is de locatie van het plangebied weergegeven.



2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Het plangebied ligt in het oosten van het dorp Heino. Het plangebied bestaat uit de voormalige Mariaschool en het bijbehorende schoolplein wat is gelegen aan de Canadastraat. Het schoolplein wordt omsloten door de Dolderstraat en appartementengebouw Oosteinde. Ten noorden van het plangebied liggen woningen gelegen aan deze Dolderstraat. Ten oosten van het plangebied ligt een grasveld, ten

zuiden bevinden zich centrumvoorzieningen (begane grond voorzieningen, 1^e + 2^e etage appartementen) en ten westen bevinden zich ten slotte ook woningen gelegen aan de Dolderstraat. Hieronder een weergave van het perceel in zijn directe omgeving.



2.3 Het gewenste plan

Het is de bedoeling van de initiatiefnemer om in totaal zeven wooneenheden te realiseren in het plangebied. De voormalige Mariaschool wordt herbestemd tot twee woningen. Het achterste gedeelte van deze school wordt gesloopt. Op deze vrijkomende ruimte + het voormalige schoolplein worden in totaal vijf wooneenheden gerealiseerd. Deze vijf wooneenheden worden bereikt in de vorm van vier twee-onder-één-kapwoningen en één vrijstaande woning. Hieronder een weergave van de toekomstige situatie.



3 **Hoofdstuk 3 Beleidskader**

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 ***Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaat wil boeken.

Het Rijk kiest hiermee voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts deze 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;

12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatie regeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor Heino zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

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.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Eerst moet worden nagegaan of er wel sprake is van een zogeheten stedelijke ontwikkeling artikel 3.1.6 lid 2 in samenhang met artikel 1.1.1 Bro). Immers, een Ladderonderbouwing is enkel verplicht voor deze ontwikkelingen. Voor wonen ligt de ondergrens op maximaal 11 woningen (ABRvS 16 september 2012, ECLI:NL:RVS:2015:2921). In voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van 7 nieuwe wooneenheden ten opzichte van de bestaande situatie en is er derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom formeel gezien verder niet van toepassing.

De ladder van duurzame verstedelijking is echter ook een goed hulpmiddel voor goede ruimtelijke ordening, derhalve worden de tredes onderstaand nog wel afgelopen en gemotiveerd.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 1 in relatie tot de locatie Oosteinde te Heino

De locatie Mariaschool is opgenomen in de regionale woonafspraken en is kwantitatief passend binnen deze aantallen. Ook kwalitatief voldoet het plan, zowel aan de uitgangpunten van de woonvisie als aan de meest recente woningmarktanalyse.

Binnen de planperiode van 10 jaar bestaat aldus voldoende behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief) aan maximaal 7 woningen in het segment voor doorstromers in het middeldure segment.

Hiermee voldoet het aan trede 1

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 2 in relatie tot de locatie Oosteinde te Heino

In eerste aanleg is van belang om te bepalen wat het stedelijk gebied is. De toelichting op de SER Ladder voor Duurzame Verstedelijking geeft daarover het volgende aan:

Wat is stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Het zal nodig zijn om op basis van de gebiedsspecifieke situatie te bepalen wat ervaren wordt als stedelijk gebied. In het algemeen kan het bestaand stedelijk gebied worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied, de ruimtevraag wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied op een nu ook reeds (deels) bebouwde locatie midden in een woonwijk. Er wordt voldaan aan trede 2.

Trede 3

Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde. Er wordt voldaan aan trede 1 en 2, zodat een nadere uiteenzetting van trede 3 niet aan de orde is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Op 1 juli 2009 is door Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. Deze omgevingsvisie heeft de status van een Verordening ex artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In deze Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie Overijssel haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Het vizier is daarbij gericht op 2030.

In de Omgevingsvisie is aangegeven wat volgens de provincie de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe Provinciale Staten aan Gedeputeerde Staten (GS) opdragen deze te realiseren.

Twee allesbepalende elementen in de Omgevingsvisie zijn de beleidselementen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De provincie geeft hierover het volgende aan.

Duurzaamheid: voor duurzaamheid hanteert de provincie de volgende definitie: 'Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'.

Ruimtelijke kwaliteit: Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

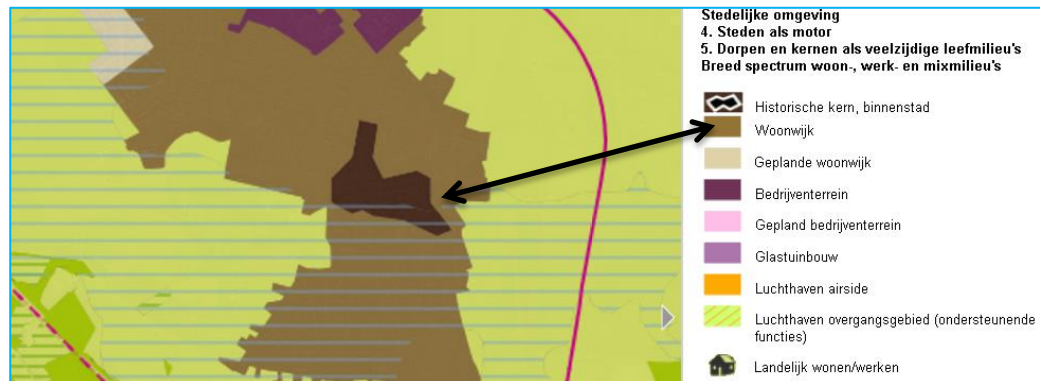
Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat voor de locatie in Heino dan om het volgende:

- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving wordt de zogenaamde SER-ladder toegepast. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. De ontwikkeling voldoet aan de SER-ladder.

Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit vraagt zij onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

Ontwikkelperspectief

Voor het plangebied geldt zoals weergegeven op onderstaande afbeelding volgens de Omgevingvisie Overijssel het ontwikkelperspectief: 'Woonwijk'.



Ten aanzien van dit ontwikkelperspectief gelden de volgende ambities:

- Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in de woonvraag;
- Voldoende en flexibel aanbod van woonmilieus, die voorzien in de vraag.

Hoofddijn van het beleid is een differentiatie in woonmilieus die nu en in de toekomst voldoende ruimte bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. De voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van woningen, past prima binnen de uitgangspunten van dit ontwikkelingsperspectief.

Kwaliteitsopgaven

De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van de gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel aan de hand van de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) en worden de specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen genoemd.

De natuurlijke laag

'De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie.'

De kaartlaag 'Natuurlijke Laag' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'dekzandvlakte en ruggen'.



Typering

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

Ontwikkelingen

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

Ambitie

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Sturing

Norm

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Laag agrarisch-cultuur landschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim tweederde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.

De kaartlaag 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'oude hoevenlandschap'.



Kenmerken

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden tussen de erven. Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en –ontginningen. Daartussen: kleine (boven)lopen van beken.

Ontwikkelingen

- Samenhang erven/essen/flanken/heide(ontginningen)/laagtes verdwijnt.
- Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing, en grondgebruik bij voorbeeld boomteelt.
- Vanwege de kleinschaligheid van het hoevenlandschap is dit landschapstype gevoeliger voor verandering dan bijvoorbeeld het essenlandschap.
- Schaalvergroting in de landbouw en toename van burgererven veranderen het karakter van dit kleinschalige werklandschap.

Ambitie

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er volop mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

Sturing

Norm

- De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je; beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

De stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe.

Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.

De kaartlaag “stedelijke laag” geeft aan dat er sprake is van de stedelijke laag: ‘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 eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. 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 en kunst in de openbare ruimte. Er is aandacht voor de aansluiting op de

binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Soms zijn herkenbare relicten van het oude cultuurlandschap opgenomen in de wijken. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouw wijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuromlijstingen pergola's boven de entrees, siermetselwerk, e.d. Nieuwbouwwijkjes bij kleinere plaatsen zijn niet altijd afgeronde eenheden, omdat de bouwopgave daarvoor te klein was. Vaak is er een buurtje aangeplakt aan de oudere bebouwingsstructuur, zonder relatie met de oorspronkelijke structuur van het dorp of het voormalige agrarisch cultuurlandschap.

Ontwikkelingen:

- Eenzijdigheid van de eigendomssituatie en de bevolkingsopbouw is in bepaalde wijken aan de orde. Daardoor ligt er een rangorde in kwaliteit(sbeleid) en stigmatisering op de loer.
- Kwaliteit van de woningen voldoet vaak niet meer aan hedendaagse kwaliteitseisen.
- Gebrekkig beheer en onderhoud van de (soms zeer ruim opgezette) openbare ruimte.
- Herstructurering en verdichting van de naoorlogse woonwijken; daarbij komt soms de verankering aan het grote schaalniveau (stedelijke structuur en stedenbouwkundige eenheid van de wijk) in het gedrang.
- Centrale wijkfuncties (winkelcentra, kerkgebouwen) verdwijnen. De bijbehorende bebouwing heeft vaak een centrale identiteitsbepalende plek in de wijk, maar dreigt door functieverlies te verdwijnen.

Herstructurering naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. Ook al neemt bij herstructurering het bebouwd oppervlak in de wijken door meer grondgebonden woningen toe, er blijft collectieve ruimte tussen de bouwblokken. Markante gebouwen zoals leegkomende kerken en winkelstrips worden waar mogelijk behouden door ze een nieuwe functie te geven. In de wijken van de jaren '70 en '80 (woonerven) vereisen de kwaliteit van de buitenruimte en de parkeeroplossingen bijzondere aandacht.

Richting:

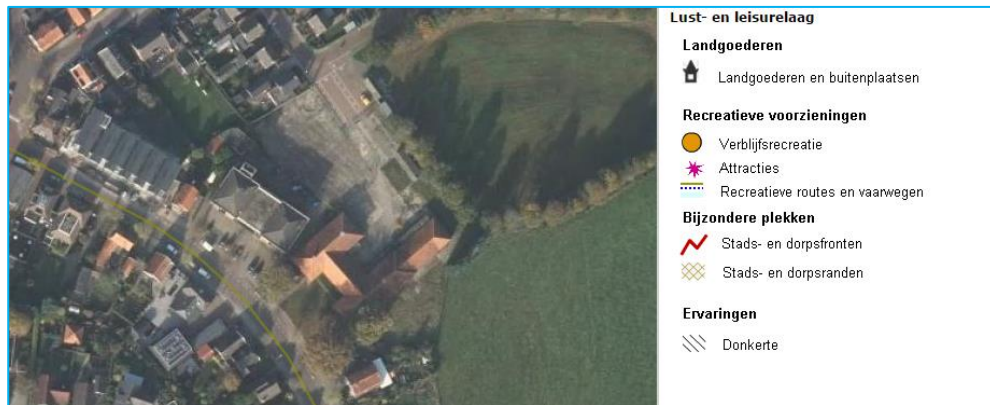
- Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Inspiratie:

- Nieuwe functies voor markante gebouwen zoals leegkomende kerken dragen bij aan behoud van het karakter van de wijk.
- Herstructurering van de wijk borduurt voort op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en het stedenbouwkundig ontwerp en verwijst naar de voormalige natuurlijke laag en die van het agrarisch cultuurlandschap door b.v. nog resterende sloten- en beplantings-patronen te benutten dan wel te herintroduceren.

Lust en leisurelaag

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum voor ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de lust- en leisurelandschappen de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De lust- en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.



Er is in het plangebied geen sprake van landgoederen, recreatieve voorzieningen, bijzondere plekken of ervaringen.

Algehele conclusie:

De verschillende gebiedskenmerken die gelden voor het plangebied tezamen met het ontwikkelingsperspectief kennen hun doorwerking in het woningbouwplan. Om rekening te houden met deze verschillende aspecten is een inrichtingsplan (zoals weergegeven in paragraaf 2.3) opgesteld die inmiddels is goedgekeurd door de gemeente.

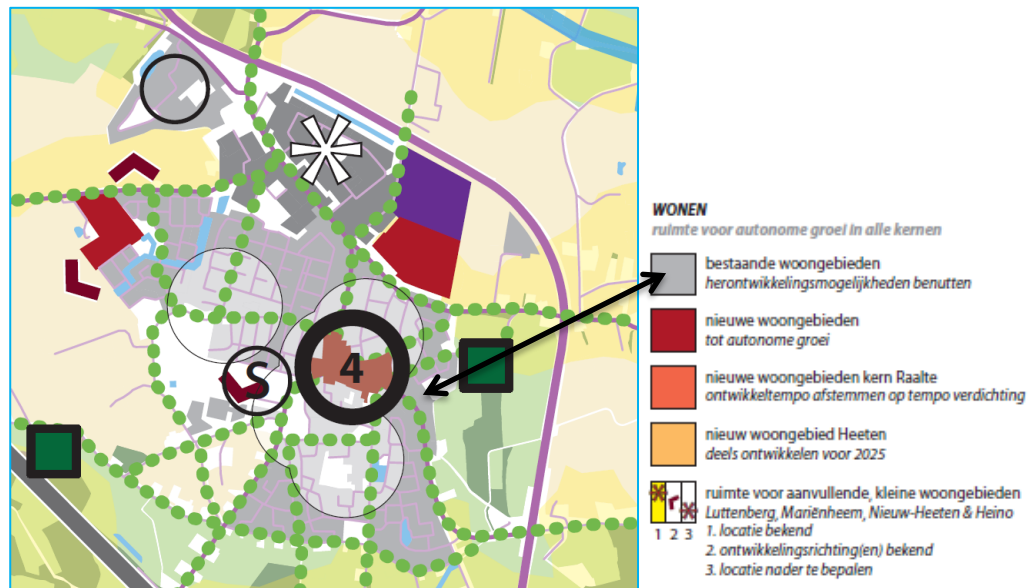
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

De gemeente Raalte heeft op 27 september 2012 de Structuurvisie Raalte 2025+ 'de kracht van de kernen' vastgesteld. Er wordt in deze structuurvisie voortgebouwd op de 'Strategische Visie Samen Vooruit Raalte 2020' waarin de gemeente inzet op bruisende en vitale lokale economie.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de hele gemeente tot het jaar 2025. Daarnaast geeft de structuurvisie aan hoe opgaven en ambities gerealiseerd kunnen worden. Veel thema's zijn in de afgelopen jaren al vastgelegd in gemeentelijk beleid. De structuurvisie Raalte geeft een ruimtelijke vertaling voor de lange termijn en maakt gebruik van bestaand beleid en lopende discussies.

Als onderdeel van de structuurvisie is er ook een visiekaart opgesteld. Hieronder een uitsnede van de visiekaart voor het plangebied.



Het plangebied valt onder de categorie: 'bestaande woongebieden – herontwikkelingsmogelijkheden benutten'.

Met mogelijkheden om binnen de bestaande kern zo'n 100 woningen te bouwen kan Heino geruime tijd vooruit op het gebied van woningbouw.

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:

- 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.
- Hetzelfde geldt voor locaties die aan een (historische) hoofdstructuur liggen, zoals de Dorpsstraat of de Brinkweg in Heino of de Kerkstraat in Raalte.

- 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.
- 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.

- 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.
- Bij nieuwe ontwikkelingen moet voldoende ruimte worden gehouden voor groene ontwikkelingen.
- Elke herontwikkelingslocatie moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende kern. Dit reikt verder dan de locatie alleen.
- Nieuwbouw moet worden afgestemd op de korrelgrootte van de omliggende bebouwing. Zowel de omvang van bouwvolumes in relatie tot kavelomvang zijn daarbij van belang. Wat passend is verschilt per kern en in de kern.
- 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'.

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 drie van de vier criteria, namelijk nr. 1 (nabij het centrum van Heino), nr. 2 locatie aan historische hoofdstructuur en nr. 3. De voormalige Mariaschool staat namelijk al enige tijd leeg. Hierdoor wordt ook het schoolplein achter het pand niet gebruikt. Waardoor het terrein te weinig ruimtelijke kwaliteit biedt. 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 is namelijk geen sprake van een groen erf of klein weilandje in het plangebied. Op dit moment is er sprake van een geheel verhard terrein (schoolplein), waardoor er bij de ontwikkeling van woningbouw ruimte kan worden geboden aan groene ontwikkelingen. Zoals eerder vermeld wordt er een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, omdat er leegstand van de voormalige Mariaschool wordt voorkomen. De maat en de schaal van de toekomstige bebouwing sluit aan bij de omgeving. Van gestapelde bouw is in deze casus geen sprake.

3.3.2

Woonvisie Raalte 2016-2020

De gemeenteraad heeft in juni 2016 de Woonvisie 2016-2020, "kwaliteit van de kernen: van bouwen naar wonen", vastgesteld. Hierin is de ambitie verwoord dat het wonen in de gemeente Raalte aantrekkelijk, duurzaam, levensloopbestendig en voor een ieder beschikbaar is.

Ten opzichte van de vorige woonvisie verschuift in deze woonvisie duidelijk het accent van het (nieuw) 'bouwen' van woningen naar 'wonen' in brede zin.

De onderdelen duurzaamheid/energetische kwaliteit van woningen, de levensloopbestendigheid van het wonen en de kwaliteit met de openbare ruimte hebben een belangrijke plaats in deze woonvisie. Dit wordt in de visie uitgewerkt in de volgende 4 thema's

1. Kwaliteit van bestaande woningen en leefomgeving
2. Levensloopbestendige gemeente: verbinden wonen, welzijn en zorg en een levensloopbestendige openbare ruimte.
3. Goed wonen voor elke portemonnee: betaalbaarheid en beschikbaarheid
4. Optimale woningvoorraad: passende woningbouw

Voor woningbouw geldt:

De mogelijkheden voor woningbouw (nieuwbouw) worden benut voor het behouden en versterken van de woonkwaliteit van de kernen in onze gemeente.

Uitgangspunt is dat nieuwe woningen voldoen aan de vraag van de toekomst: woningen moeten raak zijn. Dit betekent: levensloopbestendig, toekomstbestendig en duurzaam. Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de behoefte: primair bepalend is de match tussen vraag aan aanbod in prijs, type en eigendomsvorm

Dit betekent ook: aansluiten bij de lokale behoefte in de kernen (maatwerk per kern). Elke kern krijgt ruimte is om te bouwen voor de eigen vraag. De woningmarktanalyse vormt de basis voor de behoeftebepaling.

Woningmarktanalyse

In november 2014 is voor gemeente Raalte een woningmarktanalyse opgesteld waardoor we beschikken over een recente marktanalyse. Hieruit blijkt dat de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de actualisatienotitie nog steeds actueel zijn. Uit de woningmarktanalyse Raalte blijkt tevens dat voor de woningbehoefte tot 2020 de belangrijkste opgave ligt bij zowel de grondgebonden koopwoningen als de huurwoningen. Na deze periode verschuift het accent duidelijk naar de grondgebonden koopwoningen. In de koopsector gaat het met name om behoefte aan woningen in het prijssegment tussen €262.500 en €407.000. Verder blijkt uit deze analyse dat ongeveer driekwart van de woningzoekenden heeft aangegeven in Heino te willen blijven wonen. De binding met de eigen kern is groot.

Woonafspraken provincie Overijssel

In januari 2016 zijn er woonafspraken gemaakt met de provincie Overijssel. Afspraken over regionale woningbouwprogrammering zijn hier onderdeel van. De primosprognose is de basis van de regionale woningbouwprogrammering. De gemeente Raalte mag op basis van deze regionale programmeringsafspraken in de periode 2016 - 2026 880 woningen aan de woningvoorraad toevoegen.

Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Raalte 2016-2020, woningmarktanalyse en woonafspraken.

Op basis van de woonafspraken kunnen er in de periode 2016-2026 880 woningen worden gebouwd. De locatie Mariaschool is opgenomen in de regionale woonafspraken en is kwantitatief passend binnen deze aantallen. Ook kwalitatief voldoet het plan, zowel aan de uitgangspunten van de woonvisie als aan de meest recente woningmarktanalyse. Circa 38% van de huishoudens in Heino bestaat uit gezinnen. Dit maakt dat er nog nieuwe aanwas te verwachten is voor Heino. De binding met de kern

is groot en Heino is zowel bij doorstromers als bij starters populair. Een gemêleerd woningbouwprogramma ligt daarmee voor de hand. De huidige harde woningbouwplannen in de inbreiding (appartementen) zijn veelal geschikt voor senioren en/of starters. De locatie Slotman (10 woningen) richt zich doorstromers in het dure segment van vrijstaande woningen. Voor Heino zijn er dus geen locaties gepland waarop het type woningen zoals gesitueerd op de locatie Mariaschool kunnen worden gerealiseerd. Ook zijn er geen nieuwe uitbreidingslocaties gepland

Conclusie

Binnen de planperiode van 10 jaar bestaat aldus voldoende behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief) aan maximaal 7 woningen in het segment voor doorstromers in het middeldure segment.

3.3.3

Welstandsnota

De welstandsnota 2016 is per 1 januari 2016 in werking getreden. Op basis van deze nieuwe nota kent het plangebied een welstandsvrij beleid. Dit betekent dat er geen welstandsbeoordeling plaatsvindt op een aanvraag omgevingsvergunning.

3.3.4

Groenbeleidsplan

Doel van het groenbeleidsplan is het versterken en handhaven van het groene karakter van de gemeente Raalte. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt getoetst aan de volgende criteria:

- cultuurhistorisch inpasbaar;
- stedenbouwkundig toepasbaar;
- duurzame ontwikkeling;
- ecologisch waardevol;
- veilig openbaar groen;
- criteria ten aanzien van het beheer;
- financiële kaders.


In het kader van deze criteria zijn doelstellingen opgesteld die dienen te worden nagestreefd en te worden verantwoord. Hieronder volgen enkele criteria die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

1. Groenvoorzieningen dragen bij aan een evenwichtige ruimtelijke opbouw, geven structuur aan een bebouwd gebied en ondersteunen daarmee de hiërarchie;
2. Groenvoorzieningen leveren een bijdrage aan het vergroten van de leefbaarheid;
3. Groenvoorzieningen leveren een belangrijke bijdrage aan de inpassing van wijken, randen van wijken of kernen en gebouwen;
4. Groenvoorzieningen zijn zodanig gesitueerd dat deze voor een ieder bereikbaar en toegankelijk zijn en vertonen zoveel mogelijk een onderlinge samenhang.

Met toepassing van deze criteria is een inrichtingsplan ontwikkeld die in lijn is met de bevoengenoemde criteria. Het inrichtingsplan is tot stand gekomen door veelvuldig overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaar van het plan. Daar waar voorheen een totaal versteend gebied aanwezig was (schoolplein van de voormalige Mariaschool) is na uitvoering van het bestemmingsplan sprake van woningen met een daarbij passende groenvulling. Onderstaand een weergave van het beplantingsplan. Voor de borging van dit beplantingsplan is in de regels een zogeheten voorwaardelijke verplichting

opgenomen, die de uitvoering van het beplanintingsplan ook handhaafbaar en afdwingbaar maakt.



	Rijbanen, gebakken dikformaat, keperverband, kleur rood
	Parkeerplaats, gebakken dikformaat, elleboogverband, 5 streklagen, kleur zwart "Kopsparkeren" afmeting 5.00 x 2.50 m
	Betontegels 300x300x60, kleur grijs
	Grasbetonsteen 40x40x12, kleur grijs
	Nutstracé
	Grondkabel t.b.v. OVL
	Openbare straatverlichting,
	Bomen, beplantingsplan n.t.b.
	Grondbedekkende heesters met enkele opgaande heesters, beplantingsplan n.t.b.
	Hagen, privaat terrein
	Gras bermen/ -veld intensief maaibaar

3.4

Conclusie beleid

De conclusie van de in dit plan beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid geen gevolgen heeft voor het plangebied. Hierdoor is het plan niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt op zijn beurt weer de input voor het gemeentelijk beleid.

Voor het voorliggende plan kan geconcludeerd worden dat het plan passend is in het provinciale beleid. Wat betreft het gemeentelijk beleid kan gesteld worden dat het in overeenstemming is met de relevante structuurvisies en beleidsnota's.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

4.1.1 *Aanleiding en doel*

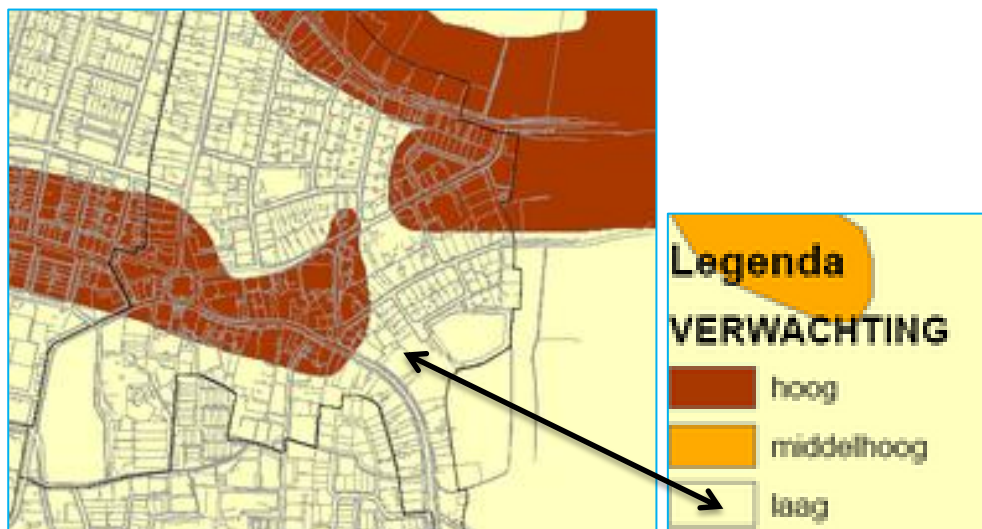
De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

4.1.2 *Doorwerking naar het plan*

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Raalte kent het perceel een lage verwachtingswaarde.



Bij de gemeentelijke verwachtingskaart hanteert de gemeente de volgende uitgangspunt voor terreinen met een lage verwachtingswaarde.

- Geen onderzoeksverplichting in gebieden met een lage archeologische verwachting < 5ha.

Voor de uitvoering van dit woningbouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig aangezien er niet aan de onderzoeksnormen wordt voldaan.

4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

4.2.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken van gevaarlijke stoffen in bedrijven, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkcramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

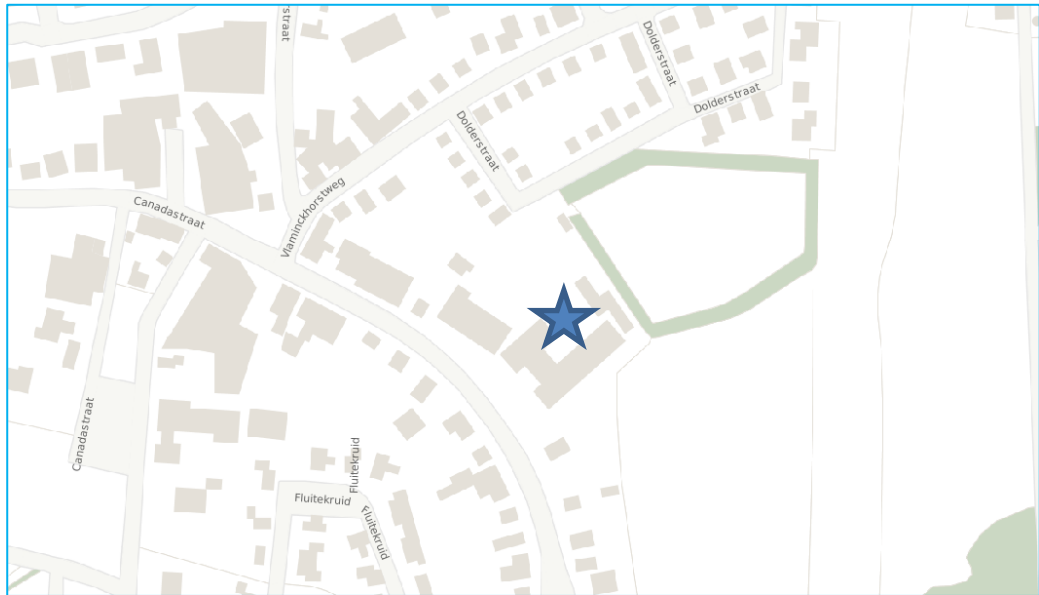
Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken.

Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

4.2.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een nieuw te realiseren woning is niet aangemerkt als een risicoveroorzakende inrichting. Echter een woning is wel aan te merken als een kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is getoetst aan de risicokaart Overijssel. Dit levert het volgende beeld op.



Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied. Nader onderzoek naar Bevi is niet nodig.

4.3 Bodem

4.3.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manieren, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.3.2 Doorwerking van het plan

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling

omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Aangezien op de locatie achter de voormalige Mariaschool te Heino sprake is van de bouw van nieuwe woningen, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) verblijven is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

In verband met de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan van maatschappelijke doeleinden naar woonbestemming zijn een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd op de locatie van de voormalige Mariaschool en bijbehorend schoolplein. Ook is er een ondergrondse tank verwijderd van het perceel. Alle uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd.

- Verkennend: met projectnummer 1225944 d.d. 13 oktober 2014
- Nader: met projectnummer 1227136 d.d. 10 december 2014
- Eindsituatie HBO-tank: met projectnummer 1231161 d.d. 1 juni 2015

Ten behoeve van de verkoop van de locatie en de eventuele bestemmingswijziging is door Tauw Milieu Bv te Deventer een verkennend bodem- en asbestonderzoek op de locatie uitgevoerd. Op basis van dossieronderzoek zijn er geen verdachte locatie op het perceel aanwezig.

Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de NEN 5740 en er zijn 2 ruimtelijke eenheden onderzocht op de aanwezigheid van asbest door het plaatsen en onderzoeken van gaten (ipv boringen).

In de bovengrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan kobalt, kwik, lood en PAK-totaal aanwezig. Zintuiglijk zijn er puin- en kooldeeltjes aanwezig in de grond die de oorzaak kunnen zijn voor de aangetoonde licht verhoogde gehalten.

In de ondergrond is alleen lood plaatselijk nog boven de AW-waarde aangetroffen. Het grondwater bevat geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters. De pH-waarde van het grondwater is 6,3.

Ten behoeve van het asbestonderzoek is het perceel verdeeld in 2 ruimtelijke eenheden. Het asbestmonster van de noordzijde van de locatie bevat geen asbest. Het asbestmonster van de zuidelijke zijde van de locatie bevat een verhoogd gehalte aan

asbest (3 mg/kg.ds.) Dit is echter een indicatief onderzoek. Om te kunnen beoordelen of er echt sprake is van een asbest verontreiniging dient er een nader asbestonderzoek te worden uitgevoerd.

Nader asbestonderzoek conform NEN 5707.

Het zuidelijke terreindeel, waar asbest is aangetoond is in twee ruimtelijke eenheden verdeeld. Er zijn 5 sleuven gegraven per eenheid welke zijn onderzocht op asbest. Van ruimtelijke eenheid 1 is de bovengrond onderzocht op asbest. Er is geen verhoogd gehalte aan asbest aanwezig. ruimtelijke eenheid 2 is in twee gedeelten onderzocht. De bovengrond tot 0,5 m-mv bevat analytisch geen asbest (dit betreft zintuiglijk schone bovengrond). De onderlaag van 0,35 tot 0,9 m-mv (zintuiglijk zijn puin-, glas en metaaldeeltjes aanwezig) bevat een gehalten aan asbest van 3 mg/kg d.s.

Op basis van het nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat op een groot deel van de locatie geen asbest is aangetroffen.

Alleen de ondergrond van ruimtelijke eenheid 2 bevat een verhoogd gehalte aan asbest. Dit gehalte blijft onder de interventiewaarde voor asbest waardoor er geen saneringsnoodzaak is. Het gehalte aan asbest kan wijzigen als de samenstelling van de bodem verandert (bijv. door zeven).

Eindsituatie onderzoek ondergrondse HBO tank.

Er is op het schoolplein achter de school alsnog een ondergrondse HBO-tank gelegen van 8-10 m³. Deze ondergrondse HBO-tank zal worden verwijderd evenals de bijbehorende leidingen. Voorafgaand aan de tanksanering is een eindsituatieonderzoek uitgevoerd. Naast en onder de tank zijn geen verhoogde gehalten aangetoond aan minerale olie. Het grondwater bevat ook geen verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten.

Bij het vulpunt is wel een licht verhoogd gehalten aan minerale olie in de grond aanwezig. Deze bovengrond zal separaat worden ontgraven en afgevoerd naar een verwerker bij het ontgraven en verwijderen van deze tank.

Dit heeft ook plaatsgevonden bij het verwijderen van de ondergrondse tank in juli 2015. De tank is afgevoerd en er zijn geen verontreinigingen meer in het ontgravingsgat waargenomen.

De ontgravingsput is aangevuld met schone grond.

Conclusie

Er zijn diverse bodemonderzoeken op de locatie uitgevoerd t.b.v. de verkoop van het perceel en de bestemmingswijziging. Ook is er een ondergrondse HBO-tank verwijderd.

Op basis van de onderzoeksgegevens kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering oplevert voor de nieuwe beoogde bestemming wonen.

Op basis van de onderzoeksgegevens kunnen we wel aangeven dat er plaatselijk verhoogde gehalten aanwezig zijn in de grond aan zware metalen, PAK-totaal en asbest. De grond is daarom niet zomaar in het grondverkeer te brengen. Als er grond

vrijkomt kunnen er aanvullende gegevens gevraagd worden in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Aanleiding en doel

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (steden)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen die in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

4.4.2 Doorwerking naar het plan

De gemeente Raalte kent in zijn plangebied een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten. Ook het pand aan de Canadastraat 37 is een gemeentelijk monument. Het pand aan de Canadastraat 37 is de voormalige Mariaschool.

Voor dit plan zal het achterste gedeelte van deze school worden gesloopt. Via de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening worden deze monumenten voldoende beschermd tot instandhouding van deze monumenten. Wijzigingen aan deze panden is monumentenvergunningplichtig. Wijzigingen aan deze

panden worden dan ook voorgelegd aan de monumentencommissie. Bepalend in dit kader is dan ook het advies van de monumentencommissie.

De monumentencommissie heeft op 11 november 2015 een positief advies afgegeven over het bouwplan.

4.5 Ecologie

4.5.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

4.5.2 Doorwerking naar het plan

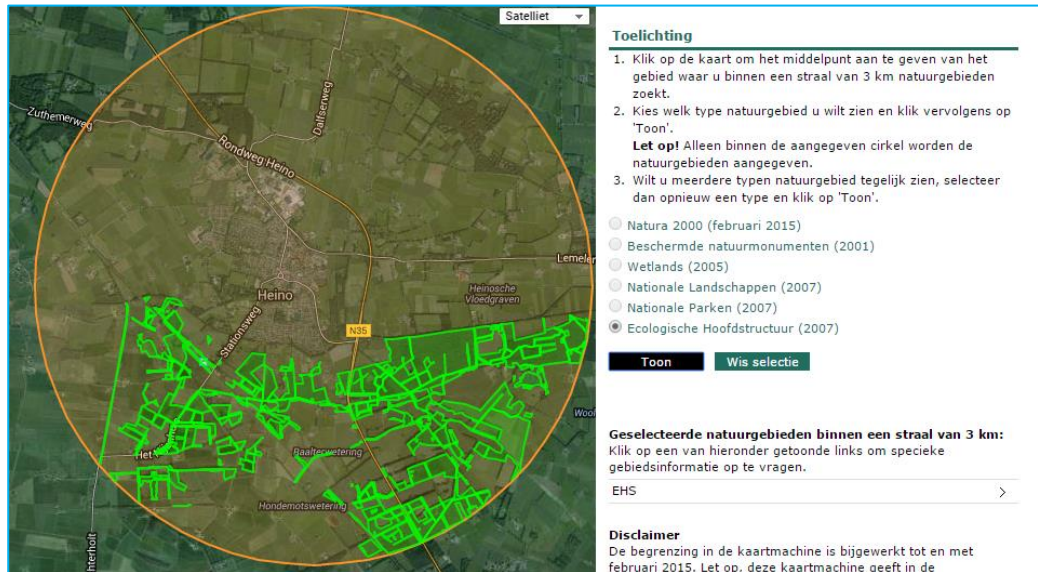
Gebiedsbescherming

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van gebieden geregeld. Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;

- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Hierna is de eventuele ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied centraal in de oranje cirkel ligt en eventuele waardevolle gebieden binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied zijn weergegeven.



Ten zuiden van het plangebied bevinden zich verschillende onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen een dergelijk natuurgebied, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.

Soortenbescherming

Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming' uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;
3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Door Ecogroen te Zwolle is QuickScan natuurtoets uitgevoerd om te onderzoeken of zich in het plangebied voor de Flora- en Fauna waardevolle soorten huisvesten. Het onderzoek staat bekend onder de titel: 'Quickscan natuurtoets mariaschool Heino', kenmerk 14-408, d.d. 16 februari 2015. Het rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgt integraal overgenomen de conclusies van het rapport.

Effectbeoordeling beschermde gebieden

Er vinden geen werkzaamheden plaats in of met negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, beschermde Natuurmonumenten, Ecologische Hoofdstructuur of natuur buiten de EHS. Het nemen van vervolgstappen is dan ook niet nodig vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming.

Aangetroffen en te verwachten soorten

- In het plangebied zijn geen beschermde en bedreigde plantensoorten aangetroffen en deze worden op basis van het veldonderzoek en terreinkenmerken ook niet verwacht;
- In het te renoveren schoolgebouw zijn potentiële vaste verblijfsplaatsen van vleermuizen aanwezig. Het gebouw is toegankelijk via open stootvoegen die naar de spouwmuur leiden en door ruimtes onder dakpannen, dakbeschot en achter boeidelen. Op de zolder zijn bovendien op drie locaties grote aantallen (oude) vleermuiskeutels gevonden, vermoedelijk van Laatvlieger. Wegens het ontbreken van potentiële vaste verblijfplaatsen in bomen en struiken kunnen vaste verblijfplaatsen van boombewonende soorten worden uitgesloten. De beoogde plannen hebben geen nadelige gevolgen op mogelijk aanwezige vlieg- en/of jachtroutes en op belangrijk foerageergebied van vleermuizen;
- Vastgesteld is dat het schoolgebouw een vaste verblijfplaats is voor de Steenmarter, een beschermde grondgebonden zoogdier (Ff-wet tabel 2). Op de zolder zijn tal van sporen gevonden, waaronder verse uitwerpselen. Het schoolgebouw wordt mogelijk ook gebruikt als voortplantingslocatie. Andere zwaar beschermde soorten grondgebonden zoogdieren zijn niet binnen de voormalige Mariaschool aangetoond of te verwachten. Wel zijn verspreid in het plangebied vaste verblijfsplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zoals Rosse woelmuis, Bosspitsmuis (spec.), Huisspitsmuis, Mol en Egel te verwachten;
- De ruimtes onder dakpannen van het schoolgebouw zijn geschikt als broedlocatie voor Huismus, een broedvogel met een jaarrond beschermde nestlocatie. Overige broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties worden niet verwacht binnen de invloedssfeer van de plannen. In het plangebied zijn algemene broedvogels van bebouwing en struweel te verwachten zoals Merel, Roodborst, Winterkoning, Heggenmus, Houtduif en Vink;
- Permanent oppervlaktewater ontbreekt in het plangebied, waardoor vissen en voortplanting van amfibieën kunnen worden uitgesloten. Overwintering van laag beschermde, algemene amfibieën kunnen worden uitgesloten. Overwintering van laag beschermde, algemene amfibieën zoals Kleine watersalamander, Gewone pad en Bruine kikker wordt binnen het plangebied verwacht in de strooisellaag onder begroeiing;
- Verblijfplaatsen van reptielen en zwaar beschermde amfibieën, libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis

van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het plangebied verwacht.

Effectbeoordeling en mitigerende maatregelen

- Een vervolgtraject in het kader van de Natuurbeschermingswet en EHS-beleid is niet noodzakelijk;
- Bij de renovatie van de school zijn negatieve effecten op potentiële vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen te verwachten. Het is noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren volgens het huidige Vleermuisprotocol naar de functie van het schoolgebouw als mogelijke verblijfplaats voor vleermuizen. Het betreft meerdere bezoeken die verspreid over de periode mei- september dienen te worden uitgevoerd. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek zal beoordeeld worden welke maatregelen moeten worden genomen om negatieve effecten op aanwezige vleermuizen te voorkomen;
- Als gevolg van de renovatie van het schoolgebouw gaan mogelijk broedplaatsen van Huismus verloren. Het is noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren volgens de huidige soortenstandaard van Huismus naar de functie van het schoolgebouw als mogelijke broedplaats voor Huismus (periode maart- mei). Aan de hand van de resultaten van het onderzoek zal beoordeeld worden welke maatregelen moeten worden genomen;
- Door de renovatie van het schoolgebouw gaat een vaste verblijfplaats van Steenmarter verloren. In de omliggende omgeving is veel aanbod aan vervangende verblijfplaatsen (bebouwde kom Heino en boerderijen in het landelijk gebied), zodat door de plannen geen onmisbare verblijfplaats verloren gaat. Wel dient de renovatie van het schoolgebouw, conform de gedragscode Flora- en faunawet van de gemeente Raalte, plaats te vinden in de periode augustus tot en met februari (buiten de kwetsbare voortplantingsperiode). Zo wordt voorkomen dat jongen worden gedood tijdens de werkzaamheden. Daarnaast wordt aanbevolen om voldoende vluchtwegen voor Steenmarter te bieden en de dieren voorafgaande aan de sloop te verjagen middels het afspelen van luide muziek. De te treffen mitigerende maatregelen dienen te worden verwerkt in een ecologisch werkprotocol. Door deze maatregelen op deze wijze uit te voeren, is het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet aan de orde;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval te starten in de periode voor begin maart en na eind juli of de invloedssfeer van de plannen kort voorafgaand aan het werk te controleren op broedende vogels en in gebruik zijnde nesten. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd (Houtduif kan bijvoorbeeld nog tot half november broedend aanwezig zijn), maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum;
- Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor deze soorten geldt echter in deze situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet en zijn zodoende geen verplichte vervolgacties nodig. Uitvoering in de maanden september/oktober levert over het algemeen de minste schade op aan deze soorten, dat is namelijk buiten de kwetsbare voortplantings- en overwinteringsperiode.

Dit vervolgonderzoek is uitgevoerd door Jansen & Jansen Groenadviesbureau. De gehele onderzoeksrapportage, bekend onder de gegevens 'Ecologisch werkprotocol Canadastraat 37 Heino', d.d. 6 oktober 2015 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen de resultaten en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Uit de reeds uitgevoerde natuurtoets (Ecogroen, 2015) blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten hebben op de steenmarter. De steenmarter is beschermd door de F&F wet en staat vermeld in tabel 2.

Om te voorkomen dat verbodsbepaling uit de F&F wet worden overtreden is een ecologisch werkprotocol opgesteld. In het ecologische werkprotocol worden mitigerende maatregelen voorgesteld welke voorkomen dat verbodsbepalingen uit de F&F wet worden overtreden.

Effecten

Steenmarter

Door de voorgenomen werkzaamheden gaat een vaste verblijfplaats van de Steenmarter verloren. De steenmarter is echter een zeer flexibele soort met veel verschillende verblijfplaatsen. In de omliggende omgeving is veel aanbod van vervangende verblijfplaatsen (bebouwde kom Heino en boerderijen in de omgeving), zodat door uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden geen onmisbare verblijfplaats verloren gaat. De gunstige instandhouding van de Steenmarter komt niet in gevaar en artikel 11 uit de F&F wet wordt niet overtreden. Om te voorkomen dat jonge en of individuele dieren worden gedood tijdens uitvoering van de werkzaamheden dienen mitigerende maatregelen te worden genomen. Zo wordt voorkomen dat artikel 9 uit de F&F wet niet wordt overtreden.

Maatregelen

Uit de beoordeling van de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op flora en fauna blijkt dat er negatieve effecten te verwachten zijn op de Steenmarter. Onderstaand wordt beschreven welke mitigerende maatregelen genomen dienen te worden.

- Vlak voor uitvoering van de (renovatie) werkzaamheden dient het schoolgebouw gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van Steenmarters. Deze inspectie dient uitgevoerd te worden door een ter zake kundige op het gebied van Steenmarters.
- Voorafgaande aan de (renovatie) werkzaamheden wordt aanbevolen om luide muziek af te spelen. Op deze wijze wordt de Steenmarter uit het schoolgebouw geweerd.
- De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden buiten de meest kwetsbare periode (voortplantings- en zoogperiode). De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden vanaf augustus tot en met februari.
- Indien de werkzaamheden toch in de voortplantings- en zoogperiode worden uitgevoerd dient de zolder voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden ontoegankelijk gemaakt te worden voor steenmarters. De zolder mag pas ontoegankelijk gemaakt worden nadat het schoolgebouw gecontroleerd is op de aanwezigheid van Steenmarters. Deze inspectie dient te worden uitgevoerd door een ter zake kundige op het gebied van Steenmarters.

De mitigerende maatregelen welke worden voorgesteld in het voorliggende ecologische werkprotocol zijn niet getoetst door het (RVO). De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk om de voorgenomen werkzaamheden binnen de voorwaarden van het werkprotocol uit te voeren. Er dient aantoonbaar gewerkt te worden conform het werkprotocol. Dit betekent dat de ontwikkelaar een logboek moet bijhouden met de toegepaste mitigerende maatregelen (datum, maatregel). Ook dient dit werkprotocol op de werkplek aanwezig zijn en de inhoud bekend te zijn bij de betrokken medewerkers.

4.6 Geluid

4.6.1 *Aanleiding en doel*

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Voor de bestrijding van geluidshinder kunnen verschillende soorten maatregelen worden getroffen: bestrijding van geluid aan de bron, bijvoorbeeld stillere auto's, stillere wegdekken, het verkeersluw maken van straten, het zachter zetten van de stereo, het dempen van de piano. Maatregelen tussen bron en ontvanger; bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm of -wal of een betere muurisolatie tussen woningen. Maatregelen aan de kant van de ontvanger; meestal gaat het dan om het aanbrengen van (extra) geluidsisolatie aan de woning en het rekening houden met geluidsnormeringseisen bij het ontwerpen van woningen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. 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 projectafwijkingbesluit, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel 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.

4.6.2 *Doorwerking naar het plan*

In het kader van de Wet geluidshinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en

wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse bedraagt de snelheid 30 km/uur en is geen nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï nodig vanuit deze weg gezien. Echter, op een afstand van circa 120 meter naar het zuiden eindigt de 30 km/uur zone en gaat deze over in 50 km/uursgebied. Voor wegen in de bebouwde kom waar 50 km/uur of meer gereden wordt geldt een geluidszone van 200 meter. Deze afstand is echter zo groot dat de invloed hiervan op de te bouwen woning laag zal zijn en niet uitkomt boven de 48 dB.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Hier betreft het project het toevoegen van 7 woningen aan de woningvoorraad en blijft hiermee ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 M.E.R.-beoordeling

4.8.1 Aanleiding en doel

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningprocedure.

4.8.2 Doorwerking naar het plan

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten 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 of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten

te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.9 Milieuhinder

4.9.1 Aanleiding en doel

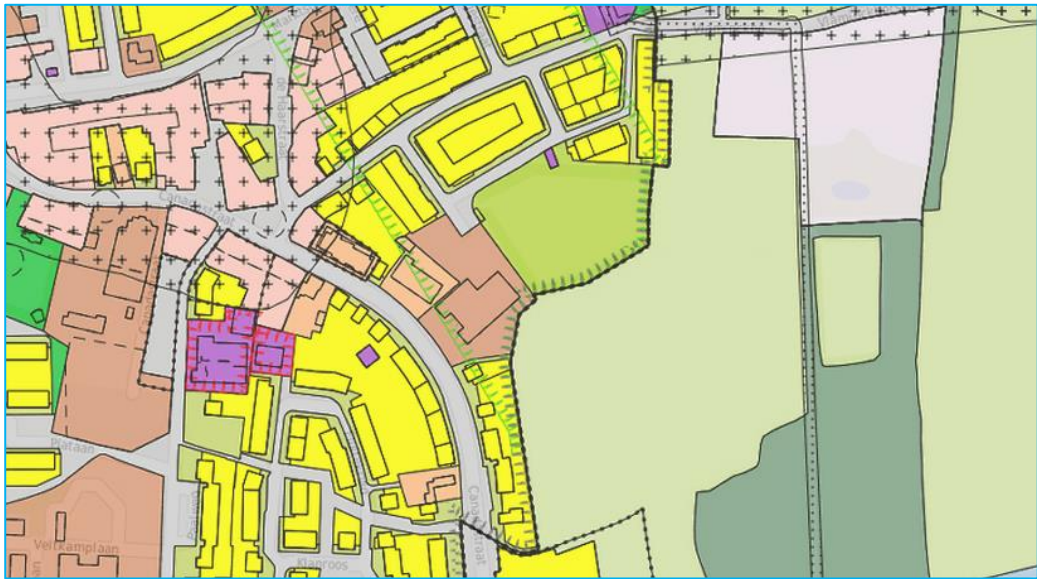
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

Wat is gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige 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.

Onderstaand een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn. Binnen een straal van circa 200 meter rondom het plangebied komen meerdere functies voor. Er kan dus gemotiveerd worden gezegd dat er sprake is van een zekere menging van functies, dus gemengd gebied en daarom is een verlaging van de afstandsnormen te rechtvaardigen die optreedt als gevolg van deze niet-woonbestemmingen.



4.9.2 Doorwerking naar het plan

Zoals in 4.9.1 is verwoord is er sprake van omgevingstype 'gemengd gebied', vanuit de VNG-Reeks geldt dan het volgende.

Vanuit de woningen naar de omgeving.

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woningen op bestaande woningen.

Vanuit de omgeving naar de woning.

In de omgeving van de nieuwe woningen/appartementen kunnen bedrijven/instellingen aanwezig zijn die vanuit milieuhygiënisch oogpunt gehinderd zouden kunnen worden door de bouw van de woningen. Hiertoe is geoordeeld of er bedrijvigheid in de buurt aanwezig is die gehinderd kan worden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich woningen, centrumvoorzieningen en een gemengde bestemming.

Ten zuiden van het plangebied zit op de begane grond van de galerijflat de fysiotherapiepraktijk Heino. Deze voorziening valt volgens de VNG-reeks onder de categorie 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven'. Voor deze categorie geldt een normafstand voor geluid van 10 meter. Maar doordat er sprake is van gemengd gebied mag deze afstand gemotiveerd terug worden gebracht naar 0 meter en is er geen hinder te verwachten.

4.10 Verkeer en Vervoer

4.10.1 Aanleiding en doel

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

4.10.2 Doorwerking naar het plan

Parkeren

Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de 'Parkeernormen Raalte – 2015'. De parkeernormen uit dit document zijn gebaseserd op de CROW-publicatie 317. Aangezien er twee verschillende typen woningen worden gerealiseerd, zijn er ook twee afzonderlijke normen van toepassing.

3 tweekappers (= 6 woningen)

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de categorie 'koop – twee-onder-een-kap'. De locatie ligt in een gebied dat als 'rest bebouwde kom' wordt getypeerd. Op basis hiervan zijn er $6 \times 2,2 \text{ pp} = 13,2$ parkeerplaatsen benodigd.

1 vrijstaande woning

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de categorie 'koop – vrijstaand'. De locatie ligt in een gebied dat als 'rest bebouwde kom' wordt getypeerd. Op basis hiervan zijn er 2,3 parkeerplaatsen benodigd.

In totaal zijn er $13,2 + 2,3 = 15,5$ (afgerond 16 parkeerplaatsen) benodigd. Het is de bedoeling dat op eigen terrein van de voormalige Mariaschool minimaal 5 parkeerplaatsen komen. Op eigen terrein bij de overige twee-onder-één kappers komen 4 parkeerplaatsen. Bij de vrijstaande woning komt 1 parkeerplaats en in de openbare ruimte is er ruimte voor 7 parkeerplaatsen. In totaal zijn dat er 17. Hiermee wordt voldaan aan de 'Parkeernormen Raalte 2015'.

4.11 Watertoets

4.11.1 Aanleiding en doel

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterberginglocaties onttrokken. Aan het begin van de 21^e eeuw is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21^e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij.

4.11.2 Doorwerking naar het plan

Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het project heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De locatie bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor en kent geen overstromingsrisico.

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het plangebied in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard door de aanwezige bebouwing en terreinverharding (schoolplein). In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlak van daken en terrein sterk afnemen.

In het gebied is geen wateroverlast aan de orde.

Hemelwater van daken wordt op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Voor de nieuwe wegverharding wordt een hemelwaterinfiltratievoorziening (wadi) aangelegd met een min. berging van 20 mm.

Voor de vuilwaterafvoer van de nieuwe bebouwing wordt een nieuw hoofdriool in de weg aangelegd die aansluit op het bestaande gemengde rioolstelsel in de Dolderstraat.

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.

Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is op 24 februari 2016 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 'normale procedure' van de watertoets wordt toegepast omdat er sprake is van een waterbelang. Het volledig watertoetsdocument is opgenomen als bijlage van deze toelichting.

Overstromingsrisico

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

Voor de dijkkring 53 is de overschrijdingskans genormeerd op eens per 1250 jaar. Uit de risicokaart van de provincie Overijssel blijkt dat het plangebied wordt gekarakteriseerd als een gebied met een kleine kans op overstroming. De risicokaart duidt het plangebied aan als "beschermd overstroombaar gebied". Door het voldoende hoog aanbrengen van het vloerpeil zijn aanvullende maatregelen voor dit plan niet noodzakelijk.

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Ook is een anterieure overeenkomst gesloten inclusief planschadeovereenkomst. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

6 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 september tot en met 26 oktober 2016 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten

De regels met betrekking tot de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze bestemming zijn aansluitend aan woningen gelegen erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond, luifels en dakoverstekken en balkons toegestaan. Daarnaast zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 4 : Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen die behoren tot de 30-km p/uur wegen zijn bestemd tot Verkeer-Verblijfsgebied. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor woonstraten, paden en pleinen.

Artikel 5 : Wonen - 2

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoering e.d.) de woningen mogen worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

In de regels is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemming. Niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen zijn genoemd, maar met name die waarvan het niet meteen duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

Artikel 8 : Algemene bouwregels

In dit artikel is aangegeven dat alleen gebouwen in de bestemmingen mogen worden gebouwd indien is aangetoond dat er wordt voorzien in het realiseren van voldoende parkeerplaatsen.

Artikel 9 : Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de regels opgenomen met betrekking tot de gebiedsaanduidingen. De gebiedsaanduidingen worden in de algemene aanduidingsregels geregeld omdat ze betrekking hebben op meerdere bestemmingen.

Artikel 10 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 11 : Overige regels

In deze regel is aangegeven dat indien er sprake is van verwijzing naar wettelijke regels dat de wettelijke regels van toepassing zijn die gelden op het moment waarop toepassing van de regel aan de orde is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 : Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 13 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Bouw woningen voormalige Mariaschool te Heino
IMRO : NL.IMRO.0177.BP20150005-VG01
Projectnummer : RB 20.052
Versie : 01
Datum : December 2016

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl