



# Bestemmingsplan Luttenberg Maria-Oord

Plannummer: NL.IMRO.0177.BP20150007



## Bestemmingsplan Luttenberg, Maria-Oord

Plannaam: Bestemmingsplan Luttenberg, Maria-Oord  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20150007-VG01  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: Mei 2016



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

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

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

|                    |  |           |
|--------------------|--|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b> | <b>INLEIDING</b>                                 | <b>6</b>  |
| 1.1                | AANLEIDING                                       | 6         |
| 1.2                | LIGGING VAN HET PLANGEBIED                       | 6         |
| 1.3                | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN                | 7         |
| 1.4                | HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM                     | 7         |
| 1.5                | LEESWIJZER                                       | 8         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b> | <b>HUIDIGE SITUATIE</b>                          | <b>9</b>  |
| 2.1                | HISTORISCHE ONTWIKKELING LUTTENBERG              | 9         |
| 2.2                | HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED                      | 9         |
| <b>HOOFDSTUK 3</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b>                          | <b>12</b> |
| 3.1                | GEWENSTE ONTWIKKELING                            | 12        |
| 3.2                | ERFINRICHTING EN AANSLUITING OP DE OMGEVING      | 18        |
| 3.3                | VERKEER EN PARKEREN                              | 19        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                              | <b>21</b> |
| 4.1                | RIJKSBELEID                                      | 21        |
| 4.2                | PROVINCIAAL BELEID                               | 24        |
| 4.3                | GEMEENTELIJK BELEID                              | 29        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b> | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>              | <b>35</b> |
| 5.1                | GELUID (WET GELUIDHINDER)                        | 35        |
| 5.2                | BODEMKWALITEIT                                   | 36        |
| 5.3                | LUCHTKWALITEIT                                   | 37        |
| 5.4                | EXTERNE VEILIGHEID                               | 38        |
| 5.5                | MILIEUZONERING                                   | 42        |
| 5.6                | ECOLOGIE   | 44        |
| 5.7                | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE                    | 46        |
| 5.8                | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE                   | 47        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b> | <b>WATERASPECTEN</b>                             | <b>50</b> |
| 6.1                | INLEIDING  | 50        |
| 6.2                | VIGEREND BELEID                                  | 50        |
| 6.3                | WATERPARAGRAAF                                   | 52        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING</b> | <b>54</b> |
| 7.1                | INLEIDING  | 54        |
| 7.2                | OPZET VAN DE REGELS                              | 54        |
| 7.3                | VERANTWOORDING VAN DE REGELS                     | 55        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>               | <b>57</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b> | <b>VOOROVERLEG EN INSpraak</b>                   | <b>58</b> |
| 9.1                | VOOROVERLEG                                      | 58        |
| 9.2                | INSpraak   | 58        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>                         | <b>59</b> |
| BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....                        | 59        |
| BIJLAGE 2 ADVIES VEILIGHEIDSREGIO IJSSELLAND .....               | 59        |
| BIJLAGE 3 QUICK SCAN FLORA EN FAUNA .....                        | 59        |
| BIJLAGE 4 TUSSENTIJDSE RAPPORTAGE VLEERMUISONDERZOEK .....       | 59        |
| BIJLAGE 5 ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN KARTEREND BOORONDERZOEK ..... | 59        |
| BIJLAGE 6 WATERTOETSRESULTAAT .....                              | 59        |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Als gevolg van demografische ontwikkelingen zal de komende 10 jaar de bevolkingsgroei langzaam stagneren. Door de vergrijzing neemt de komende jaren het aantal senioren toe en gaat het aandeel van de beroepsbevolking afnemen. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat er een veranderende vraag naar type woningen ontstaat en de vraag toeneemt naar woonvoorzieningen voor senioren.

Stichting LuttenbergWoont heeft het voornemen om de locatie Maria-Oord aan de Harmelinkstraat 17 in Luttenberg te herontwikkelen tot een moderne duurzame woonlocatie voor senioren uit Luttenberg. In de huidige situatie is het pand bestemd voor een intramurale zorginstelling. Het huidige Maria-Oord is beeldbepalend voor Luttenberg en zal vanuit cultuurhistorisch belang voor Luttenberg behouden blijven.

De ontwikkeling voorziet in de verbouw van het bestaande pand naar 11 huurappartementen voor senioren, al dan niet met een zorgvraag en een zorg-welzijn steunpunt. Daarnaast wordt achter het bestaande pand een nieuw woongebouw met 8 koopappartementen en een nieuw bijgebouw gerealiseerd die voorziet in de bergingen behorende bij de appartementen. Het hele buitenterrein wordt heringericht.

Deze herontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming met 'een goede ruimtelijke ordening'.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Harmelinkstraat 17 te Luttenberg en betreft de locatie Maria-Oord. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Raalte, sectie C, nummers 2643. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: De Open Topografie Nederland)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Luttenberg, Maria-Oord' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20150007-VG01) en een renvooi;
- regels.

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

### 1.4 Huidige planologische regiem

#### 1.4.1 Algemeen

De locatie Maria-Oord aan de Harmelinkstraat 17 is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Luttenberg'. Dit bestemmingsplan is op 23 december 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin een globale weergave van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



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

#### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'zorginstelling'. Daarnaast is op het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting hoog' toegekend.

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn met name bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en een zorginstelling ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' met de daarbij behorende tuinen, erven, terreinen, bouwwerken en voorzieningen. Tevens is binnen deze bestemming daaraan ondergeschikte detailhandel tot 100 m<sup>2</sup>, horeca tot 50 m<sup>2</sup>, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water toegestaan.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen de twee bouwvlakken toegestaan. De in het plangebied aanwezige maatvoering geeft aan dat binnen het bouwvlak ter plaatse van het hoofdgebouw een maximum

bebouwingspercentage geldt van 80% en een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Voor het andere bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

De gronden hebben tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog' en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Bij bouwprojecten met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en voor een aantal werken of werkzaamheden in de bodem is, met inachtneming van een aantal uitzonderingen, bepaald dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

### **1.4.3 Strijdigheid**

Binnen de geldende bestemming is het niet mogelijk de voorgenomen plannen te realiseren. Dit omdat de functie wordt gewijzigd van intramurale zorgwoningen (Maatschappelijk) naar appartementen geschikt voor senioren al dan niet met een zorgvraag (Wonen). Tevens is het nieuwe woongebouw buiten het huidige bouwvlak geprojecteerd.

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

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.



## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Historische ontwikkeling Luttenberg

Het dorp Luttenberg is gelegen aan de noordzijde van de gelijknamige stuwwal Luttenberg. Deze stuwwal vormt een geïsoleerd deel van de Sallandse Heuvelrug. Een belangrijke karakteristiek van Luttenberg is de ligging in een landschappelijk aantrekkelijke en waardevolle omgeving en de landschappelijke waarde van het dorp zelf. Het dorp wordt aan de (zuid)oostzijde omsloten door het Essenlandschap en ten zuidwesten is het karakteristieke Oude Hoevenlandschap gelegen.

De geschiedenis van Luttenberg is waarschijnlijk zeer oud. Dit kan ondermeer afgeleid worden uit vondsten van archeologische waarde uit de periode van ver voor onze jaartelling. Hoewel de vondsten van vuurstenen en een bronzen lanspunt niet direct het bewijs zijn van bewoning van het gebied geeft het wel aan dat het gebied in het verleden door mensen in gebruik was.

Uit de tijd voor de 14<sup>e</sup> eeuw is weinig bekend over Luttenberg. Een oorzaak hiervan kan zijn dat het oude boerschap Luttenberg geïsoleerd lag ten opzichte van belangrijke middeleeuwse wegen, zoals de Hessenweg van Zwolle naar Coevorden, de Twentseweg van Zwolle naar Twente en de weg van Deventer naar Hellendoorn. Luttenberg bleef hierdoor lang een afzijdig en besloten gemeenschap.

De wegen in en rond Luttenberg waren oorspronkelijk allemaal onverhard. Begin 1910 werd de weg van Raalte tot de zogenaamde Kerkebuurt verhard. In de periode hierna tot aan 1968 werden nog enkele wegen verbeterd, waardoor Luttenberg ondermeer betere verbindingen kreeg met Hellendoorn en Lemele. In de jaren 70 van de vorige eeuw zijn door de ruilverkaveling in het buitengebied veel wegen geasfalteerd en aangelegd, maar ook zijn oude wegen verdwenen. Op de onderstaande historische kaarten uit 1900 en 1950 is te zien dat de infrastructuur in de omgeving van het plangebied in grote mate hetzelfde gebleven is. Op beide topografische kaarten is de bebouwing van de kern Luttenberg zichtbaar ten noordoosten van het plangebied.



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

### 2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het kerngebied Luttenberg. De locatie Maria-oord betreft een voormalig klooster en is gelegen in het 'groene hart' van Luttenberg. In dit gebied zijn waardevolle cultuurhistorische gebouwen aanwezig zoals de R.K. kerk, pastorie, Mariagrot en een kapelletje. Ook enkele groenelementen zijn van bijzondere waarde, te weten het pastoorsbos, de laanbeplanting met processie pad en de open kerkweide. Deze elementen vormen belangrijke en karakteristieke structuurdragers in de omgeving. Afbeelding 2.2 geeft de ligging van het plangebied weer in de groene omgeving van Luttenberg.



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

De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woningen, enkele agrarische gronden, enkele bedrijven, groen en bos. Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Harmelinkstraat en aan deze zijde is tevens het processie pad gelegen met de kenmerkende laanbeplanting. Deze beplanting maakt onderdeel uit van de groenhoofdstructuur, deze is van groot belang voor de kwaliteit van de openbare ruimte en dient gehandhaafd en versterkt te worden. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door de woonpercelen aan het Gerrit Norpplein, aan de zuidwestzijde door het Kerkpad en aan de zuidoostzijde door bos. De luchtfoto in afbeelding 2.3 geeft een beeld van de huidige situatie in en rondom het plangebied met een globale weergave van de plangrens.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5310 m<sup>2</sup>. De bestaande bebouwing betreft een hoofdgebouw met twee bijgebouwen, allen gebouwd in 1955. Het hoofdgebouw is ingericht voor 16 intramurale zorgappartementen. Dit hoofdgebouw is evenwijdig gebouwd aan de Harmelinkstraat. In afbeelding 2.4 zijn aanzichten weergegeven van het hoofdgebouw vanaf de Harmelinkstraat.

De bijgebouwen op het perceel betreffen een schuurtje (30 m<sup>2</sup>) en een dubbele garage (50 m<sup>2</sup>). In afbeelding 2.5 zijn de bijgebouwen weergegeven. Het totale bebouwde oppervlak is in de bestaande situatie circa 662 m<sup>2</sup>.



Afbeelding 2.4 Aanzicht hoofdgebouw vanaf de Harmelinkstraat (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.5 Bijgebouwen, links de garage en rechts de schuur (Bron: Bureau Bleijerveld)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals aangegeven heeft de initiatiefnemer het voornemen om de locatie Maria-Oord aan de Harmelinkstraat 17 in Luttenberg te ontwikkelen tot een moderne duurzame woonlocatie voor senioren uit Luttenberg. Concreet voorziet deze ontwikkeling in realisatie van 19 appartementen. Deze appartementen zijn geschikt voor senioren waarbij al dan niet zorg wordt geleverd. Daarbij worden bergingen gerealiseerd voor de appartementen en vindt herinrichting van het omliggende terrein plaats waarbij tevens wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen (zie paragraaf 3.2). Voor de ontwikkelingsplannen worden de bestaande bijgebouwen gesloopt. Afbeelding 3.1 geeft de nieuwe inrichting van de locatie Maria-Oord weer.

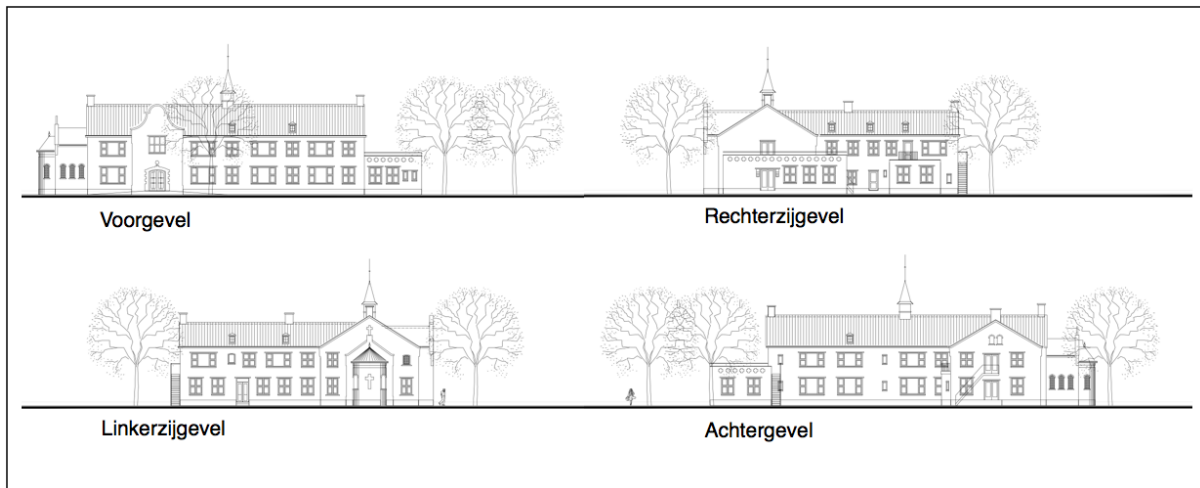


Afbeelding 3.1 Transformatieplan locatie Maria-Oord (Bron: H.A. ten Have)

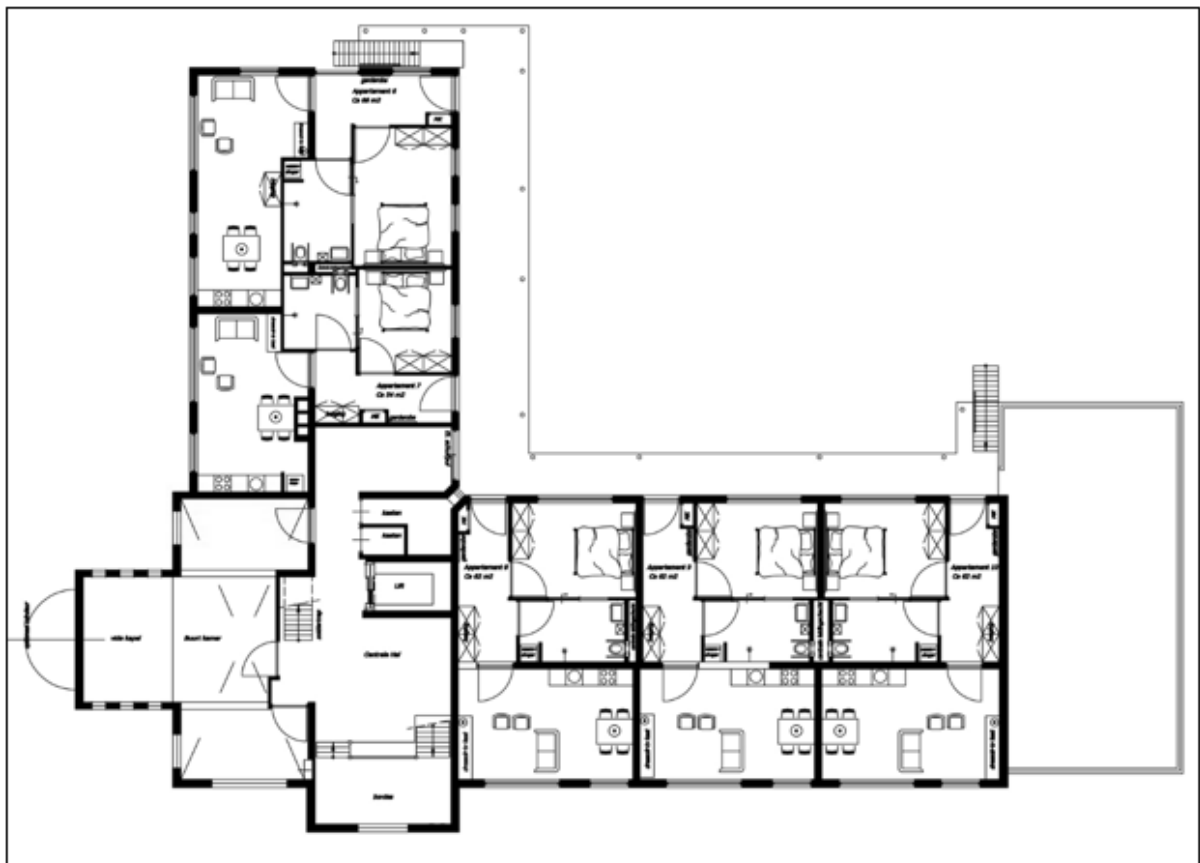
#### 3.1.1 Invulling bestaand pand Maria-Oord

Het bestaande pand is momenteel ingericht voor 16 intramurale zorgappartementen. Dit gebouw zal verbouwd worden naar 11 huurappartementen voor senioren, al dan niet met een zorgvraag, en een zorgwelzijn steunpunt.

Het gebouw blijft zijn bestaande uiterlijk behouden, het bebouwde oppervlak wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet vergroot. In afbeelding 3.2 zijn de aanzichten van het pand in zijn huidige vorm weergegeven. Aan de achterzijde wordt het pand voorzien van een galerij waardoor de appartementen op de verdieping via de buitenkant te bereiken zijn. In afbeelding 3.3 is de plattegrond van de verdieping weergegeven. Hierin is een impressie van de indeling van de appartementen en de galerij zichtbaar.



Afbeelding 3.2 Aanzichten gevels bestaande bebouwing Maria-Oord (bron: Idplus Bouwdesign)



Afbeelding 3.3 Impressie plattegrond verdieping nieuwe situatie bebouwing Maria-Oord (bron: H.A. ten Have)

De geplande appartementen beschikken over alle benodigde woonvoorzieningen als een keuken, slaapkamer, rollator-toegankelijk ruime badkamer, woonkamer en overige woonruimten en zijn met name geschikt voor de doelgroep senioren, al dan niet met een zorgvraag. De appartementen zijn rolstoel-toegankelijk, evenals het pand en deze wordt tevens voorzien van een lift. Dit type appartement voorziet in een woonbehoefte in Luttenberg zoals dit in de gemeentelijke woonvisie is benoemd (zie ook paragraaf 4.3.3).

Daarnaast wordt er een zorg-welzijn steunpunt gerealiseerd. Deze voorziet in een werkruimte voor de medewerkers van de organisatie Mien Zin, dat onderdeel uitmaakt van de Zorggroep Raalte. Mien Zin levert

alle vormen van hulp, zorg en ondersteuning aan senioren die zelfstandig willen blijven wonen, bijvoorbeeld met betrekking tot het verkrijgen van de gewenste indicatie met bijbehorende (zorg)financiering. Daarnaast helpt Mien Zorg bij het wassen en aankleden, bij inname van medicijnen en is beschikbaar voor specifiek verpleegkundige zorg. Het is aan de bewoner zelf of hij/zij van deze diensten gebruik wenst te maken. De oppervlakte voor het steunpunt bedraagt 12 m<sup>2</sup> en daarnaast nog eens 12 m<sup>2</sup> voor een slaapwacht indien gewenst en noodzakelijk.

Hiermee wordt bijgedragen aan het doen mogelijk maken van vernieuwd beleid conform de wens van de klant en overheden in het kader van gescheiden wonen en zorg, waarbij de regie van de zorginkoop en uitvoering (passend binnen de toegekende indicatie) ligt bij de cliënt.

Op het terrein wordt tevens voorzien in een nieuw bijgebouw ten behoeve van de bergingen behorend bij de appartementen. In onderstaande paragraaf wordt nader ingegaan op de nieuwbouw.

### 3.1.2 Nieuwbouw

Schuin achter het bestaande pand wordt een nieuw appartementengebouw gerealiseerd waarin ruimte wordt geboden aan 8 koopappartementen. Daarnaast wordt er een bijgebouw gerealiseerd waarin wordt voorzien in de bergingen behorend bij de appartementen.

#### 3.1.2.1 Stedenbouwkundige en architectonische uitstraling

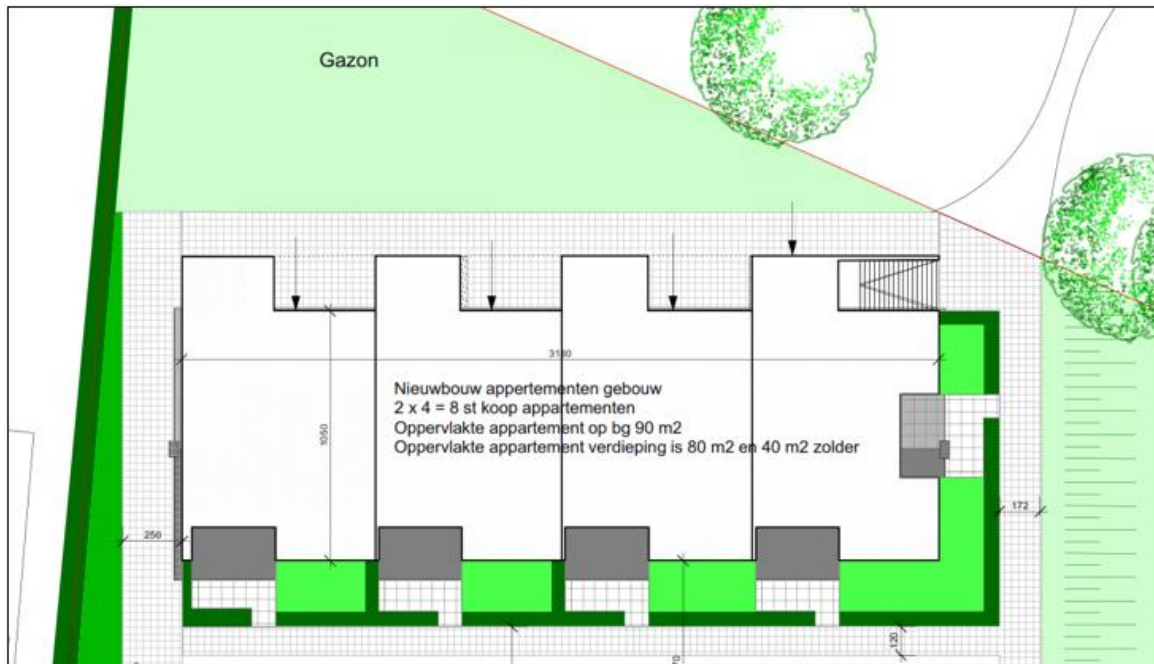
Met betrekking tot de architectuur van de bebouwing zal zoveel mogelijk recht worden gedaan aan de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing. Het bestaande hoofdgebouw Maria-Oord vormt de inspiratiebron voor de nieuwbouw. In afbeelding 3.4 worden enkele foto's weergegeven van details van de bestaande bebouwing. Uitgangspunt is een moderne interpretatie van het bestaande gebouw.



Afbeelding 3.4 Referentiebeelden nieuwbouw (Bron: H.A. ten Have)

### 3.1.2.2 Gebouwindeling

Het appartementengebouw voorziet in 8 appartementen. De 4 appartementen op de begane grond hebben een oppervlakte van 90 m<sup>2</sup> en de 4 appartementen op de verdieping hebben een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> met een zolder van 40 m<sup>2</sup>. Afbeelding 3.5 geeft een impressie van de indeling van het gebouw weer.



Afbeelding 3.5 Indeling nieuwbouw appartementen (Bron: H.A. ten Have)

Het appartementengebouw heeft een nokhoogte van 9,35 m en goothoogte 6,50 m en is daarmee qua vorm ondergeschikt aan het gebouw Maria-Oord. Daarnaast draagt de situering van het gebouw bij aan de ondergeschiktheid aan het gebouw Maria-Oord. In afbeelding 3.6 zijn referentiebeelden opgenomen voor het nieuw te bouwen appartementengebouw.

De te realiseren appartementen beschikken over alle noodzakelijke woonvoorzieningen als een keuken, slaapkamer, ruime badkamer geschikt voor het gebruik van een rolstoel, woonkamer en overige woonruimten. De appartementen zijn rolstoeltoegankelijk evenals het pand dat tevens wordt voorzien van een lift. Hiermee wordt aangesloten bij de behoefte van de doelgroep senioren. Dit type appartement voorziet in een woonbehoefte in Luttenberg zoals dit in de gemeentelijke woonvisie is benoemd (zie ook paragraaf 4.3.3).



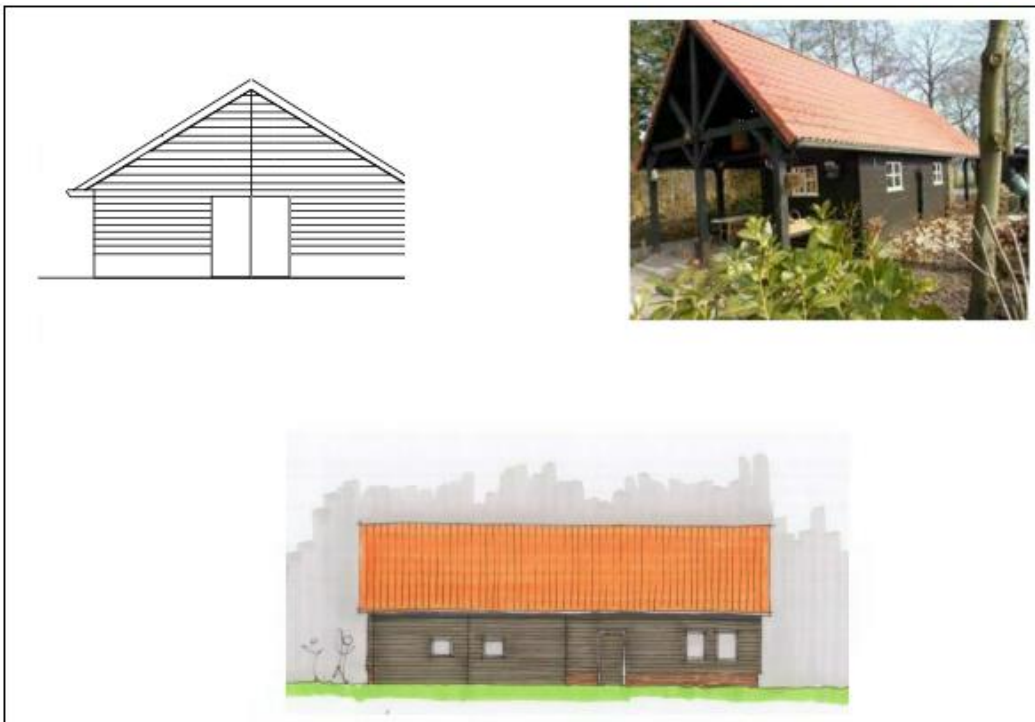
Afbeelding 3.6 Referentiebeelden appartementengebouw (Bron: H.A. ten Have)

Naast een nieuw appartementengebouw komt er tevens een nieuw bijgebouw om te voorzien in de bergingen behorend bij de appartementen. Voor elk appartement, zowel voor de nieuwbouw appartementen als de appartementen in het bestaande gebouw Maria-Oord, wordt een berging van 7,5 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Door de situering van het nieuwe bijgebouw, ten zuiden van het bestaande hoofdgebouw, ontstaat er een besloten binnentuin voor de bewoners. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>, afbeelding 3.7 geeft de indeling van het bijgebouw weer. De goothoogte en bouwhoogte bedragen respectievelijk 2,40 en 5,00 meter. Een impressie van het nieuw te bouwen bijgebouw is opgenomen in afbeelding 3.8.





Afbeelding 3.7 Indeling nieuw te bouwen bijgebouw ten behoeve van de bergingen (Bron: H.A. ten Have)



Afbeelding 3.8 Impressie nieuw te bouwen bijgebouw ten behoeve van de bergingen (Bron: H.A. ten Have)

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. In de ontwikkeling is zorgvuldig rekening gehouden met de aansluiting op de omgeving, de kwaliteit van de bestaande bebouwing wordt gerespecteerd en behouden en er is geen sprake van onevenredige aantasting van het straatbeeld.

### 3.2 Erfinrichting en aansluiting op de omgeving

Zoals afbeelding 3.9 laat zien wordt de gehele locatie in de ontwikkeling meegenomen en opnieuw ingericht. De ligging van het plangebied in het 'groene hart' van Luttenberg, met waardevolle cultuurhistorische gebouwen en waarden vraagt om een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing en een gepaste groenaankleding van de te realiseren parkeerplaatsen en algemene voorzieningen op het buitenterrein.



Afbeelding 3.9 Inrichtingsplan nieuwe situatie locatie Maria-Oord (Bron: H.A. ten Have)

De bestaande parkeerplaatsen tussen de laanbeplanting worden verwijderd en zoals weergegeven in afbeelding 3.9 is het parkeren grotendeels gesitueerd achter de rooilijn van het gebouw Maria-Oord. Hierdoor is er sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ten aanzien van het aanzicht van het gebouw en de landschappelijke entree van het dorp. Daarbij worden de nieuwe parkeerplaatsen ingepast door middel van groenstructuren in de vorm van beukenhagen. Daarnaast zijn er overige grote groenstructuren in het plangebied aanwezig zoals bomen en laanbeplanting. De grote vlakken worden ten behoeve van het ruimtelijke effect voorzien van gras. Er is bewust voor gekozen geen sierbeplanting toe te passen zoals bloemborders etc. Deze hebben geen toegevoegde waarde, omdat de locatie landschappelijk in een unieke groene omgeving is gelegen.

Zoals het ontwerp laat zien is er gekozen voor een zachte natuurlijke overgang van de tuin van Maria-Oord met het naastgelegen pastoorsbos. Er worden een tweetal verbindingen gemaakt met de bestaande wandelpaden in het pastoorsbos. In het bijgebouw worden toiletten gerealiseerd voor bezoekers van het openlucht theater.

De solitaire beukenboom in de tuin van Maria-Oord is waardevol en blijft behouden. Waarschijnlijk is deze beuk geplant in het bouwjaar van Maria-Oord in 1955. Rondom deze beuk is rekening gehouden met een hemelwaterinfiltratiegebied. Ter behoud van de boom is het echter van belang dat er geen vernatting van de wortelzone plaats gaat vinden.

Langs de westzijde (Harmelinkstraat) en zuidzijde is het processie pad gelegen met aan beide zijden Amerikaanse eiken. Het processie pad is aangelegd in de jaren 1912-1913 voor het houden van religieuze ommegangen voor de Rooms Katholieke parochie van Luttenberg. In de huidige situatie wordt het processie pad gebruikt voor ontsluiting van het Gerrit Norpplein en Maria-Oord. Daarnaast wordt het pad gebruikt als fietspad naar het centrum van het dorp. Het processie pad met de kenmerkende laanboombeplanting blijft behouden, echter is het laanbeeld ter plaatse van Maria-Oord verstoord doordat er enkele bomen ontbreken. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is behoud en voorkomen van gevaar.

Er is gekozen voor een logische inrichting van de locatie waardoor zo weinig mogelijk verkeers- en aanwijsborden benodigd zijn. Daarnaast zijn er geen hekwerken opgenomen op de erfgronden in de nieuwe inrichting. Rondom de bebouwing is in het ontwerp voldoende ruimte voor terrassen en paden en is rekening gehouden met toegankelijkheid voor ambulance en vrachtwagens, afval verwerken, kort fietsparkeren, en dergelijke.

### **3.3 Verkeer en parkeren**

#### **3.3.1 Algemeen**

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

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte.

#### **3.3.2 Uitgangspunten**

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Raalte uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' (Bron: CBS Statline) en wat betreft stedelijke zone is uitgegaan van de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom'. Qua functie kunnen de geplande appartementen het best worden geschaard onder de categorieën 'Huur, etage, midden/goedkoop' en 'Koop, etage, midden'.

#### **3.3.3 Parkeerbehoefte**

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten gelden de volgende parkeernormen:

- Huur, etage, midden/goedkoop: minimaal 1,0 en maximaal 1,8 parkeerplaats per woning\*;
- Koop, etage, midden: minimaal 1,5 en maximaal 2,3 parkeerplaats per woning\*\*.

*\* Gelet op de doelgroep senioren wordt gerekend met de minimale parkeernorm, 1,0 parkeerplaats per woning. Rekening houdend met de beperkte parkeerbehoefte van het zorg-welzijn steunpunt wordt de parkeernorm omhoog bijgesteld naar 1,2 parkeerplaats per woning om ook voor het steunpunt in voldoende parkeergelegenheden te voorzien.*

*\*\* Gelet op de doelgroep senioren wordt uitgegaan van de minimale parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning.*

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 11 seniorenappartementen huur met beperkte zorgvoorziening en 8 seniorenappartementen koop. Uitgaande van bovengenoemde parkeernormen zou voorliggende ontwikkeling een parkeerbehoefte van  $((11 * 1,2) + (8 * 1,5))$  afgerond 26 parkeerplaatsen betekenen. In het ontwerp (zie afbeelding 3.8) wordt voorzien in 29 parkeerplaatsen waarvan twee invalideparkeerplaatsen en twee parkeerplaatsen voor kort parkeren. Hiermee wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de voorgenomen ontwikkeling, zoveel mogelijk ingepast in het groen.

### 3.3.4 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Uitgaande van de uitgangspunten zoals genoemd in 3.3.2 is er op basis van de CROW-publicatie sprake van de volgende verkeersgeneratie:

- Huur, etage, midden/goedkoop: minimaal 3,7 en maximaal 4,5 verkeersbewegingen\*;
- Koop, etage, midden: minimaal 5,2 en maximaal 6,0 verkeersbewegingen\*.

*\* Gelet op de doelgroep senioren wordt gerekend met de minimale verkeersbewegingen.*

De realisatie van de 11 seniorenappartementen huur en 8 seniorenappartementen koop brengen gezamenlijk een verkeersgeneratie van  $((11 * 3,7) + (8 * 5,2))$  82,3 verkeersbewegingen met zich mee. Gelet op het feit dat de verkeersbewegingen van de huidige functie vervalt, zal de toename beperkt zijn.

De omliggende wegen zijn in voldoende mate ingericht om de beperkte toename qua verkeersbewegingen op een adequate wijze af te kunnen wikkelen. Er is geen sprake van een ontwikkeling die de capaciteit van de aansluitende wegen en omliggende wegenstructuur en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantast. De gewenste ontwikkeling vormt geen aanleiding tot infrastructurele wijzigingen.

Het plangebied blijft middels de bestaande in- en uitrit ontsloten op de Harmelinkstraat. Om de verkeersveiligheid te verbeteren wordt deze in- en uitrit echter verbreed.

Gelet op bovenstaande bestaat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar tegen de in deze toelichting besloten ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Algemeen

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

#### 4.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

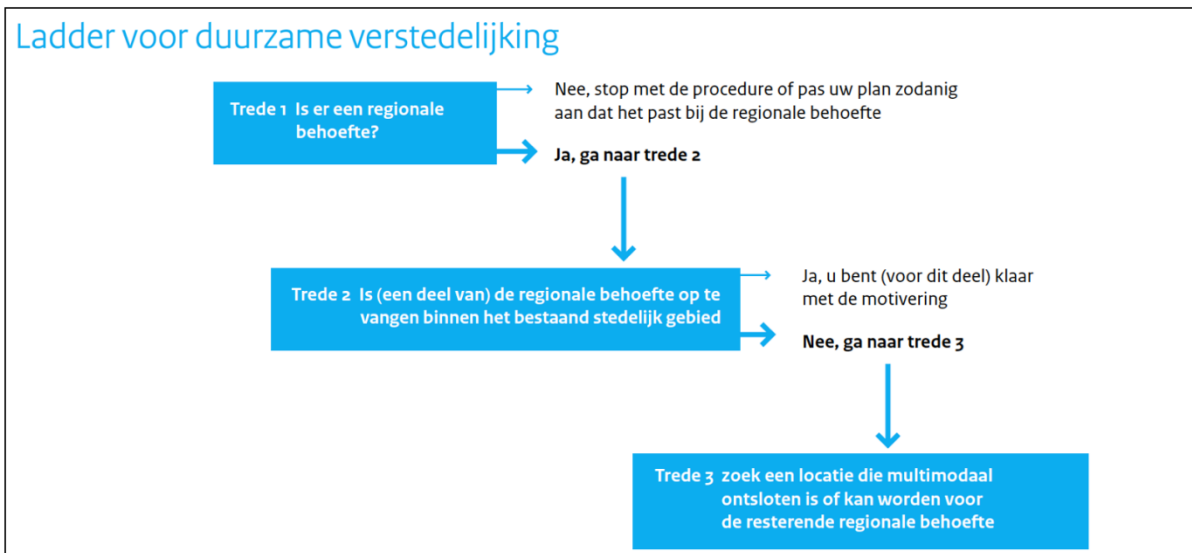
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

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

#### 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



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

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

### **Regionale behoefte**

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

### **Bestaand stedelijk gebied**

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

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

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

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

#### 4.1.4 Toetsing aan het rijksbeleid

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe 'stedelijke ontwikkelingen' mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is sprake van de toename van appartementen/wooneenheden en is de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Hierna worden de treden van de ladder achtereenvolgend nader toegelicht.

##### Trede 1:

Bij de toetsing aan trede 1 is het van belang te constateren dat er sprake is van een (regionale) behoefte c.q. vraag naar de geplande appartementen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de kwantitatieve en kwalitatieve (regionale) behoefte. Naast de kwantitatieve behoefte (in aantallen), die bepaald wordt met woningbehoefteprognoses, kan ook de kwalitatieve behoefte een rol spelen. Zo kan er bijvoorbeeld voornamelijk behoefte zijn aan een heel specifiek woonmilieu.

Voorliggend plan voorziet in 19 appartementen voor senioren (al dan niet met een zorgvraag) en een zorgwielzijn steunpunt. In de structuurvisie Raalte 2025+, 'de kracht van de kernen' is opgenomen dat elke kern mag groeien naar verhouding tot de omvang ten opzichte van de hele gemeente. Voor Luttenberg zijn de geplande aantallen appartementen op de locatie Maria-Oord reeds in de woningbouwprogrammering opgenomen, welke dient als basis voor de regionale woonafspraken. Het plan past in kwantitatieve zin binnen de woningbouwprogrammering voor de komende jaren.

Om te bepalen of dit plan voldoet aan de kwalitatieve behoefte is de recente woningmarktanalyse van november 2014 leidend. Hieruit blijkt dat de grootste actuele frictie zich bevindt in het segment huurappartementen. De vraag is groter dan het aanbod. Deze vraag is enerzijds afkomstig van starters, anderzijds is een groot deel van de vraag afkomstig van ouderen. De geplande appartementen zijn geschikt voor senioren waarbij het mogelijk is zorg aan huis te leveren. Op deze manier wordt er ingespeeld op de trend om langer zelfstandig thuis te blijven wonen in de eigen sociale omgeving. Ook in Luttenberg gaat in de toekomst sterkere vergrijzing optreden, terwijl er weinig specifiek voor ouderen geschikte woningtypes zijn. Het merendeel van de huidige woningvoorraad in Luttenberg bestaat uit eengezinswoningen. Voorliggend plan voldoet in kwalitatieve zin aan deze woningbehoefte.

Wanneer de huidige vraag geconfronteerd wordt met de huidige woningbouwprogrammering is er op basis van de woningmarktanalyse in de periode tot 2025 bij een economisch basisscenario vraag naar 110 koopappartementen en 230 huurappartementen, terwijl er respectievelijk 81 en 190 in bestaande harde plannen zijn geprogrammeerd. In beide segmenten is derhalve ruimte voor toevoeging. Door een plan te ontwikkelen waarbij een mix wordt gemaakt in koop- en huurappartementen kunnen beide segmenten worden bediend en kan er ook worden ingespeeld op de marktvrage. Daarnaast is het plan door de centrale ligging uitermate geschikt voor de doelgroep senioren. De appartementen bieden de mogelijkheid voor zorg, hetgeen geleet op de ligging in een woonzorgservicezone en de kern van Luttenberg zeker een toegevoegde waarde heeft.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve (regionale) woningbehoefte en daarmee aan deze trede van de 'Ladder van duurzame verstedelijking'.

##### Trede 2:

Vanuit de structuurvisie Raalte 2025+ 'de kracht van de kernen' wordt 'inbreiding vóór uitbreiding' als planologisch principe gehanteerd. Dit biedt kansen voor het versterken van de bebouwingsstructuur binnen de kernen. Het te ontwikkelen plangebied is een binnenstedelijke ontwikkeling gelegen op een zichtlocatie in de kern, langs een hoofdontsluitingsweg en daarmee sterk bepalend voor de manier waarop de kern Luttenberg 'beleefd' wordt.

Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Het plangebied wordt aan drie zijden ingeperkt door woonpercelen en aan de andere zijde

door stedelijk groen. Bovendien is er in de huidige situatie reeds een stedelijke functie in het plangebied gevestigd.

Dat er sprake is van een locatie in bestaand stedelijk gebied blijkt eveneens uit het feit dat de locatie:

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

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Met voorliggend plan is sprake van inbreiding in bestaand stedelijk gebied en daarmee wordt voldaan aan deze trede.

#### Trede 3:

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

#### Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

#### **4.1.5 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid**

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

## **4.2 Provinciaal beleid**

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

### **4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel**

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

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

### **4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel**

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.



Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### 4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

##### 4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

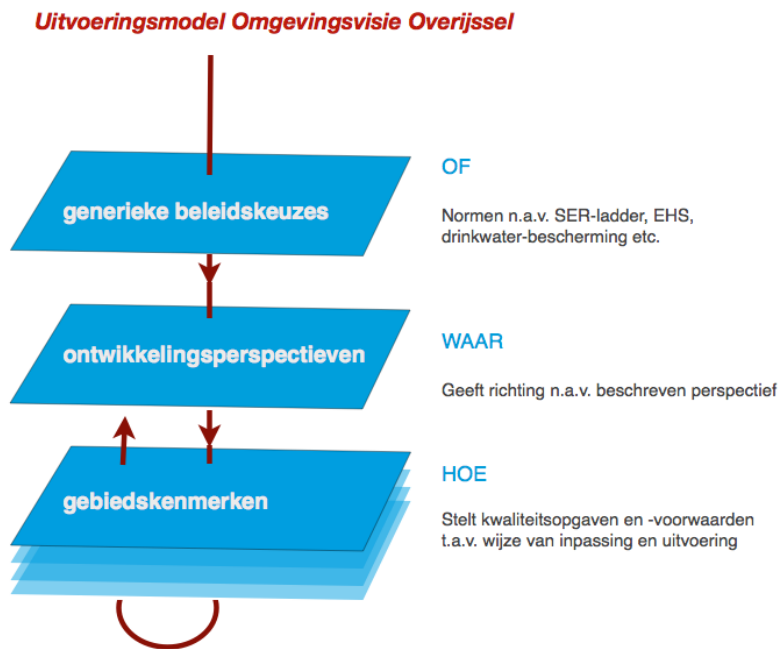
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

##### 4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' is onder andere artikel 2.1.3 (SER-ladder voor de Stedelijke omgeving) en artikel 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

##### **Artikel 2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving**

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

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

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

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

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

Voorgenomen plan betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voorziet in de herontwikkeling van de locatie Maria-Oord en voldoet aan de SER-ladder. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van maatschappelijk naar wonen. De ontwikkeling vindt grotendeels plaats binnen de bestaande bebouwing en voorziet daarnaast in nieuwbouw. Voor de ontwikkeling is optimaal gebruik gemaakt van herbenutting van de

bestaande bebouwing. Bij een strikte toepassing van de begripsbepaling vindt de nieuwbouw niet plaats binnen de 'groene omgeving'. Wat betreft de inrichting van de locatie is de ligging binnen het 'groene hart' van Luttenberg gerespecteerd en wordt deze daar passend in opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **Artikel 2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties**

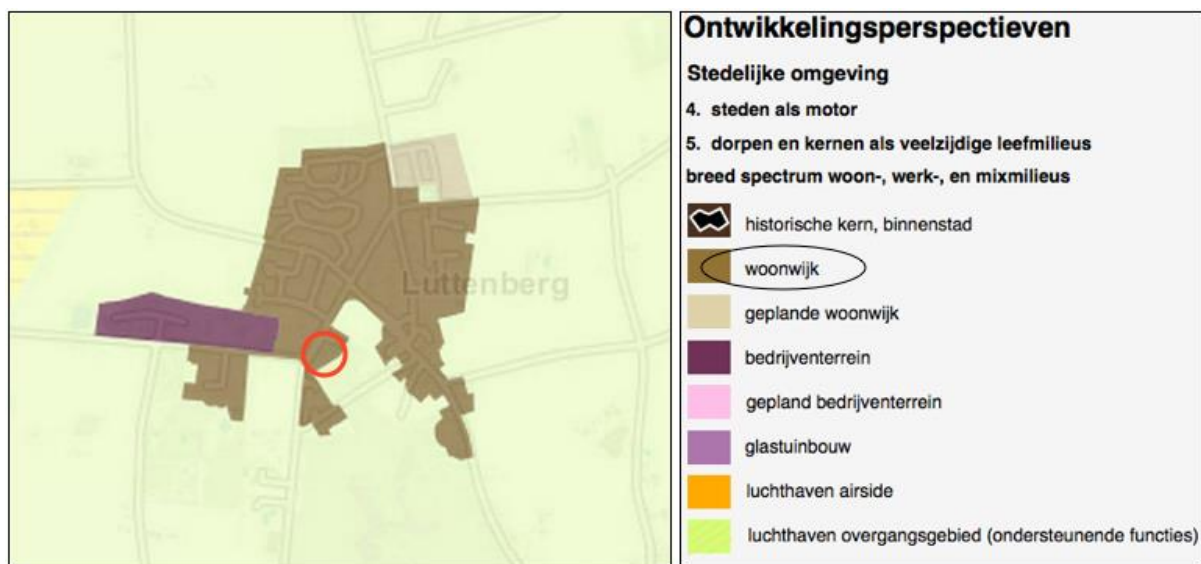
1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.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

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

Naar aanleiding van de prestatieafspraken 2010-2015 tussen de Provincie Overijssel en de gemeente Raalte is een actualisatie van de Woonvisie Raalte 2011-2015 uitgewerkt. Voor Luttenberg zijn de geplande aantallen appartementen op de locatie Maria-Oord in de woningbouwprogrammering opgenomen, welke als basis dienen voor de regionale woonafspraken. Het plan past binnen de woningbouwprogrammering voor de komende jaren. Voor een nadere toetsing aan de gemeentelijk woonvisie wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3.

#### 4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het perspectief 'Woonwijk'.



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

#### **'Stedelijke omgeving - Woonwijk'**

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herontwikkeling van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als 'Woonwijk' is

ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk- en gemengde stadsmilieus.

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'*

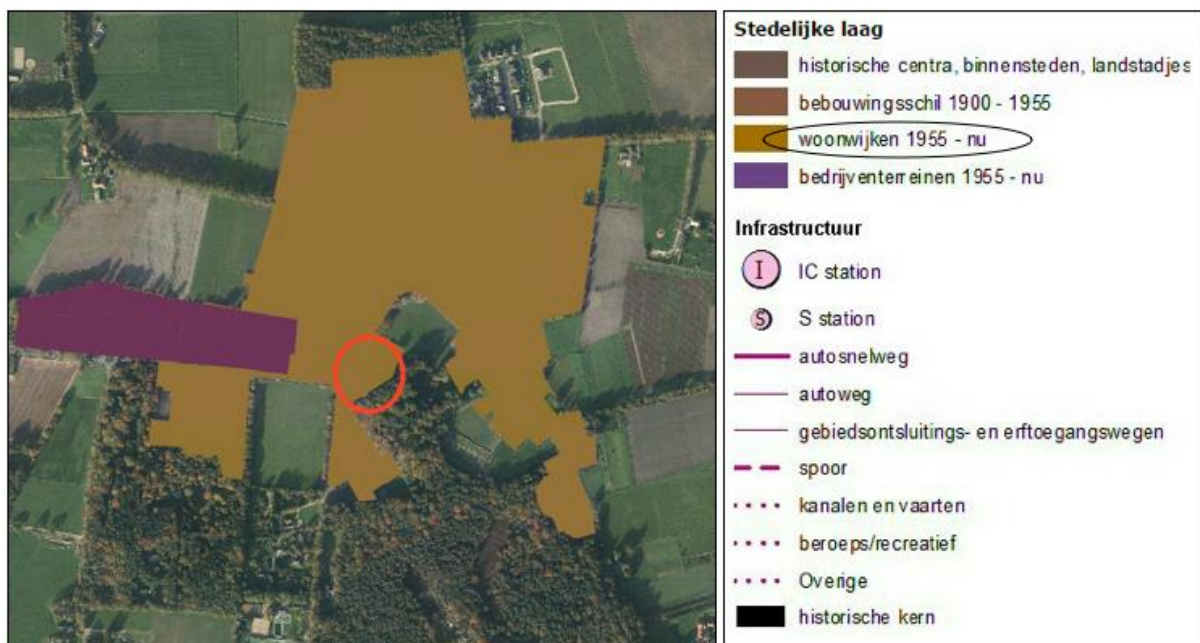
Binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief wordt ruimte geboden aan een diversiteit van functies waaronder voorzieningen en wonen. Met de ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van appartementen voor senioren. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving en biedt tevens ruimte voor een passende invulling van het beeldbepalende pand Maria-Oord. De ontwikkeling voorziet in de herinrichting van de hele locatie waardoor er sprake is van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Gesteld wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief 'woonwijk'.

#### 4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast wordt de 'Lust- en leisurelaag' buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag relevant zijn voor het plangebied.

#### **De 'Stedelijke laag'**

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Woonwijken 1955 - nu'. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



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

### **'Woonwijken 1955 – nu'**

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

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'*

Het plangebied is aangeduid met het ontwikkelingsperspectief 'woonwijk'. De ontwikkeling ter plaatse van het plangebied voorziet in de realisatie van appartementen en draagt bij aan de herontwikkeling van de locatie Maria-Oord. De nieuwe bebouwing is qua maat, schaal en uitstraling passend bij de huidige bebouwing en in de omgeving. Bij de ontwikkeling is de herinrichting van de hele locatie meegenomen waarin tevens in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien en een aantrekkelijke groene inpassing in de omgeving. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

#### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+**

##### *4.3.1.1 Algemeen*

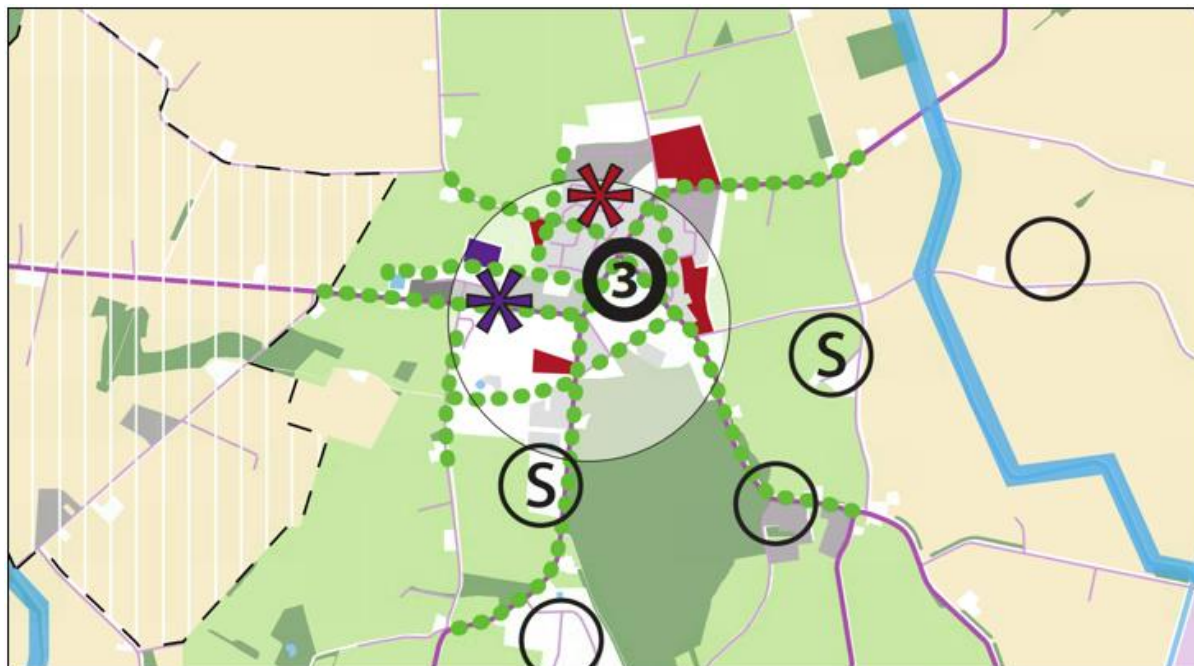
De Structuurvisie Raalte 2025+ is op 27 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. In de structuurvisie wordt voortgebouwd op de 'Strategische Visie Samen Vooruit Raalte 2020' waarin de gemeente inzet op een bruisende en vitale lokale economie.

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

##### *4.3.1.2 Visie 2025+*

#### Beschrijving visiekaart 2025+

Het plangebied is op de Visiekaart 2025+ gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'woonservicezone en bijbehorende niveaus'. In afbeelding 4.5 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen.



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

#### “Luttenberg kern”

Samen met Nieuw-Heeten en Mariënheem behoort Luttenberg tot de kernen met het grootste tekort aan mogelijkheden voor woningbouw (-28 woningen). Zeker in een zeer hechte dorpsgemeenschap als Luttenberg is dit een serieus punt van aandacht. In de structuurvisie Luttenberg worden mogelijke locaties aangewezen. Na benutting van deze locaties moet dan ook naar nieuwe mogelijkheden worden gezocht. Nader onderzoek is hiervoor noodzakelijk. Daarin moet in ieder geval worden meegenomen dat een belangrijk deel van de kwaliteiten van Luttenberg wordt gedragen door de aanwezige open ruimte in de kern. Bebouwing van deze groengebieden is uitgesloten.

De kwaliteitsopgave van Luttenberg is het behouden van de unieke afwisseling tussen bebouwde en onbebouwde plekken bij verdere uitbouw van het dorp en lanenstructuur en relatie met de Luttenberg waar mogelijk versterken.

#### 4.3.1.3 Inspelen op een veranderende vraag

De samenstelling van de bevolking zal de komende jaren sterk veranderen, vooral door de afname van het aantal gezinnen met kinderen en een forse toename van het aantal oudere huishoudens zonder kinderen. Het aanbod van woningen zal op die veranderende vraag moeten inspelen. Ook is een toenemende vraag naar zorg te verwachten. De gemeente streeft naar de ontwikkeling van woonzorgservicezones, met basiszorg in de directe woonomgeving. Juist in dat soort gebieden is inbreiding met zorgwoningen gewenst.

Een woonzorgservicezone is een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn. Woonservicezones zijn een middel om zorg en diensten weer meer in de wijk te brengen, waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen, ook als zij minder mobiel worden of hun zorgbehoefte toeneemt.

#### 4.3.1.4 Afwegingskader herontwikkelingslocaties

##### **Versterken van de hoofdstructuur**

Bij alle ingrepen in de kernen staat het versterken van de hoofdstructuur van de betreffende kern voorop. Ook door strategisch om te gaan met herontwikkelingslocaties kan de hoofdstructuur van een kern worden

versterkt. Omdat zowel in Heino als in Raalte sprake is van omvangrijke herontwikkelingsmogelijkheden is voor deze kernen een aantal criteria opgesteld, op basis waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen verschillende locaties. Dit is bijvoorbeeld van belang bij het realiseren van een gelijkmatige woningbouwproductie. Daarnaast is het mogelijk dat de komende jaren nog andere locaties binnen Heino en Raalte beschikbaar komen. Vooral als dit grote locaties zijn zullen wellicht keuzes moeten worden gemaakt.

### **Met voorrang ontwikkelen**

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

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

### **Voorwaarden voor herontwikkeling**

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

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

#### **4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Raalte 2025+**

De herontwikkeling van het plangebied past goed binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie. Zoals hierboven beschreven is een aantal criteria opgenomen om te beoordelen welke gebieden met voorrang herontwikkeld moeten worden. Dit plan voldoet in elk geval aan het criterium genoemd onder punt vier, het plangebied is gelegen binnen een woonzorgservicezone en voorziet in woonvoorzieningen voor senioren al dan niet met een zorgvraag. Daarnaast komt voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen overeen met het criterium benoemd onder 1. Het te ontwikkelen plangebied is een binnenstedelijke ontwikkeling gelegen op een zichtlocatie in de kern, langs een hoofdonthoudingsweg en daarmee sterk bepalend voor de manier waarop de kern Luttenberg 'beleefd' wordt. Herontwikkeling van deze locatie heeft daarmee voorrang en hoge(re) prioriteit.

Daarnaast moeten herontwikkelingslocaties aan bepaalde voorwaarden voldoen. In dit geval wordt voldaan aan deze voorwaarden. Er worden geen groene ruimtes verdicht omdat het plangebied een bestaande stedelijke locatie betreft en de ontwikkeling zich voor een groot gedeelte richt op de verbouw van een bestaand pand. Tevens levert de herontwikkeling een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, de buitenruimte wordt heringericht waarbij de hoofdgroenstructuur is opgenomen en een sterke relatie wordt gelegd met het naastgelegen pastoorsbos. De herontwikkeling met appartementen in het bestaande pand is uitsluitend

mogelijk met realisatie van een galerij aan de achterzijde van het pand. De maat en schaal van de nieuwe bebouwing vindt door middel van het ontwerp zijn aansluiting bij het bestaande pand op het perceel. In hoofdstuk 3 is dit nader toegelicht.

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

#### 4.3.2 Woonvisie 2006-2015 - Actualisatienotitie Woonvisie 2011 - 2015

##### 4.3.2.1 Algemeen

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

##### 4.3.2.2 Beleidsuitgangspunten

Belangrijkste beleidsuitgangspunten voor deze periode zijn:

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

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

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

Voorliggend plan voor de locatie Maria-Oord voorziet in de realisatie van 19 appartementen voor senioren. Zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin past de ontwikkeling binnen het beleid. Het plan past in kwantitatieve zin binnen de woningbouwprogrammering voor de komende jaren. Voor Luttenberg zijn deze aantallen op de locatie Maria-Oord reeds in het woningbouwprogrammering opgenomen.

Daarnaast speelt de voorliggende ontwikkeling in op vergrijzing en extramuralisatie zorg, daarmee voldoet de ontwikkeling aan punt 3 van de hiervoor benoemde beleidsuitgangspunten. Er wordt voorzien in de vraag naar woonvoorzieningen voor senioren al dan niet met een zorgvraag. Derhalve wordt geconcludeerd dat de realisatie van de appartementen zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (doelgroep) voldoet aan het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de Woonvisie Raalte 2011 – 2015 met inachtneming van de actualisatie 2011-2015 en de woningmarktanalyse.



### 4.3.3 Welstand

De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 de Welstandsnota 2015 vastgesteld. Hierdoor wordt het welstandstoezicht per 1 januari 2016 afgeschaft. In het bestemmingsplan worden de genoemde oppervlaktes en hoogtes van de bebouwing opgenomen. Deze zijn stedenbouwkundig akkoord.

### 4.3.4 Groenbeleidsplan 'Kernen in het groen'

#### 4.3.4.1 Algemeen

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

#### 4.3.4.2 Uitgangspunten

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

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

#### 4.3.4.3 Groenhoofdstructuur

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

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

#### 4.3.4.4 Kern Luttenberg

De kern Luttenberg is ontstaan aan de noordzijde van "de Luttenberg". Deze stuwwal met een hoogte van 36 meter boven NAP, met de omliggende percelen is van grote invloed geweest op het ontstaan en de ontwikkeling van de kern Luttenberg. Het bijzondere karakter van Luttenberg wordt bepaald door de ligging tussen een aantal essen en kampen in. Daarnaast zijn de bossen die in en om de kern liggen van grote waarde. In combinatie met de aanwezige wegenstructuur en bijbehorende boombeplantingen kan worden gesteld dat het groen binnen de kern Luttenberg van grote waarde is. De bomenhoofdstructuur wordt gevormd door de invalswegen. In combinatie met het aanwezige pastoorsbos en de Kerkweide zijn deze wegbeplantingen

karakterbepalend voor Luttenberg. De groen hoofdstructuur bestaat naast de genoemde elementen uit de enkele gebiedjes met een multifunctioneel karakter. De groene hoofdas met uitlopers binnen het bestemmingsplan Elskamp valt hieronder. De markante scheidslijn, een steilrand, tussen het bedrijventerrein en de Elskamp, is van grote cultuurhistorische betekenis.

Door de aanwezigheid van veel groen in en om de kern en een behoorlijke mate van ontsluiting van deze gebieden kan worden gesteld dat het recreatieve medegebruik van groen op een hoog niveau kan plaatsvinden. In afbeelding 4.6 is de Groenhoofdstructuur 2010 weergegeven rondom het plangebied.



Afbeelding 4.6 Groenhoofdstructuur 2010 (Bron: Gemeente Raalte)

#### 4.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan het Groenbeleidsplan gemeente Raalte

Bij de herinrichting van de locatie Maria-Oord is ruimschoots aandacht voor bestaande en toekomstige groenstructuren. De ligging van het plangebied in het groene hart van Luttenberg is gerespecteerd en er is aansluiting gezocht. Hierdoor levert het plan een bijdrage aan de groenstructuur. De laanbeplanting langs de Harmelinkstraat is opgenomen in de Bomenhoofdstructuur en vormt in voorliggende ontwikkeling eveneens een belangrijk element. De kenmerkende laanboombeplanting blijft behouden, echter is het laanbeeld ter plaatse van Maria-Oord verstoord doordat er enkele bomen ontbreken. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is behoud en voorkomen van gevaar. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen het Groenbeleidsplan 'Kernen in het groen'.

#### 4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

De geplande appartementen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wgh hebben alle wegen een zone waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk). In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat deze zones niet gelden voor:

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

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB.

In de omgeving van de geluidsgevoelige objecten, de appartementen, bevinden zich uitsluitend wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Uit jurisprudentie blijkt dat een 30 km/uur weg in de beoordeling moet worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het geluidbeleid geeft dat ook aan. Deze belangenafweging moet worden gemaakt bij het wijzigen van een bestemmingsplan, in dit geval voor de Harmelinkstraat.

In voorliggend plan is een bestaand geluidsgevoelig object aanwezig en is een nieuw geluidsgevoelig object gepland, namelijk het nieuwe woongebouw. Gelet op de beperkte verkeersintensiteit op de Harmelinkstraat wordt aangenomen dat de geluidsbelasting lager is dan voorkeursgrenswaarde (48 dB). Hiermee kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is.

#### 5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

De spoorlijn Zwolle – Almelo is gelegen op een afstand van ruim 3 kilometer. Het aspect railverkeerslawaaï vormt dan ook geen belemmeringen in het kader van voorliggende ontwikkeling.

#### 5.1.2.3 Industrielawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Het aspect industrielawaaï als bedoeld in de Wgh vormt derhalve geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 5.1.3 Conclusie

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

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Hunneman Milieu-Advies Raalte BV heeft voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 150382/dh/lvh, 27 augustus 2015). In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

### 5.2.2 Situatie plangebied

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek op niet verdachte locaties (strategie "ONV" uit de NEN 5740). Ter plaatse van het voormalige kolenluis heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden, conform de NEN-5740. Zintuigelijk zijn, lokaal in de vaste bodem, sporen puin waargenomen. Zintuigelijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen. In zowel de bovengrond als de ondergrond zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. In het grondwater zijn verhoogde gehalten aan chroom en koper aangetoond. De aangetoonde gehalten aan chroom en koper overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de tussenwaarden en vormen daardoor geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, ver- en nieuwbouw op de locatie.

### 5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling. De bodem en grondwaterkwaliteit heeft de gewenste kwaliteit voor de nieuwe bestemming (woonbestemming).

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

In de Wet Luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

#### 5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

### 5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt opgemerkt dat een woonbestemming (met eventueel extramurale zorg) niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

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

### 5.4.2 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

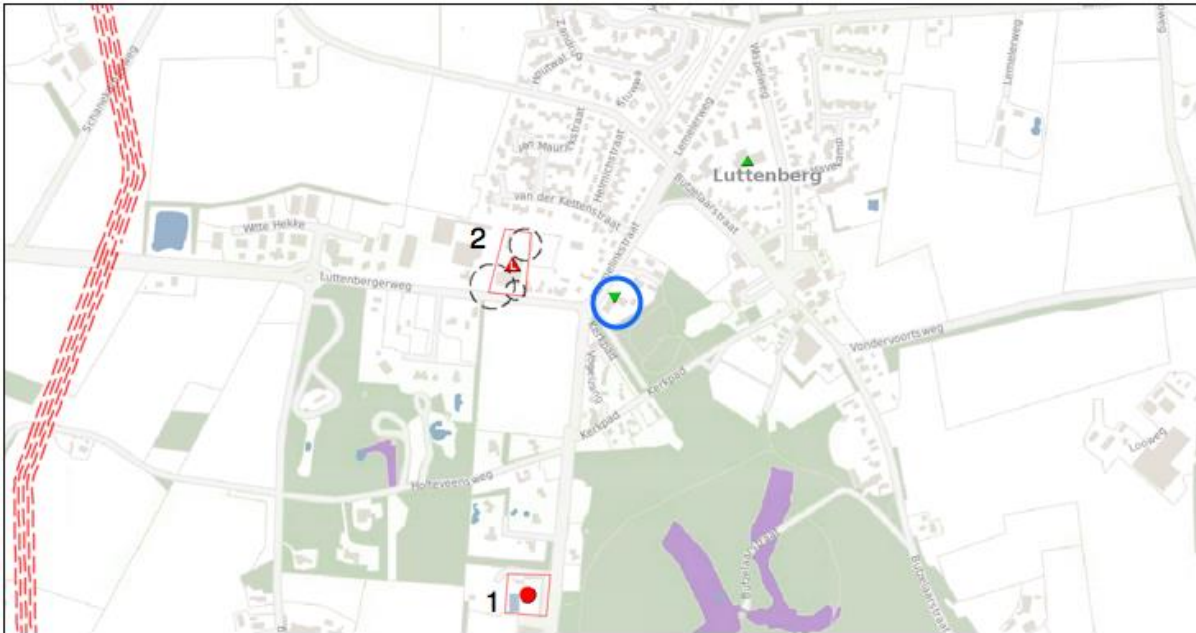
De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om de verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Raalte externe veiligheidsbeleid geformuleerd in het rapport "Externe Veiligheid, Hoe veilig wil de gemeente Raalte zijn?" (2007).

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

### 5.4.3 Situatie in en bij het plangebied

#### 5.4.3.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe cirkel) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

In het kader van voorliggende ontwikkeling heeft de Veiligheidsregio IJsselland een pré-advies gegeven met betrekking tot het aspect externe veiligheid. De locatie Maria-Oord is gelegen in het effectgebied van een tweetal risicobronnen. Het volledige pré-advies is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierna volgt een toelichting en onderbouwing met betrekking tot deze risicobronnen.

#### 5.4.3.2 Zwembad 't Siel (Heuvelweg 38)

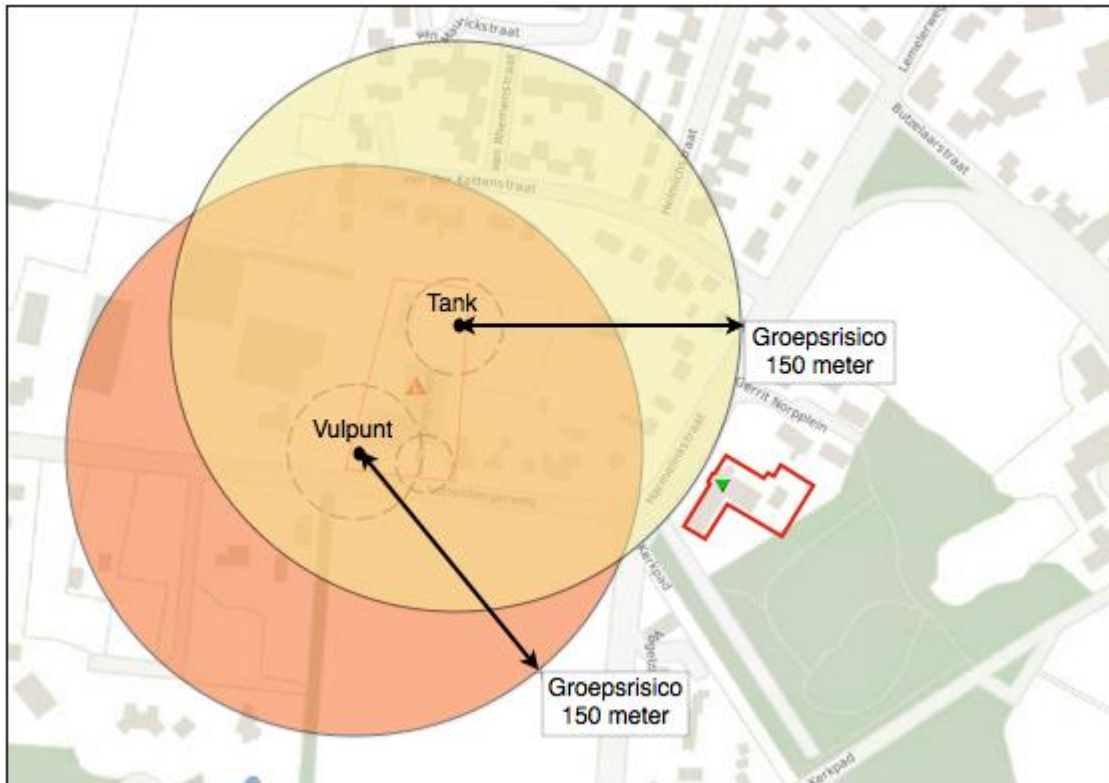
Ten zuiden van het plangebied is het zwembad 't Siel, in afbeelding 5.1 weergegeven met nummer 1, gevestigd waar chloorbleekloog in combinatie met zwavelzuur wordt opgeslagen. Op grond van het Bevi zijn voor de opslag van de genoemde gevaarlijke stoffen geen risicocontouren vastgesteld. Volgens de gevaarkaart van de Leidraad Risico-inventarisatie gevaarlijke stoffen kan een afstand van 75 meter gehanteerd worden als invloedsgebied bij een opslag van 1500 kg chloorbleekloog en 75 kg zwavelzuur. Opgemerkt wordt dat bij het zwembad geen zwavelzuur maar zoutzuur wordt gebruikt, hetgeen scheelt (in positieve zin) bij calamiteiten.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 400 meter van de terreingrens van de inrichting en valt daarmee ruim buiten het invloedsgebied van 75 meter. Het zwembad vormt dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 5.4.3.3 LPG-tankstation (Luttenbergerweg 14)

Ten westen van het plangebied is de Bevi-inrichting 'Auto Techniek Luttenberg' gelegen. Het betreffende LPG-tankstation wordt in afbeelding 5.1 weergegeven met nummer 2. De risicocontouren voor het plaatsgebonden risico van het tankstation met LPG-installatie worden tevens weergegeven in de betreffende afbeelding. Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten deze risicocontouren waardoor er geen sprake is van plaatsgebonden risico.

Wat betreft het groepsrisico wordt op basis van het Revi een cirkelvormig gebied met een straal van 150 meter voorgeschreven (rond het vulpunt en de tank) als invloedsgebied. De maximale effectafstand voor 1% letaliteit bij onbeschermde blootstelling is weliswaar circa 300 meter, maar personen aanwezig op grotere afstand dan 150 meter hebben een te verwaarlozen bijdrage aan het groepsrisico. De afstand tussen het bouwvlak, waar de woningen zijn toegestaan, en het vulpunt bedraagt 175 meter en de afstand tot de tank bedraagt 155 meter. Daarmee is voorliggende ontwikkeling gelegen buiten het invloedsgebied. Afbeelding 5.2 geeft de contouren van het invloedsgebied weer ten opzichte van het bouwvlak in het plangebied.



Afbeelding 5.2 Contouren invloedsgebied groepsrisico ten opzichte van het bouwvlak (Bron: Risicokaart.nl)

Naast de verbouw van het bestaande pand voorziet voorliggende ontwikkeling in de nieuwbouw van een appartementengebouw. Bij de indeling van het plangebied en daarmee de situering van deze nieuwbouw is rekening gehouden met de afstand tot het LPG tankstation. De geplande locatie, achter het bestaande pand Maria-Oord, is in het kader van externe veiligheid de meest gunstige oplossing gelet op de maximaal mogelijke afstand tot het tankstation en de toename van het aantal personen. De afstand tussen deze geplande nieuwbouw voor woningen en het tankstation bedraagt circa 185 meter ten opzichte van de tank en circa 200 meter ten opzichte van het vulpunt.

Op basis van de Handleiding Risico Analyse Transport dient als kengetal 2,4 personen per woning te worden aangehouden. In het geldend bestemmingsplan is binnen het plangebied een maatschappelijke functie (zorginstelling) toegestaan die voorziet in 16 intramurale zorgappartementen. Gelet op dit type appartementen wordt in voorliggende situatie met betrekking tot deze zorgappartementen het kengetal naar beneden bijgesteld tot 1,5 personen per woning. Daarmee kan voor de huidige situatie worden uitgegaan van  $(16 \cdot 1,5) = 24$  personen.

In de nieuwe situatie neemt het aantal appartementen in het bestaande gebouw Maria-Oord af naar 11 appartementen voor een (meer) zelfredzame doelgroep, in tegenstelling tot de doelgroep in de huidige situatie. In deze situatie kan dan ook het kengetal van 2,4 personen per woning worden gehanteerd op basis van de Handleiding Risico Analyse Transport. Daarmee is er in de nieuwe situatie sprake van  $(11 \cdot 2,4 = 26,4, \text{ afgerond } 27)$  personen. Voor de verbouw van het bestaande pand betekent dit in de nieuwe situatie een toename van  $(26,4 - 24 = 2,4, \text{ afgerond } 3)$  personen.



Daarnaast wordt achter het bestaande gebouw Maria-Oord een nieuw appartementengebouw gerealiseerd waarin wordt voorzien in 8 woningen en een toename van  $(8 \times 2,4 = 19,2, \text{ afgerond})$  20 personen. In totaal zal daarmee het aantal personen in het plangebied in de nieuwe situatie met  $(2,4 + 19,2 = 21,6, \text{ afgerond})$  22 personen toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Hiermee is er sprake van een beperkte toename van verblijf van het aantal personen ter plaatse. Gelet op de beperkte toename van het aantal personen en daarbij, strikt gezien, de ligging van het bouwvlak buiten het invloedsgebied kan worden verondersteld dat voorgenomen ontwikkeling in dit geval niet leidt tot een relevante toename van de omvang van het groepsrisico.

Gelet op de ligging van het plangebied op relatief korte afstand van het invloedsgebied wordt hieronder wel ingegaan op de volgende aspecten: bereikbaarheid, ontvluchten van het gebied en zelfredzaamheid.

- *Bereikbaarheid*  
Hulpdiensten dienen, bij een calamiteit, een gebied/object goed te kunnen bereiken. Gewenst is dat een gebied/object via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk is. Daarnaast dient er in de directe omgeving voldoende ruimte te zijn om materiaal op te stellen. Het plangebied is bereikbaar vanaf de Harmelinkstraat, die bereikbaar is middels de Luttenbergerweg, Heuvelweg en Butzelaarstraat. Daarnaast is er in de directe omgeving voldoende ruimte beschikbaar voor het opstellen van het materieel. Met betrekking tot de beschikbaarheid van bluswater is er in de directe omgeving van de inrichting een aantal brandkranen aanwezig. In de directe nabijheid op 500 meter afstand is tevens een bergingsvijver aan de Luttenbergerweg gelegen die als secundair bluswater kan dienen.
- *Ontvluchten van het gebied*  
Van belang bij een calamiteit is dat de aanwezige personen het gebied zelfstandig kunnen ontvluchten. Dit houdt dan ook in dat ze een gebied aan diverse zijden moeten kunnen ontvluchten om zodoende de afstand tussen diegene en de calamiteit te vergroten. In voorliggend geval kan het plangebied via verschillende mogelijke routes worden ontvlucht. Richting het noorden kan worden gevlucht via de Harmelinkstraat. De (vlucht)routes in zuidoostelijke richting zijn van de risicobron af. In dat geval kan het plangebied worden ontvlucht via het Kerkepad aan de zuidwestzijde van de locatie en via twee langzaamverkeerroutes die aansluiten op het pastoorsbos aan de zuidoostzijde van de locatie.
- *(Zelf)redzaamheid*  
(Zelf)redzaamheid houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverleningsdiensten. In dit geval gaat het om reguliere woningen/appartementen, die weliswaar voor de doelgroep senioren bedoeld zijn, maar waar personen woonachtig zijn die over het algemeen zelfredzaam zijn. In verhouding zal het aantal personen dat zelfredzaam is aanzienlijk groter zijn dan het aantal personen dat in mindere mate zelfredzaam is. Daarbij komt dat de dichtheid van personen per gebouw en in het plangebied beperkt toeneemt en het ontvluchten vanuit de bebouwing relatief eenvoudig is doordat de gebouwen voorzien in maximaal twee bouwlagen.
- *Risicocommunicatie*  
De Veiligheidsregio adviseert de initiatiefnemer in gesprek te gaan over risicocommunicatie naar de toekomstige bewoners en de ontvluchtingsmogelijkheden van het terrein. Dit vormt overigens een onderdeel van de nog af te geven omgevingsvergunning.
- *Maatregelen*  
De Veiligheidsregio geeft aan dat maatregelen aan de bron in deze situatie zeer waarschijnlijk niet mogelijk zijn. Planologische mogelijkheden zijn in voorliggende situatie beperkt. Geadviseerd wordt bewoners voor te lichten over het mogelijke optreden van een incident bij het LPG tankstation en wat zij in zo'n situatie zelf kunnen doen. Een mogelijke maatregel voor het beperken van de effecten met betrekking tot het zwembad is het aanbrengen van mechanisch afsluitbare ventilatie in Maria-Oord. Geadviseerd wordt dit met initiatiefnemer te bespreken.

Gelet op het feit dat de geplande appartementen zijn gelegen buiten het invloedsgebied, de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een relevante toename van het groepsrisico, er slechts sprake is van een beperkte toename van het aantal personen, de locatie goed bereikbaar is voor hulpdiensten, er voldoende vluchtroutes aanwezig zijn en de bewoners (over het algemeen) zelfredzaam zijn wordt gesteld dat de ontwikkeling geen onevenredige risico's met zich mee brengt.

#### 5.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling en is deze in overeenstemming met een goede ruimtelijk ordening.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

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

### 5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig, daarom kan de omgeving worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt.

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

De functie wonen is niet milieubelastend voor de omgeving. Daarnaast wordt een zorg-welzijn steunpunt gerealiseerd. Deze is ondergeschikt aan de woonfunctie en daarmee vergelijkbaar, er is dan ook geen sprake van een andere milieubelasting. Er vindt geen aantasting plaats van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden de appartementen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies.

Tegenover het plangebied, aan de overzijde van de Harmelinkstraat, is een kantoor gelegen van de plaatselijke bank. Dit perceel heeft de bestemming 'Dienstverlening' en kan op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' het best worden geschaard onder de categorie 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren'. Deze functie is ingeschaald in categorie 1 waarbij een grootste richtafstand geldt van 10 meter. De afstand van deze bestemming tot de gesitueerde appartementen bedraagt ruim 30 meter, daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Ten westen van het plangebied is een LPG-tankstation gelegen. Op basis van de VNG uitgave kan deze inrichting worden aangemerkt als 'Benzineservicestations: met LPG < 1000 m<sup>3</sup>/jr'. Deze functie valt onder milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect gevaar. De afstand van deze bestemming tot de gesitueerde appartementen bedraagt ruim 120 meter, daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. In paragraaf 5.4 'Externe veiligheid' is nader ingegaan op deze inrichting.

Ten zuiden van het plangebied is het zwembad 't Siel gesitueerd. Op basis van de VNG uitgave geldt een richtafstand van 200 meter voor niet overdekte zwembaden. De afstand tussen het plangebied en het zwembad bedraagt circa 400 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand en wordt

aangenomen dat zich geen belemmeringen voordoen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. In paragraaf 5.4 is nader ingegaan op deze inrichting

Overige milieubelastende functies bevinden zich op ruimere afstand en vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **5.5.4 Conclusie milieuzonering**

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

### **5.6 Ecologie**

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

#### **5.6.1 Gebiedsbescherming**

##### *5.6.1.1 Natura 2000-gebieden*

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

In de nabijheid van het plangebied is geen Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied is gelegen op een afstand van ruim 4,5 kilometer. Gezien deze afstand wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van dit en andere Natura 2000-gebieden.

##### *5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur*

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het dichtstbijzijnde gebied is aangewezen als EHS 'Bestaande natuur' en gelegen op een afstand van ruim 2,5 kilometer. Gelet op deze omvang en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kunnen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden uitgesloten.

#### **5.6.2 Soortenbescherming**

##### *5.6.2.1 Algemeen*

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

##### *5.6.2.2 Situatie plangebied*

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is door Bureau Bleijerveld een Quick Scan Flora en Fauna uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden en ook in de omgeving komen dergelijke gebieden niet voor. Op grond van de beperkte schaal van de ingreep en de bestemming is een negatief effect op beschermde natuurgebieden uit te sluiten.

In het plangebied komen zeker broedvogels zonder vaste nestplaats voor. Dit geldt voor de opgaande begroeiing en de gebouwen. Verder is het voorkomen van licht beschermde amfibieën mogelijk, bijvoorbeeld onder dicht plantsoen. Tot zijn de gebouwen en met name het hoofdgebouw potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, Huismus en Gierzwaluw. De twee vogelsoorten worden niet verwacht, maar geheel uit te sluiten is het voorkomen niet. Over het mogelijke voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen is geen uitspraak te doen.

Het voorkomen van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, Huismus en Gierzwaluw in de gebouwen is niet uit te sluiten en daarom dient dit nader onderzocht te worden.

### 5.6.2.3 Vervolgonderzoek

Nader onderzoek om de afwezigheid van Huismus aan te tonen zijn meerdere ochtendbezoeken noodzakelijk, bij voorkeur in de periode april-juni. Om de afwezigheid van Gierzwaluw aan te tonen zijn meerdere avondbezoeken noodzakelijk, bij voorkeur in de periode juni-juli. Nader onderzoek naar de functies van de gebouwen voor vleermuizen dient te worden onderzocht volgens het door het ministerie goedgekeurde onderzoeksprotocol. Dit schrijft een minimale inzet voor van twee ochtend- of avondbezoeken in de periode van half mei-half juli en twee in de periode half augustus-begin oktober.

Met betrekking tot het vleermuisonderzoek is door Bureau Bleijerveld een tussentijdse rapportage opgesteld na het uitvoeren van het najaarsonderzoek. De conclusie en aanbevelingen zijn hierna weergegeven. Voor de volledige tussenrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

Tijdens het onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van paar- of belangrijke winterverblijven van vleermuizen. Dit betekent dat bij de renovatie met deze functies geen rekening gehouden hoeft te worden. Vanaf 15 mei 2016 wordt het vleermuisonderzoek vervolgd om de aanwezigheid van kraamkolonies uit te sluiten. Het is dan mogelijk dat er in het gebouw een verblijfplaats wordt aangetroffen. Kraamkolonies zijn vaak groter en moeilijker te compenseren dan kleine zomerverblijven of paarverblijven. De meest voorkomende soorten in gebouwen zijn Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger en de gebruikelijke locaties van kraamkolonies zijn de spouw of de ruimte onder het dak. Door het na-isoleren van de spouw zal deze locatie ongeschikt worden. Het vervangen van de kap hoeft niet te betekenen dat deze locatie verloren gaat als verblijfplaats, maar wel moet dan aandacht worden besteed aan de toegankelijkheid. Bij constatering van een kraamkolonie of klein zomerverblijf geldt in alle gevallen dat de verblijfplaats goed te compenseren is op dezelfde locatie. Compenserende maatregelen kunnen in de oudbouw worden getroffen, maar er bestaat ook de mogelijkheid om de compensatie in de nieuwbouw toe te passen. In het ergste geval bevindt zich in het gebouw een grote kraamkolonie van bijvoorbeeld 150 gewone dwergvleermuizen of tientallen Laatvliegers. Recent is door ondermeer de Zoogdierverseniging voor dergelijke verblijfplaatsen een innovatieve voorziening ontwikkeld die ingebouwd kan worden in de muur. De meerlaagse, keramische kast van circa vijftig bij vijftig centimeter is modulair toepasbaar en gemaakt om een stabiele binnenklimaat te verkrijgen wat temperatuur en luchtvochtigheid betreft. De kast bezit bovendien een grote warmtecapaciteit, zodat hij ook geschikt kan zijn als winterverblijf. Voor de planning hoeft een aanwezige kolonie vleermuizen en de noodzaak tot het treffen van maatregelen niet voor vertraging te zorgen. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden zal eerst met de nieuwbouw worden begonnen. Het renoveren van de oudbouw gebeurt in een later stadium. De kraamtijd loopt af in juli waarna de kolonies opbreken. Na half juli mogen nog aanwezige vleermuizen worden geweerd. De start van de renovatie ligt in ieder geval na juli. Aangezien in het najaar geen functie voor vleermuizen zijn vastgesteld, kan na half juli de uitvoer starten of compenserende maatregelen worden genomen. Formeel moet voor het vernietigen van verblijfplaatsen een ontheffing worden aangevraagd, begeleid van een mitigatie- en compensatieplan. Hier gaat enige maanden overheen. Ook hiervoor is in de huidige planning voldoende tijd.

### 5.6.2.4 Vertaling naar bestemmingsplan

Nader onderzoek naar vleermuis, Huismus en Gierzwaluw wordt uitgevoerd. In het kader daarvan zijn in het voorjaar van 2016 enkele bezoeken noodzakelijk. In de regels van dit bestemmingsplan is het uitvoeren van

het onderzoek en eventuele mitigerende en/of compenserende maatregelen naar aanleiding daarvan vastgelegd door middel van voorwaardelijke verplichting.

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd mits:

- De te renoveren bebouwing niet dienst doet als functioneel leefgebied voor vleermuizen, Huismus en Gierzwaluw; of
- Indien de te renoveren bebouwing dienst doet als verblijfplaats voor voorgenoemde beschermde soorten mitigerende en/of compenserende maatregelen (activiteitenplan) benodigd zijn, waardoor geen significant negatieve effecten voor de ecologie waarden optreden. In dat geval dient een ontheffing te worden verkregen.

### 5.6.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden verwacht. In het kader van de Flora- en faunawet dient mogelijk ontheffing te worden verkregen. Het nader onderzoek, eventuele mitigerende en/of compenserende maatregelen en de mogelijke ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

## 5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

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

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten. Op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (2010) heeft de locatie een hoge trefkans op archeologische vondsten. Er geldt een onderzoekspllicht in gebieden met een hoge archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> en bij verstoring dieper dan 50 cm. Aangezien de ontwikkeling een grotere oppervlakte heeft, is door Synthegra bv een bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is aangevuld met een inventariserend veldonderzoek middels boringen (karterende fase) om de intactheid van de bodemopbouw te toetsen en de aanwezigheid van vindplaatsen vast te stellen. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 5.

#### 5.7.1.2 Onderzoeksresultaten

Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot een met de vroegere middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd gold een middelhoge verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

De ondergrond bestaat uit dekzand en is afgedekt door een opgebracht en verstoord pakket. Enkel in twee boringen is een intact haarpodzolprofiel onder het opgebrachte dek aangetroffen. In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.

De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

De hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. De middelhoge verwachting voor nederzettingssporen uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

## 5.7.2 Cultuurhistorie

### 5.7.2.1 Algemeen

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

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

### 5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf of op korte afstand van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Handhaven van het bestaande hoofdgebouw is van (cultuurhistorisch) belang voor Luttenberg. Het behoud van het hoofdgebouw is de basis voor de instemming met de achterliggende nieuwbouw. Met voorliggende ontwikkeling wordt bijgedragen aan het behoud van de (cultuurhistorische) waarden in het plangebied en de waarde daarvan voor de omgeving.

## 5.7.3 Conclusie

Archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage

### 5.8.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

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

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

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

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

## 5.8.2 Situatie plangebied

### 5.8.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit temeer omdat het plangebied op een ruime afstand van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is gelegen en de ontwikkeling relatief beperkt van aard is.

Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

### 5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

Hierbij wordt zowel 'het bestemmingsplan' genoemd in kolom 3 (plannen) als kolom 4 (besluiten). Doordat dit bestemmingsplan voorziet in directe eindbestemmingen voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling, wordt voldaan aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

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

Indien de mogelijkheden van dit bestemmingsplan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Zo kent het plangebied een beperkte oppervlakte en voorziet dit bestemmingsplan in een beperkte toevoeging van wooneenheden, in verhouding tot bovengenoemde aantallen. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.



### 5.8.3 Conclusie

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

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Inleiding

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

### 6.2 Vigerend beleid

#### 6.2.1 Europees beleid

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

In deze stroomgebiedplannen staan de concrete doelstellingen en maatregelen beschreven voor de verschillende stroomgebieden.

#### 6.2.2 Rijksbeleid/Waterwet

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

##### 6.2.2.1 Nationaal waterplan 2009-2015

Onderdeel van de bovengenoemde Waterwet is het zesjaarlijkse Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding (1998) en heeft de status van structuurvisie binnen de Wet ruimtelijke ordening. Tevens maken de (vier) stroomgebiedsbeheersplannen (SGBP's) onderdeel uit van het Nationaal Waterplan. Op deze wijze ontstaat er een heldere koppeling tussen Europees beleid (KRW) en rijksbeleid. Duurzaam waterbeheer is het devies van het Nationaal Waterplan.

Gemeenten hebben specifieke taken op het gebied van omgaan met afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast kunnen gemeenten faciliterend optreden bij het nemen van bepaalde ruimtelijke maatregelen.

##### 6.2.2.2 Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

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

##### 6.2.2.3 Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord.

Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherpen van een aantal begrippen en het

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

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

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

### 6.2.3 Provinciaal beleid

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

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

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

### 6.2.4 Waterschapsbeleid

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

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

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

Daarnaast bevattende beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik beleidsvoornemens.

### 6.2.5 Gemeentelijk beleid

#### 6.2.5.1 Waterplan Raalte

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

In 2015 is het watersysteem binnen de gemeente Raalte veilig, schoon en aantrekkelijk. Het watersysteem voldoet aan de eisen vanuit landelijk, provinciaal en regionaal beleid en heeft een duidelijke meerwaarde. Bij het nemen van maatregelen wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering. De benodigde maatregelen zijn realistisch in tijd en kosten. De visie en het uitvoeringsplan bestaan uit de volgende thema's:

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

Voor dit plan is het van belang dat nieuw verhard oppervlakte niet wordt aangekoppeld op een gemengd rioolstelsel. Hoe wordt omgegaan met hemelwater wordt beschreven in paragraaf 6.3.3. De maatregelen vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan worden hierna besproken.

#### 6.2.5.2 Gemeentelijk Rioleringsplan

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

Volgende aspecten worden in acht genomen om te streven naar het beoogde effect.

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

## 6.3 Waterparagraaf

### 6.3.1 Algemeen

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

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

### 6.3.2 Watertoetsproces

Het waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets wordt toegepast. De hierbij behorende waterparagraaf is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies. In de navolgende subparagraaf zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

### 6.3.3 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 deels verhard door de aanwezige bebouwing en terreinverharding. In de nieuwe situatie zal de toename van het verhard oppervlak van daken en terrein niet meer bedragen dan 1500 m<sup>2</sup>.

In het gebied is geen wateroverlast aan de orde. Hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. De bestaande infiltratieputten op het terrein worden in stand gehouden en wordt in het plangebied voor de nieuwe bebouwing en verharding een hemelwaterinfiltratie voorziening aangelegd met een minimale borging van 20 mm.

De vuilwaterafvoer van het bestaande gebouw en de nieuwe appartementen zullen tot één aansluiting samengevoegd worden aangesloten op het hoofdriool in het processie pad. Hiervoor dient ter plaatse van de inrit een nieuwe inspectieput in het gemeentelijke hoofdriool ingebouwd te worden.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De systematiek van dit bestemmingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Luttenberg'.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bouw- of gebruiksmogelijkheden.

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

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

#### Tuin (Artikel 3)

Conform de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Luttenberg' zijn de gronden tussen het bestaande Maria-Oord en de Harmelinkstraat bestemd als 'Tuin'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met daarbij behorende verhardingen, erven, terreinen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en water.

Op deze gronden is het bouwen van gebouwen niet toegestaan met enkele uitzonderingen voor de voorgevel van en aansluitend aan het hoofdgebouw. Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de

bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen.

#### **Wonen - 4 (Artikel 4)**

De verschillende woonbestemmingen 'Wonen – 1', 'Wonen – 2' en 'Wonen – 3' zoals gehanteerd in het bestemmingsplan 'Luttenberg' zijn niet toereikend in voorliggende situatie, vandaar dat in voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Wonen – 4' wordt geïntroduceerd, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de systematiek van de woonbestemmingen.

Gronden met de bestemming 'Wonen – 4' zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis. Ter plaatse van het bouwvlak is de aanduiding 'gestapeld' opgenomen en zijn gestapelde woningen toegestaan. Daaraan ondergeschikt is het geplande zorg-welzijn steunpunt binnen de woonbestemming toegestaan tot een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bepaald is dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak en het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan 19. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk ten hoogste 6,5 meter en 10 meter. Voor de nieuwbouw bedraagt de goot- en bouwhoogte respectievelijk ten hoogste 6,5 meter en 9,5 meter om een zekere ondergeschiktheid aan te brengen.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk maximaal 3,25 meter en 6,0 meter. Deze maximale bouwhoogte wijkt af van de maximale bouwhoogte (5,5 meter) voor bijbehorende bouwwerken bij woningen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Luttenberg'. In dit geval is de maximale bouwhoogte verhoogd om beter te kunnen aansluiten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van het hoofdgebouw. Voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Om te voorkomen dat er in de toekomst een bijbehorend bouwwerk kan worden gebouwd op het parkeerterrein is ter plaatse van het parkeerterrein, grenzend aan de Harmelinkstraat, een aanduiding opgenomen dat bijbehorende bouwwerken zijn uitgesloten.

Tevens zijn binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Voor erf- en terreinafscheidingen gesitueerd voor het verlengde van de voorgevel is een maximum bouwhoogte toegestaan van 1 meter. Voor overige erf- en terreinafscheidingen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedragen en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,7 meter.



## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

### 9.1 Vooroverleg

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

#### 9.1.1 Het Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van voorliggende ontwikkeling heeft de provincie Overijssel kennis genomen van de voorgenomen plannen en vooralsnog zijn er geen bezwaren tegen voorliggende plannen.

#### 9.1.3 Waterschap Groot Salland

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

### 9.2 Inspraak

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

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

- Bijlage 1      Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 2      Advies Veiligheidsregio IJsselland**
- Bijlage 3      Quick Scan Flora en Fauna**
- Bijlage 4      Tussentijdse rapportage vleermuisonderzoek**
- Bijlage 5      Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek**
- Bijlage 6      Watertoetsresultaat**