

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op 24 april 2014 heeft de gemeenteraad van Raalte het bestemmingsplan Raalte Bedrijventerreinen, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20130007-0003, vastgesteld. Dit plan is op 1 augustus 2014 in werking getreden en op 26 februari 2015 onherroepelijk geworden.

Het bestemmingsplan Raalte Bedrijventerreinen is opgesteld met als doel de voorheen vigerende verouderde regelingen te actualiseren door uniforme bestemmingsplanregels conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### 1.2 Doelstelling

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Raalte Bedrijventerreinen heeft de gemeenteraad besloten dat de aanwezige bedrijfswoningen planologisch verankerd worden en dat nieuwe bedrijfswoningen niet zijn toegestaan, met uitzondering van de percelen Spitsstraat 19 en 25. Op deze twee plekken was de bijbehorende bedrijfshal immers al gerealiseerd.

Gebleden is dat het bestemmingsplan Raalte Bedrijventerreinen aangaande de bedrijfswoningen niet geheel waterdicht is (geregeld in artikel 5 Bedrijventerrein). In deze correctieve herziening van het betreffende bestemmingsplan Raalte Bedrijventerreinen wordt dit gecorrigeerd. Dit betreft een aanpassing in de regels.

In deze correctieve herziening worden tevens enkele correcties doorgevoerd op de verbeelding. Het betreffen relatief beperkte wijzigingen op de verbeelding. Het gaat om wijzigingen van de groenbestemming naar de verkeerbestemming om zodoende de verkeersaansluitingen te kunnen realiseren met de geplande wegen in het naastgelegen plangebied De Zegge VII.

Ook worden twee stukken grond (circa 3.800 m<sup>2</sup> en 1.500 m<sup>2</sup>) die vielen onder het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Raalte uit 1994 meegenomen in deze correctieve herziening. Dit betreffen gronden die nog niet zijn geactualiseerd en gaat het om aanpassingen van de verbeelding. Deze krijgen de bestemming Groen.

Tot slot wordt in de regels onder de algemene gebruiks en –bouwregels een verwijzing opgenomen naar de 'Parkeernormen Raalte 2015'.

### Regels

In de regels worden in de bestemming 'Bedrijventerrein' en de 'Algemene gebruiks en – bouwregels' tekstuele aanpassingen gedaan. De aanpassingen betreffen toevoegingen en verwijderingen van regels in deze bestemming. De zaken die verwijderd worden ten opzichte van het basisplan (bestemmingsplan Raalte Bedrijventerreinen) worden groen gearceerd en voorzien van een doorhaling (regel). Toevoegingen worden geel gearceerd (regel). De niet gearceerde regels zijn ter informatie opgenomen zodat een goed beeld ontstaat van de nieuwe regels en hoe deze ingepast zijn in de bestaande regels van het basisplan. Van belang is dat de niet gearceerde regels niet opnieuw ter discussie worden gesteld omdat deze enkel een informatieve rol in deze correctieve herziening vervullen en formeel geen onderdeel van deze correctieve herziening uit maken.

### Verbeelding

De plangrens van deze correctieve herziening is anders dan de plangrens van het basisplan. Aan de oostkant is de plangrens op een tweetal punten gewijzigd om zodoende twee stukken grond mee te nemen waar het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Raalte uit 1994 nog vigeerde. Op afbeelding 1 is het plangebied weergegeven.

De verbeelding van het bestemmingsplan Raalte Bedrijventerreinen wordt middels deze correctieve herziening aangepast door op een aantal locaties de groenbestemming te wijzigen in de verkeersbestemming. Zodoende worden de geplande verkeersaantakkingen van het plangebied De Zegge VII op de Overkampsweg en Heesweg mogelijk gemaakt. Onderdeel hiervan is tevens een strook grond langs de Heesweg waar de groenbestemming wordt gecorrigeerd naar de verkeersbestemming.



Afbeelding 1: plangebied bestemmingsplan Raalte Bedrijventerreinen, correctieve herziening.

## Hoofdstuk 2 Beschrijving

In de bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 5) wordt in 5.2 onder b het onderwerp 'bedrijfswoningen' geregeld. In lid 2 wordt beschreven dat het aantal bedrijfswoningen ten hoogste één per bouwperceel mag zijn. Hiermee zijn bedrijfswoningen gekoppeld aan bouwpercelen. Aangezien bestaande bouwpercelen kunnen worden opgesplitst ontstaat er hierbij de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning, mits dit uiteraard valt binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' zoals dat op de verbeelding is aangegeven. In een aantal gevallen zou dit mogelijk kunnen zijn.

De bovenstaande mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning is niet de intentie geweest bij de vaststelling van het bestemmingsplan Raalte Bedrijventerrein. Middels deze correctieve herziening is er voor gekozen om dit tekstueel in de regels van het bestemmingsplan aan te scherpen. Door onderstaande aanpassing (zie afbeelding 2) worden de bestaande bedrijfswoningen in beschrijvende zin vastgelegd met de term 'bestaand' en toevoeging van nieuwe bedrijfswoningen wordt niet mogelijk gemaakt. Met uitzondering van de percelen Spitsstraat 19 en 25 kunnen er daarom geen nieuwe bedrijfswoningen worden gerealiseerd.

- b. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
- 1. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, met uitzondering van de bestaande bouwpercelen Spitsstraat 19 en 25 zoals aangeduid op de bijlage bij deze regels;
- 2. bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- ~~2. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste één per bouwperceel, dan wel ten hoogste het bestaande aantal indien dit meer bedraagt;~~
- 3. de goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk niet meer dan 6,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en of bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- 4. de inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m<sup>3</sup> bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt, met inachtneming van de bepaling in lid 5.2 sub a onder 4;
- 5. voor zover de bedrijfswoning is voorzien van een kap bedraagt de dakhelling niet minder dan 25° en niet meer dan 50°, dan wel niet meer dan de bestaande dakhelling indien deze meer bedraagt.

Afbeelding 2: aanpassing artikel 5, sub 5.2 onder b.

In de regels is onderstaande toevoeging gemaakt ten gunste van de verwijzing naar de 'Parkeernormen 2015 Raalte'.

## **Artikel 19 Algemene gebruiksregels**

### **Artikel 19.1 Algemene gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag-, stort-, of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten, tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming;
- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan in dit plan, dan wel bij een planologische toestemming expliciet is toegestaan.

### **Artikel 19.2 Parkeren**

- a. onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag het gebruik van een gebouw of van een onbebouwd terrein uitsluitend worden gewijzigd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.
- b. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeerruimte als wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de op 3 november 2015 vastgestelde "Parkeernormen Raalte 2015" en met de inachtneming van de eventuele wijzigingen van die beleidsregels gedurende de planperiode.

### **Artikel 19.3 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 19.2 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingsruimte wordt voorzien.
- b. het bepaalde in artikel 19.2 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

## **Artikel 19A Algemene bouwregels**

### **Artikel 19A.1 Parkeren**

- a. onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.
- b. er wordt in voldoende mate voorzien in parkeerruimte als wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de op 3 november 2015 vastgestelde "Parkeernormen Raalte 2015" en met inachtneming van de eventuele wijzigingen van die beleidsnota gedurende de planperiode.

### **Artikel 19A.2 Afwijken van de bouwregels**

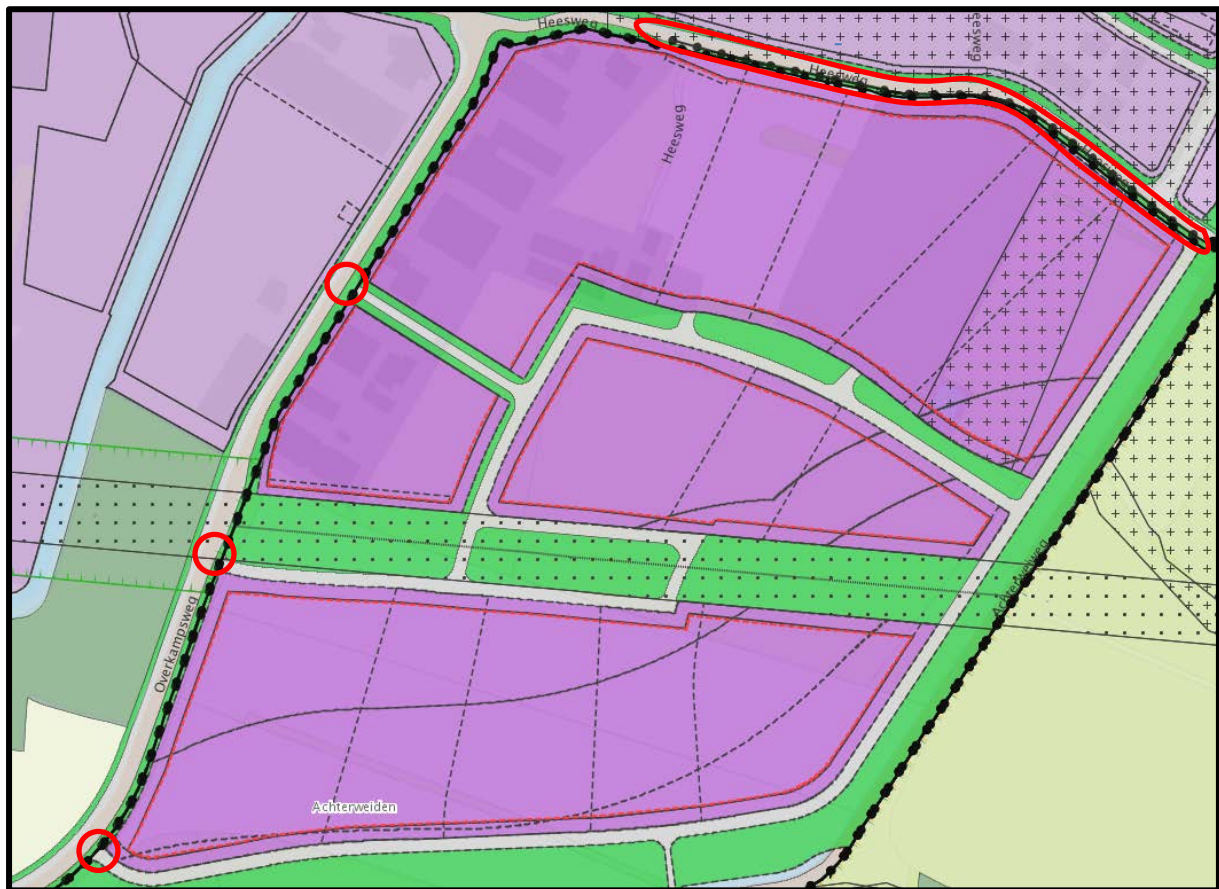
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 19A.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- b. het bepaalde in artikel 19A.1 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.



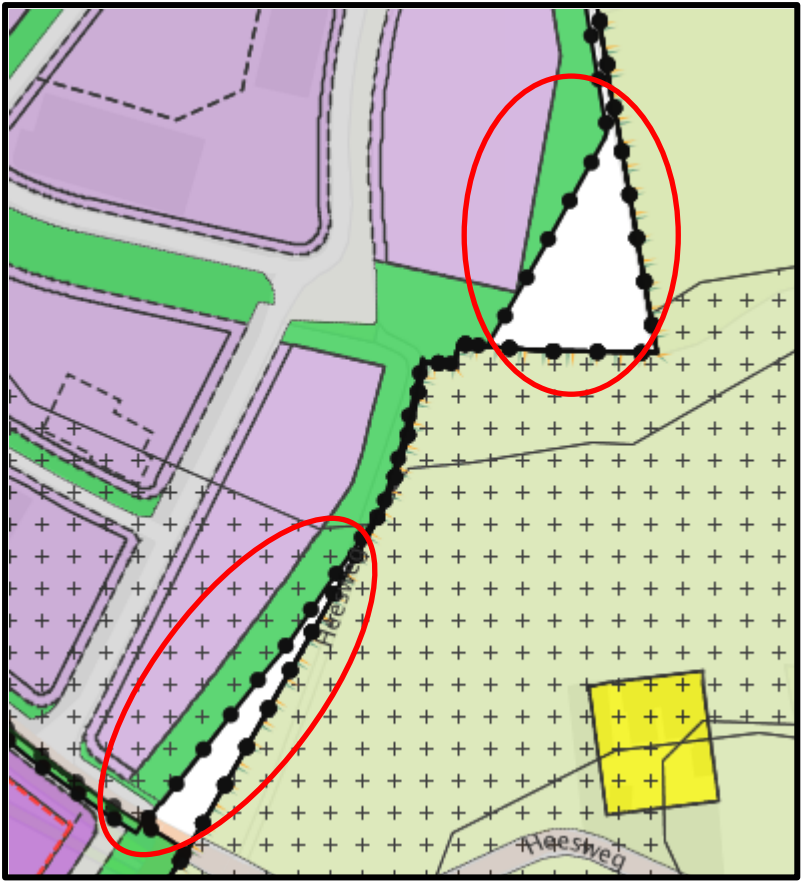
De zone langs de Overkampsweg en Heesweg heeft in het bestemmingsplan Raalte Bedrijventerreinen de bestemming 'Groen'. Ter hoogte van het plangebied De Zegge VII (bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2012) levert dit knelpunten op omdat er infrastructurele aantakkingen gepland zijn op de geplande wegen in De Zegge VII. De bestemming Groen staat deze aansluitingen in de weg, omdat binnen deze bestemming geen wegen en straten zijn toegestaan.

Overduidelijk is dat deze aantakkingen wel de bedoeling zijn. Middels deze correctieve herziening wordt dit geregeld. Het betreffen 3 aantakkingen van de Overkampsweg. Het gaat in alle gevallen om wijzigingen van de groenbestemming naar de bestemming Verkeer. Op deze punten wordt de verbeelding middels deze correctieve herziening aangepast. Het gaat om onderstaande locaties (zie afbeelding 3). Tevens wordt een zone langs de Heesweg meegenomen die in het huidige bestemmingsplan De Zegge VII deels een groenbestemming heeft, maar dat een verkeersbestemming had moeten hebben om zodoende de nog te situeren wegen in de Zegge VII aan te laten sluiten op de Heesweg. In dit plan wordt dit meegenomen.



Afbeelding 3: locaties waar correcties op de verbeelding op van toepassing zijn.

Tevens worden twee stukken grond die niet waren meegenomen in het bestemmingsplan Raalte Bedrijventerreinen en ook niet in het bestemmingsplan Buitengebied alsnog bestemd met de bestemming Groen (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4: locaties waar correcties op de verbeelding op van toepassing zijn.

## **Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid**

### **3.1 Beleid en sectorale aspecten**

Voorliggend bestemmingsplan betreft een correctieve herziening van het bestemmingsplan Raalte Bedrijventerreinen. Er worden ook gronden in deze herziening meegenomen die geen onderdeel waren van dit bestemmingsplan. Deze herziening bestaat uit enkele aanpassingen die een zeer beperkte ruimtelijke impact hebben. Het gaat om correcties van de regels waarbij een beleidsmatige afweging, de toets aan relevant beleid en sectorale onderzoeken reeds bij het basisplan heeft plaatsgevonden. Hiervoor wordt dan ook verwezen naar de toelichting van het basisplan. De gronden die eerder geen onderdeel waren van het bestemmingsplan Raalte Bedrijventerreinen worden toegevoegd. Deze zijn echter zeer beperkt van omvang en zijn ingebed/onderdeel van bestaande groen- en verkeersbestemmingen.

### **3.2 Economische uitvoerbaarheid**

De inhoud van deze herziening noodzaakt niet tot onderzoek inzake economische uitvoerbaarheid of het opstellen van een exploitatieplan.

### **3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Gezien de beperkte impact van de correctieve herziening is besloten dat geen voorontwerpbestemmingsplan opgesteld wordt en beschikbaar te stellen voor inspraak.

Het ontwerp wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eventuele reacties op het ontwerp worden samengevat en beantwoord. Indien reacties leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan wordt dat in deze paragraaf opgenomen.