



# Bestemmingsplan Heino, Het Wooldhuis

NL.IMRO.0177.BP20160002



## Bestemmingsplan Heino, Het Wooldhuis

Plannaam: Bestemmingsplan Heino, het Wooldhuis  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20160002-GV01  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: 10 november 2016



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://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 .....	9
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>10</b>
2.1	ONTWIKKELING VAN HEINO .....	10
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>13</b>
3.1	INLEIDING.....	13
3.2	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	15
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>17</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>31</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	31
5.2	BODEMKWALITEIT.....	32
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	34
5.5	MILIEUZONERING .....	36
5.6	ECOLOGIE.....	38
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	39
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	41
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>43</b>
6.1	INLEIDING.....	43
6.2	VIGEREND BELEID.....	43
6.3	WATERPARAGRAAF .....	45
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>48</b>
7.1	INLEIDING.....	48
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	48
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	49
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>51</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG EN INSPRAAK .....</b>	<b>52</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	52
9.2	INSPRAAK .....	52
9.3	ZIENSWIJZENNOTA .....	52
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>53</b>	

BIJLAGE 1	ONTWERPPLAN .....	53
BIJLAGE 2	KAPPLAN BOMEN .....	53
BIJLAGE 3	PARKEERPLAN .....	53
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK .....	53
BIJLAGE 5	QUICK SCAN FLORA EN FAUNA .....	53
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT .....	53
BIJLAGE 7	ZIENSWIJZENNOTA .....	53

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Stichting Zorgspectrum Het Zand biedt op verschillende locaties in de regio Zwolle zorg aan ouderen en (jonge) verpleeghuiscliënten met een eenvoudige zorgvraag tot en met een complexe zorgvraag. Eén van de locaties betreft Het Wooldhuis aan de Paalweg te Heino.

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 en zorgvoorzieningen ontstaat. De gemeente streeft op het gebied van wonen, welzijn en zorg naar een veilige, leefbare en vitale samenleving, waarin iedereen volop kan participeren. Hoofddoel is dat mensen zelfstandig kunnen blijven of gaan wonen mét de nodige ondersteuning in de vorm van welzijnsvoorzieningen en zorgaanbod. Van belang is dat er voldoende en kwalitatief passende vestigingsmogelijkheden zijn voor zowel zorgbehoevende ouderen als mensen met een beperking.

In verband met een verschuiving in de zorg / effect overheidsregelgeving is het van belang om passende zorgvoorzieningen te bieden. Het huidige aanbod van Het Wooldhuis is richting de toekomst niet voldoende toekomstbestendig. Het effect van de overheidsregelgeving omtrent het 'scheiden van wonen en zorg' voor de lagere ZZP's (zorgzwaartepakketten) geven aanleiding voor herontwikkeling.

Gebleken is dat uitsluitend een transformatie van de bestaande bebouwing redelijkerwijs geen optie is. Daarom is gekozen voor gefaseerde vervangende nieuwbouw op de bestaande locatie, waarbij toekomstbestendige bebouwing wordt gerealiseerd die aansluit bij de trends en ontwikkelingen in de zorg voor de komende decennia. De herontwikkeling bestaat in grote lijnen het in fasen amoveren van het bestaande gebouw (uit 1968) en parallel daaraan het realiseren van nieuwbouw van verschillende nieuwe gebouwen. Met de herontwikkeling behoudt Het Wooldhuis haar capaciteit en biedt in de nieuwe situatie zorg voor een totaal van 93 zorggeïndiceerde bewoners.

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 Paalweg 10 te Heino en betreft de locatie Het Wooldhuis. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Heino, sectie C, nummers 3249, 4025, 4026 en 4396. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.





Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: OpenTopo)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 'Bestemmingsplan Heino, Het Wooldhuis' bestaat uit de volgende stukken:

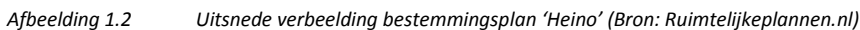
- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP2016002-GV01) en een renvooi;
- regels.

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

### 1.4 Huidige planologische regiem

#### 1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Heino'. Dit bestemmingsplan is op 22 april 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen waarop het plangebied met de rode contour is aangegeven.



Gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. Burgemeester en wethouders kunnen daarvan afwijken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterhuishouding.

De beoogde situatie past functioneel binnen de geldende bestemming. Echter is de geplande nieuwe bebouwing buiten de bouwvlakken geprojecteerd, waardoor het plan niet in het geldend bestemmingsplan past. 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, inspraak en zienswijzen.

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Ontwikkeling van Heino

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

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



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

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

### 2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Heino. De locatie van Het Wooldhuis kent door de groene inpassing een solitaire uitstraling. Globaal wordt het plangebied begrensd door de Paalweg aan de oostzijde en de Plataan/ Pastorielaan aan de noordzijde. De watergang en woonpercelen aan de Linde begrenzen het plangebied aan de noordwestzijde. Aan zuidzijde begrenzen de woonpercelen aan de Goudenregen het plangebied en aan de westzijde betreffen het woonpercelen aan de Prunus. Het complex van WoonZorg Nederland (Veltkamplaan 1 t/m 47) valt buiten het plangebied. Afbeelding 2.2 geeft de ligging van het plangebied weer.



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

De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woningen en maatschappelijk voorzieningen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4,3 hectare. De bij WoonZorg Nederland in erfpacht zijnde seniorenwoningen vallen binnen de planbegrenzing van dit plan, echter zijn hier geen ontwikkelingen voorzien.

De bestaande bebouwing betreft een hoofdgebouw met verschillende vleugels. Achter het hoofdgebouw is een theehuis en een gemeenschappelijke ruimte aanwezig. Tevens is in het noordelijk deel van het plangebied een berging aanwezig. Het overig deel van het plangebied bestaat uit tuinen, park/bos, parkeervoorzieningen, paden en overig groen. In afbeelding 2.2 is een aanzicht van het hoofdgebouw vanaf de Paalweg weergegeven.





Afbeelding 2.3      Aanzicht hoofdgebouw vanaf de Paalweg (Bron: website Zorgspectrum Het Zand)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Inleiding

Stichting Zorgspectrum Het Zand biedt op verschillende locaties in de regio Zwolle zorg aan ouderen en (jonge) verpleeghuiscliënten met een eenvoudige zorgvraag tot en met een complexe zorgvraag. Van zelfstandig wonen in een koop/huurappartement met zorg binnen handbereik tot wonen in een groepswoning/verpleegunit.

Eén van de locaties betreft de locatie Het Wooldhuis te Heino. Dit zorgcentrum beschikt momenteel over plaatsen wonen met zorg voor de categorie licht met verblijf en wonen met verpleeghuiszorg voor de categorie zwaar met verblijf. De capaciteit betreft 42 verzorgingshuisplaatsen, 3 (open) somatische verpleeghuisplaatsen, 21 (gesloten) psycho-geriatrische verpleeghuisplaatsen, 12 (open) psycho-geriatrische verpleeghuisplaatsen, woongroepen van 8 en 5 cliënten. Totaal betreft de capaciteit 91 zorggeïndiceerde bewoners.

Het zorgdeel met verzorgingshuisappartementen en de algemene voorzieningen dateert uit 1968 en is daarmee 44 jaar oud. In 1996 heeft een renovatie plaatsgevonden. Op dit moment voldoen de verzorgingshuisappartementen en de algemene voorzieningen nog redelijk aan de huidige eisen en wensen van de (toekomstige) cliënten. De functionele, bouwkundige en installatietechnische staat en conditie van het gebouw is redelijk tot goed. Het effect van de overheidsregelgeving omtrent het 'scheiden van wonen en zorg' voor lagere ZZP's (zorgzwaartepakketten) is bepalend geweest dat gekozen is voor grotendeels vervangende nieuwbouw.

De herontwikkeling bestaat in grote lijnen het in fasen amoveren van het bestaande gebouw (uit 1968) en parallel daaraan het realiseren van nieuwbouw van verschillende nieuwe gebouwen. Met de herontwikkeling behoudt Het Wooldhuis haar capaciteit en biedt in de nieuwe situatie zorg voor een totaal van 93 zorggeïndiceerde bewoners, bestaande uit 61 zorgappartementen en 32 verpleeghuisplaatsen. De zorgappartementen en verpleeghuisplaatsen zijn bestemd voor mensen die niet (geheel) zelfstandig meer kunnen wonen en waaraan zorg, structuur en begeleiding wordt geboden. Voor iedere doelgroep met een bepaalde (financiële) draagkracht wordt een geschikt appartement aangeboden.

### 3.2 Gewenste ontwikkeling

#### 3.2.1 Fasering

Zoals aangegeven heeft Stichting Zorgspectrum Het Zand het voornemen om Het Wooldhuis te herontwikkelen tot een woonzorgcentrum dat voldoet aan toekomstige eisen en wensen. De concrete uitvoering van het project bestaat uit een aantal onderdelen die gefaseerd worden uitgevoerd. Het principe van de fasering is gebaseerd op de huidige bewoners en de interne en externe verhuismogelijkheden. De fasering is, voorlopig, als volgt:

- fase 1: sloop 'oude' vleugel ter plekke van toekomstig Koetshuis
- fase 2: realisatie Koetshuis + Hofjeswoningen
- fase 3: renovatie en aanbouw Centrumgebouw
- fase 4: sloop rest 'oude vleugel'
- fase 5: realisatie Landhuis.

#### 3.2.2 Bebouwing

In afbeelding 3.1 is een overzicht weergegeven van de bebouwing. De rode contour geeft de contour van de bestaande bebouwing weer, waarvan een deel wordt gesloopt en een deel gerenoveerd. Het complete ontwerpplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.





Afbeelding 3.1 Ontwerpplan (Bron: H.A. ten Have en De Bruin architecten)

Met de ontwikkeling worden de 'oude' vleugels van het centrumgebouw gesloopt. Het te behouden deel van het centrumgebouw wordt gerenoveerd en voorzien van een nieuwe aanbouw aan de achterzijde. Tevens wordt de entree gewijzigd. In het centrumgebouw worden de verpleeghuisplaatsen ondergebracht in 4 woongroepen van elk 8 bewoners. Tevens blijven de welzijnsvoorzieningen en algemene voorzieningen in dit gebouw gevestigd. Deze welzijnsvoorzieningen bestaan onder andere uit een grand café, restaurant met keuken, activiteitenruimte (dagbesteding), health-voorzieningen (waaronder bijvoorbeeld: preventie, fitness, diëtist, winkel, (zwem)bad), care-voorzieningen (waaronder bijvoorbeeld: zorgverlening, spreekkamer artsen, fysiotherapie), beauty-voorzieningen (waaronder bijvoorbeeld: kapper, schoonheidsspecialist, pedicure).

Daarnaast wordt nieuwe bebouwing in de vorm van een landhuis en een koetshuis gerealiseerd. In het landhuis en koetshuis worden totaal 47 woonzorgappartementen over verschillende verdiepingen gerealiseerd.

De gebouwen worden door een gang/luchtbrug verbonden met elkaar. Hierdoor kunnen bewoners, bezoekers en personeel ongeacht weeromstandigheden zich goed tussen de gebouwen verplaatsen, waardoor welzijnsvoorzieningen en wooneenheden intern goed bereikbaar zijn.

Daarnaast wordt aan de noordzijde van het plangebied, op nu nog onbebouwde gronden, een complex hofjeswoningen gerealiseerd. Het gaat om 14 zorgappartementen op de begane grond die allen over een eigen tuin beschikken. Deze hofjeswoningen zullen bestaan uit één bouwlaag met kap (incl. verdiepingvloer).

### 3.2.3 Buitenruimte

Ook in de buitenruimte is een aantal wijzigingen voorzien. Ten behoeve van de ontwikkeling is het kappen van enkele bomen noodzakelijk. Hiertoe is een kapplan opgesteld. Dit plan is opgenomen in bijlage 2.

Langs de Paalweg wordt een nieuwe bomenrij aangeplant. Het uitgangspunt van het beleid (zie paragraaf 4.3.4) is dat in een bomenhoofdstructuur de bomen vrij dicht op een regelmatige afstand in de rij moeten worden aangeplant. De huidige stenige situatie met parkeren direct aan trottoir langs de Paalweg wordt vervangen door een groenstrook in de vorm van bewonerstuinen en grasberm langs de Paalweg, waardoor de groene uitstraling wordt verbeterd.

Verder wordt de buiteninrichting gestructureerd door middel van hagen. De bestaande stijltuin blijft behouden en vormt tezamen met de nieuwe bebouwing (landhuis en koetshuis) een passende uitstraling. Rond de bebouwing zijn diverse terrassen voorzien.

Het parkachtige bos aan de westzijde van het plangebied behoudt zijn groene karakter. Wel worden hier enkele extra faciliteiten voorzien voor buitenactiviteiten van bewoners. Te denken valt aan een dierenweide, bijenstal, groentetuin en jeu de boulesbaan. Om dergelijke voorzieningen mogelijk te kunnen maken en naar de toekomst toe flexibiliteit te kunnen bieden, is naast de hiervoor beschreven bebouwing een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> aan gebouwen mogelijk.

Tevens wordt een nieuwe vijver in het parkachtige bos aangelegd. Deze vijver kan voorzien in de opvang van overtollig hemelwater. Daarnaast zal het een belevingselement zijn, waarbij ook een vlonder kan worden aangelegd.

## 3.3 Verkeer en parkeren

### 3.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen Raalte 2015'. Deze parkeernormen zijn geënt op de meest recente landelijke parkeerkencijfers op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij deze CROW-publicatie. 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.

### 3.3.2 Parkeerbehoefte

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten gelden de volgende parkeernormen:

- Verpleeg- en verzorgingstehuis: 0,6 parkeerplaats per eenheid;
- Zorgappartementen: 0,8 parkeerplaats per eenheid.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 61 zorgappartementen en 32 verpleeghuiseenheden. Uitgaande van bovengenoemde parkeernormen zorgt de herontwikkeling voor een parkeerbehoefte van  $(61 * 0,8) + (32 * 0,6) = 68$  parkeerplaatsen. Daarbij komt dat 15 parkeerplaatsen, die ten behoeve staan aan de bestaande complex van Woonzorg Nederland (buiten het plangebied), vervallen met de herontwikkeling. Deze parkeerplaatsen dienen gecompenseerd te worden. Het totaal te realiseren parkeerplaatsen bedraagt daarmee 83 stuks.

In het ontwerp wordt voorzien in 83 parkeerplaatsen waarvan een aantal als invalideparkeerplaats. De parkeerplaatsen zijn verspreid over het terrein, om zodoende op korte afstand van de nieuwe bebouwing te voorzien in parkeergelegenheid. Hiermee wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor het parkeerplan wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting. De parkeernormen zijn vastgelegd in de regels van dit plan.

Mocht er onverhoopt blijken dat in de toekomstige situatie door een tekort aan parkeergelegenheid parkeerproblemen (parkeren in de openbare ruimte) ontstaan, wordt aanvullende parkeerruimte gerealiseerd. Zoals weergegeven in het parkeerplan (bijlage 3 van de toelichting) is hiervoor ruimte gereserveerd (12 parkeerplaatsen).

### **3.3.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting**

Om te beoordelen welk gevolg het plan heeft op de verkeersgeneratie is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige verkeersgeneratie. Er zijn verpleeghuisplaatsen en zorgappartementen aanwezig. Voor de verpleeghuisplaatsen zullen in verhouding minder bewoners beschikken over eigen vervoer, maar zullen personeel en bezoek zorgen voor het overgrote deel aan verkeersbewegingen. Bij de zorgappartementen is dit andersom. In dit geval wordt uitgegaan van gemiddeld 2 verkeersbewegingen per etmaal per wooneenheid.

In de huidige situatie zijn 91 wooneenheden aanwezig en in de nieuwe situatie zal het totaal 93 eenheden bedragen. De toename zal daarmee circa 4 verkeersbewegingen per etmaal bedragen. De ontsluiting van het terrein vindt plaats op de Paalweg, middels verschillende in- en uitritten. De Paalweg is van voldoende omvang om de zeer beperkte toename van bestemmingsverkeer te kunnen verwerken. Tevens blijft de verkeerssituatie overzichtelijk en heeft de ontwikkeling geen invloed op de verkeersveiligheid, waardoor er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

### 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 Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. 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.

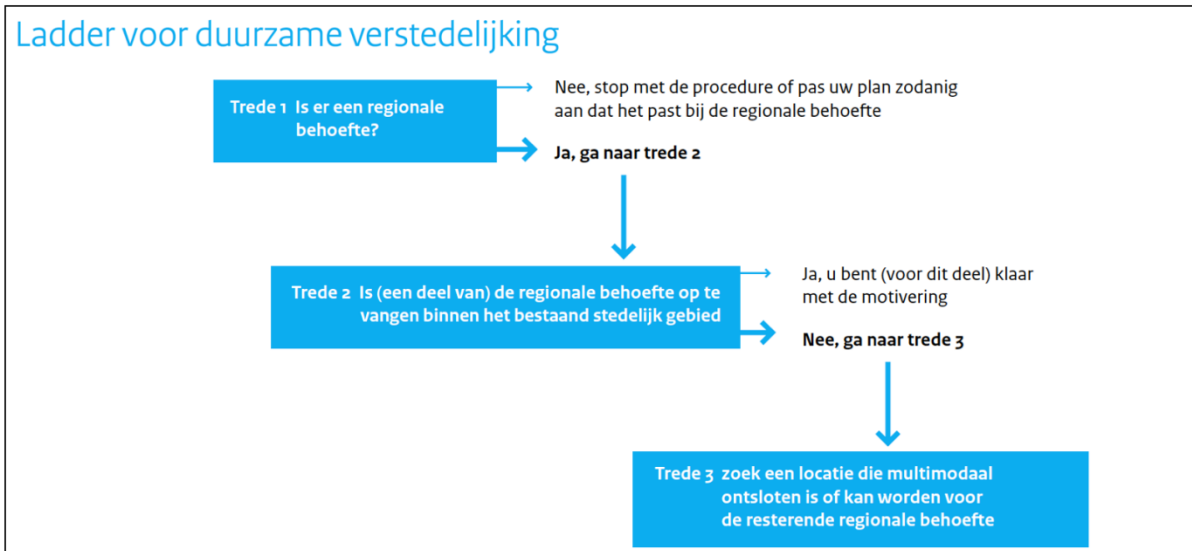
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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 Rijnakken (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 hoofdenrgienetwerk (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 begrippen ‘stedelijke ontwikkeling’, ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘regionale behoefte’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

**stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

**bestaand stedelijk gebied:** ‘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’.

Voor **regionale behoefte** is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. 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.

#### 4.1.4 Toetsing aan het rijksbeleid

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

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 bebouwingsmogelijkheden 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 herontwikkeling. 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.

*Landelijke trend:* Het huidige zorgstelsel in Nederland is aan flinke veranderingen onderhevig mede vanwege de explosieve stijging van de zorgkosten. Het aantal zorgbehoevende mensen neemt door de vergrijzing steeds verder toe. Tegelijkertijd is er minder geld beschikbaar voor de zorg. De komende decennia zal de grijze druk landelijk sterk toenemen; van 27% in 2012 naar 51% in 2040 (CBS Bevolkingsprognose 2013-2060).

*Heino:* Het woningaanbod in de kern Heino is vooralsnog niet afgestemd op de behoefte van de aanwezige bewoners. De vergrijzing (65+) in de kern zal, net als de landelijk trend stijgen, met een stabilisatie in 2045 van circa 47% van de bevolking. Deze doelgroep zal niet snel buiten de kern Heino willen gaan wonen<sup>1</sup>.

*Het Wooldhuis:* Voorliggend plan voorziet in de herontwikkeling van het bestaande zorgcentrum, waarbij wordt ingespeeld op de vraag naar kwalitatieve woonzorg vanuit Heino en directe omgeving. Het plan speelt in op de vergrijzing. De doelgroep bestaat uit mensen die niet meer (geheel) zelfstandig kunnen wonen. Het te realiseren aanbod bestaat uit zorg in combinatie met (zelfstandige) bewoning. Gelet op de mate van begeleiding en zorg die in het appartementencomplex wordt geboden, in overeenstemming is met de sociale en/of maatschappelijke doeleinden, valt het woningaanbod niet onder 'reguliere' contingenten. Een toetsing aan de woningbouwaantallen worden dan ook achterwege gelaten. Daarbij wordt opgemerkt dat het totaal zorggeïndiceerde bewoners met twee toeneemt in de nieuwe situatie, van 91 naar 93 bewoners.

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

### Trede 2:

In deze stap wordt onderzocht of binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien in de regionale behoefte, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

De functionele, bouwkundige en installatietechnische staat en conditie van het gebouw is in de huidige situatie redelijk tot goed. In verband met een verschuiving in de zorg / effect overheidsregelgeving is het van belang om passende zorgvoorzieningen te bieden. Het huidige aanbod van Het Wooldhuis is richting de toekomst niet voldoende toekomstbestendig. Het effect van de overheidsregelgeving omtrent het 'scheiden van wonen en zorg' voor de lagere ZZP's (zorgzwaartepakketten) geven aanleiding voor herontwikkeling.

Gebleden is dat uitsluitend een transformatie van de bestaande bebouwing redelijkerwijs geen optie is. Daarom is gekozen voor gefaseerde vervangende nieuwbouw op de bestaande locatie, waarbij toekomstbestendige bebouwing wordt gerealiseerd die aansluit bij de trends en ontwikkelingen in de zorg voor de komende decennia.

Het betreft een ontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie bevindt zich in de bebouwde kom van Heino. Op de omliggende percelen is sprake van een stedenbouwkundig samenspel van bebouwing, zoals duidelijk herkenbaar is in afbeelding 1.1. Geconcludeerd wordt dat aan trede 2 wordt voldaan.

### 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

---

<sup>1</sup> Bron: RIGO Research en Advies: 'Vrije sector huur in Heino, Behoefteraming t.b.v. ontwikkeling het Wooldhuis' d.d. 14 oktober 2015.

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

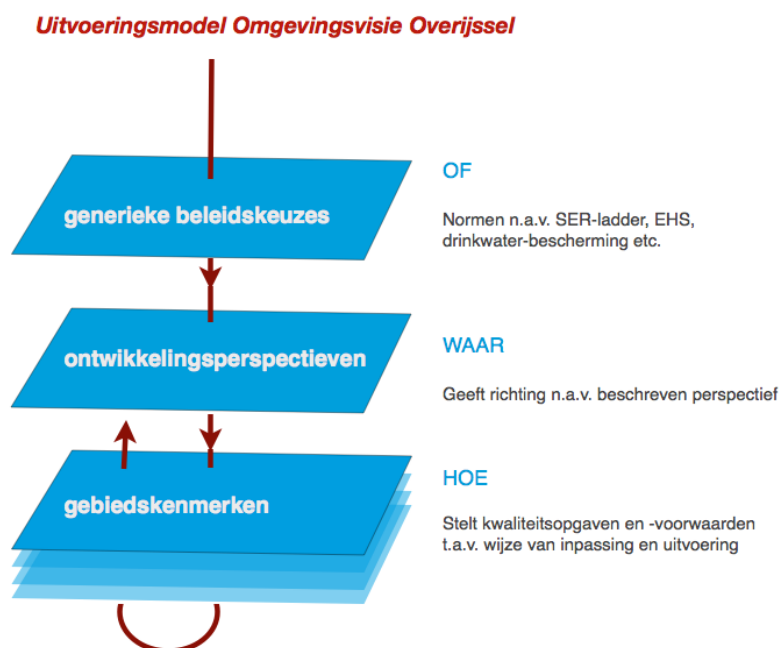
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken 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 verharden 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.*

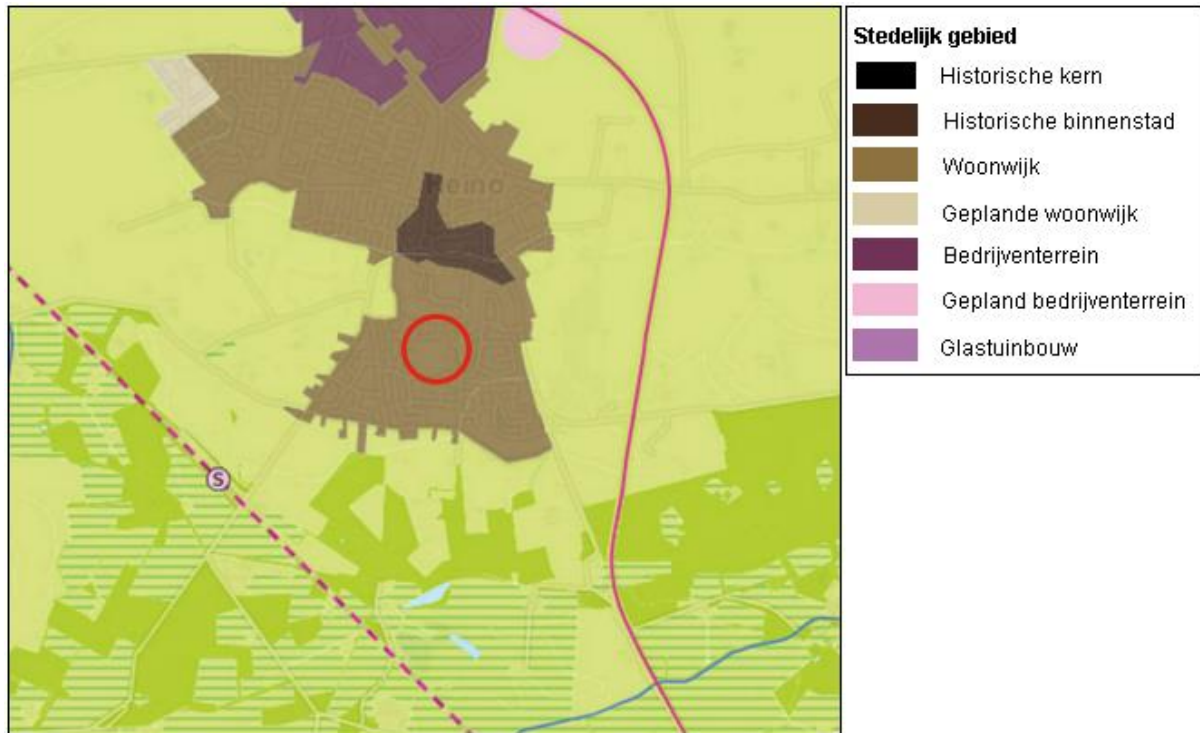
In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk 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 Het Wooldhuis en voldoet aan de SER-ladder. De ontwikkeling gaat uit van vervangende nieuwbouw op nagenoeg dezelfde locatie. Voor zover mogelijk wordt de bestaande bebouwing hergebruikt. Overige gebouwen/ gebouwdelen zijn niet geschikt voor hergebruik of transformatie. Bij een strikte toepassing van de begripsbepaling vindt de nieuwbouw niet plaats binnen de ‘groene omgeving’. Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

##### 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 de betreffende zorgvoorziening. De functie is reeds aanwezig en planologisch toegestaan. De woonzorgfunctie te midden van de bebouwde kom is aanvaardbaar en wenselijk in verband met bereikbaarheid en de nabijheid van voorzieningen. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving en biedt tevens ruimte voor een passende invulling van zorglocatie. Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief 'woonwijk'.

#### **4.2.4.3 Gebiedskenmerken**

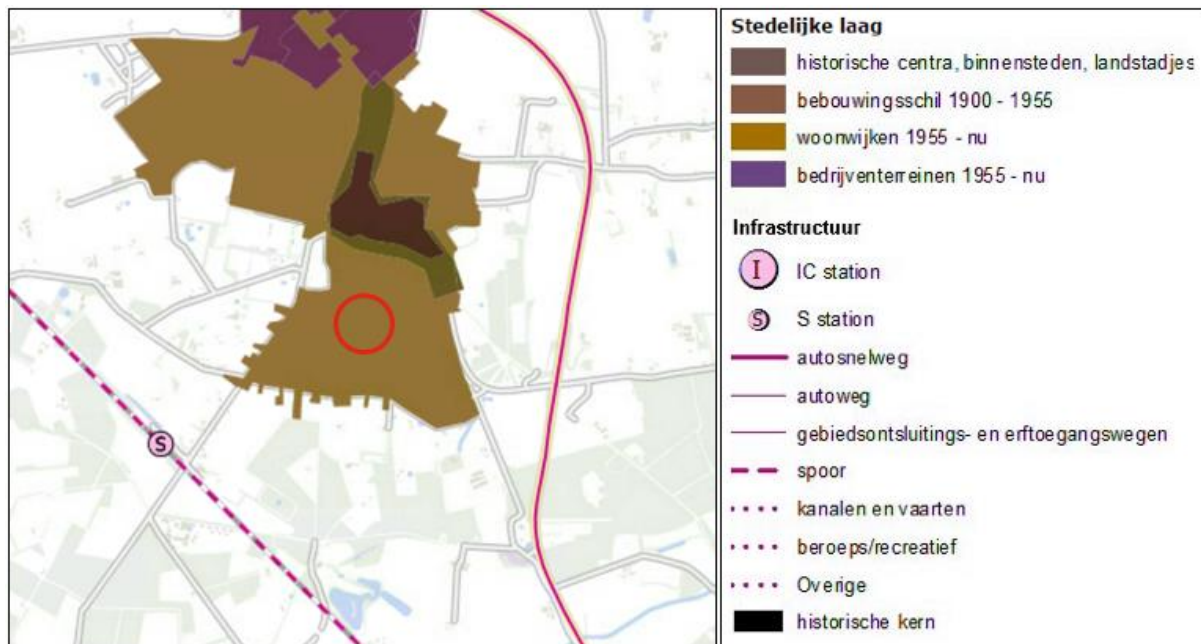
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in 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 hoofdwegennetwerk, 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 locatie Het Wooldhuis behoudt een solitaire uitstraling ten opzichte van de omliggende wijk, mede vanwege behoud en versterking van de groene uitstraling. De nieuwe situatie is zowel ruimtelijk als functioneel passend op deze locatie. 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 Opgaven & ambities

##### Inspelen op een veranderende vraag

De samenstelling van de bevolking zal de komende jaren sterk veranderen, vooral door een 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 woonservicezones, met basiszorg in de directe woonomgeving. Juist in dat soort gebieden is inbreiding met zorgwoningen gewenst.

De gemeente staat dus zowel voor een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbouwopgave. En met een steeds kritischer wordende consument zal de nadruk meer dan ooit op het laatste liggen. Als rekening wordt gehouden met de huidige behoeften van verhuisgeneigden zal de vraag naar eengezinswoningen het grootst zijn. Bij de goedkopere eengezinswoningen lijkt een licht overschot te ontstaan, met name in de huursector.

#### 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, waarin het plangebied met de rode cirkel is aangeduid.



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

#### "Heino"

Met mogelijkheden om binnen de bestaande kern zo'n 100 woningen te bouwen, de ontwikkeling van Kiezebos kan Heino geruime tijd vooruit op het gebied van woningbouw. Of dit voldoende is om het einde van de planperiode van deze structuurvisie te halen kan op dit moment niet exact worden ingeschat. Daarvoor is het verschil met de verwachte autonome groei verhoudingsgewijs te klein.

Mocht tussen 2020 en 2025 toch een tekort dreigen te ontstaan dan zijn op de kaart drie ontwikkelingsrichtingen voor de lange termijn aangewezen. Twee daarvan sluiten aan op Kiezebos III, de andere bevindt zich aan de zuidwestzijde van de kern, in het gebied tussen de Brinkweg en de Rozendaalseweg.

#### Zorgen

Heino is een samenleving waar mensen omzien naar elkaar. Mensen doen actief mee in de samenleving, zijn zelfredzaam en nemen eigen verantwoordelijkheid. Hierdoor krijgen inwoners meer invloed op de eigen omgeving en worden daarmee minder afhankelijk. Maatschappelijke ondersteuning is in eerste instantie gericht op het scheppen van voorwaarden voor het kunnen meedoen aan de samenleving en het versterken van de sociale samenhang. Mensen die niet in staat zijn om zelfstandig deel te nemen aan de samenleving, worden begeleid naar passende/gerichte dienstverlening. Daarnaast is zorg voor elkaar ook gericht op arbeidsparticipatie. Doelstelling is om zoveel mogelijk mensen te begeleiden naar werk. Goede voorliggende voorzieningen en preventieve ondersteuning zijn een basis voor meedoen in de samenleving van onze inwoners, jong en oud, met en zonder beperkingen.

Door gebruik te maken van de nieuwste technologieën in combinatie met het Sallandse 'noaberschap' wordt kwaliteit en kleinschaligheid geboden. Zo kunnen ouderen steeds langer blijven wonen waar zij willen. De hoogwaardige gespecialiseerde zorg die sommige ouderen nodig hebben, wordt op een beperkt aantal plaatsen geboden. Die kwaliteit dient namelijk vanuit bedrijfseconomische overwegingen geconcentreerd te worden.

#### *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 hiervoor beschreven sluit de herontwikkeling goed aan de kwalitatieve woonvraag, waarbij wordt ingespeeld

op veranderingen in de markt. De zorgappartementen en verpleeghuisplaatsen zijn bestemd voor mensen die niet (geheel) zelfstandig meer kunnen wonen en waaraan zorg, structuur en begeleiding wordt geboden. Tevens zorgt herontwikkeling voor een centraal punt waar hoogwaardige zorg kan worden geleverd, waar ook de bewoners uit de omgeving zijn voordeel mee kan doen. 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 de 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

Het woningaanbod in de kern Heino is vooralsnog niet afgestemd op de behoefte van de aanwezige bewoners. Er is 'voldoende' vergrijzing (65+) in de kern met een stabilisatie in 2045 van zo'n 47% van de bevolking. Deze doelgroep zal niet snel buiten de kern Heino willen gaan wonen. Voorliggend plan voorziet in de herontwikkeling van het bestaande zorgcentrum, waarbij wordt ingespeeld op de kwalitatieve vraag vanuit Heino en directe omgeving. Het plan speelt in op de vergrijzing. De doelgroep bestaat uit mensen die niet meer (geheel) zelfstandig kunnen wonen.

Het te realiseren aanbod bestaat uit zorg in combinatie met (zelfstandige) bewoning. Gelet op de mate van begeleiding en zorg die in het appartementencomplex wordt geboden, en daardoor in overeenstemming is met de sociale en/of maatschappelijke doeleinden, valt het woningaanbod niet onder 'reguliere' contingenten.

Een toetsing aan het woningbouwaantallen worden dan ook achterwege gelaten. Daarbij wordt opgemerkt dat het totaal zorggeïndiceerde bewoners met twee toeneemt in de nieuwe situatie, van 91 naar 93 bewoners.

Geconcludeerd wordt dat het 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 is het welstandstoezicht per 1 januari 2016 afgeschaft. In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken en bouwhoogtes opgenomen.

#### **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.



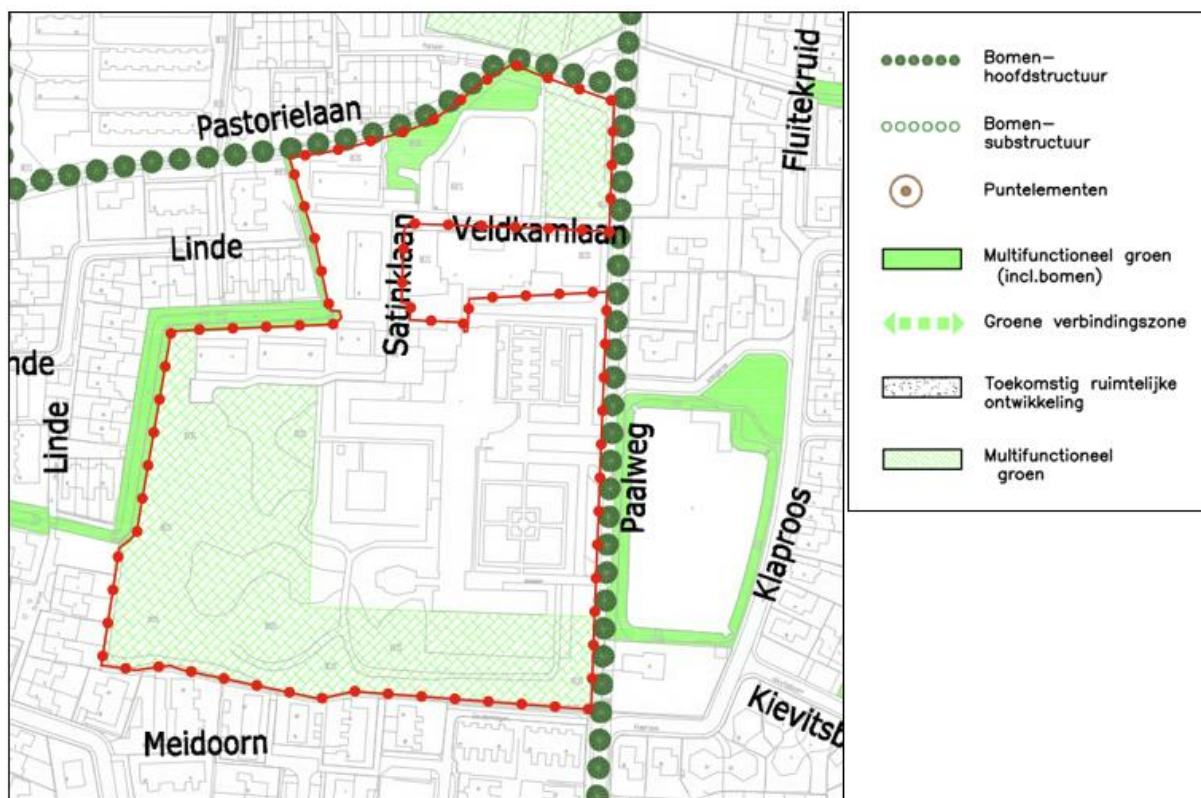
#### 4.3.4.4 Kern Heino

Landschappelijk gezien ligt Heino op een zogenaamd dekzandgebied. De verschillende landschappelijke verschijningsvormen komen binnen de gehele kern voor. Het herkenbaar houden en maken van de verschillende oorspronkelijke landschappelijk verschijningsvormen is uitgangspunt bij het te voeren beleid.

De bomenhoofdstructuur voor de kern Heino wordt gevormd door de oude landschappelijk structuren waarlangs een weg loopt en de invalswegen. Door aan deze wegen een dubbele bomenrij te koppelen kan het belang van de weg worden aangegeven. Verder is een aantal stedenbouwkundige hoofdstructuren opgenomen in de bomenhoofdstructuur. Deze in hiërarchisch opzicht belangrijke wegen zijn herkenbaar door een dubbele rij bomen. Hoewel het realiseren van de bomenhoofdstructuur in Heino in zijn volledige omvang als onhaalbaar moet worden beschouwd, dient bij de toetsing van ruimtelijke plannen steeds het gewenste oorspronkelijk beeld ingebracht te worden. Het consequent doorvoeren van deze beleidslijn levert op lange termijn een samenhangende bomenhoofdstructuur op. Dit geeft een grote meerwaarde aan de leefbaarheid en de sfeer binnen de kern.

Ten aanzien van de groenhoofdstructuur dient aandacht te worden besteed aan het onderling verbinden van de diverse elementen, waarbij met name een relatie moet worden gelegd met het aangrenzende landelijk gebied. De landgoederen en bossen welke grenzen aan de kern Heino bieden ten aanzien van met name het recreatieve medegebruik een grote meerwaarde.

In afbeelding 4.6 is de Groenhoofdstructuur 2010 weergegeven in en rond het plangebied. Langs de Plataan / Pastorielaan en de Paalweg is de bomenhoofdstructuur geprojecteerd. Daarnaast zijn in het plangebied delen aangemerkt als multifunctioneel groen (in eigendom van initiatiefnemer).



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 Het Wooldhuis is ruimschoots aandacht voor bestaande en toekomstige groenstructuren. Langs de Paalweg wordt een nieuwe bomenrij (13 stuks) met bomen van de 1<sup>e</sup> grootte aangeplant, ter versterking van bomenhoofdstructuur. De bomenrij en groen langs de Plataan / Pastorielaan blijven behouden. In het plangebied worden wel beperkte delen van het multifunctioneel groen (in eigendom van initiatiefnemer) ingezet voor de herontwikkeling. De groene uitstraling blijft behouden middels de stijltuin

op het voorterrein en het parkachtige bos op het achterterrein. De huidige stenige situatie met parkeren direct aan trottoir langs de Paalweg wordt vervangen door een groenstrook in de vorm van bewonerstuinen en grasberm langs de Paalweg, waardoor de groene uitstraling wordt verbeterd. 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 betreffen 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 nieuwe woongebouwen, 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.

In voorliggend plan is een bestaand geluidsgevoelig object aanwezig en is een nieuw geluidsgevoelig object gepland, namelijk de nieuwe woonzorggebouwen. Gelet op de beperkte verkeersintensiteit op de omliggende wegen 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 kent een geluidzone van 100 meter. Het plangebied ligt op een afstand van circa 850 meter van de spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaaï vormt dan ook geen belemmeringen in het kader van voorliggende ontwikkeling.

#### 5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Het aspect Industrielawaai 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.

Sigma Bouw & Milieu heeft voor het onderzoeksgebied een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (projectnummer 16-M7643, 10 mei 2016). Het onderzoeksgebied bestaat uit gronden waar de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, met uitzondering van de ter plaatse van bestaande bebouwing. 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 4 van deze toelichting.

### 5.2.2 Situatie plangebied

#### 5.2.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Het verkennend bodemonderzoek (NEN-5740) voor het onderzoeksgebied is uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie 'onverdacht'.

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in de grond plaatselijk puin- en baksteendeeltjes waargenomen. In het opgeboorde materiaal is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In zowel de bovengrond (mengmonster 1 t/m 4) als de ondergrond (mengmonster 5 t/m 7) zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde. In het grondwater (alle 3 peilbuizen) is een verhoogd gehalte barium (zware metalen) aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte barium overschrijdt de tussenwaarde niet en geeft daardoor geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

#### 5.2.2.2 Verkennend asbestonderzoek

Het asbestonderzoek (NEN-5707) voor het onderzoeksgebied is uitgevoerd conform een deels verdachte onderzoeksstrategie. Op basis van de resultaten uit historisch vooronderzoek blijkt geen informatie waaruit de aanwezigheid van asbest in de bodem blijkt. Gezien de bouwperiode en mogelijke voormalige bijgebouwen bestaat de kans dat er in het verleden asbesthoudend materiaal is toegepast.

Op basis van de visuele locatie-inspectie is op het maaiveld geen asbest verdacht materiaal aangetroffen. Hierbij moet worden opgemerkt dat het maaiveld ter plaatse van het noordwestelijk deel van de locatie sterk is begroeid dat de maaiveldinspectie hier als indicatief beschouwd moet worden.

Ter plaatse van de inspectiegaten is in de uitgegraven grond (bovengrond) zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de geanalyseerde grond (mengmonster 1 t/m 6) van de inspectiegaten (laag 0.0-0.5 m-mv) uit de bovengrond is geen verhoogd gemiddeld gewogen concentratie asbest gemeten boven de detectiegrens. Het totale gemiddeld gewogen gehalte asbest in de inspectiegaten is niet verhoogd ten opzichte van de restconcentratienorm / interventiewaarde voor asbest.

Op basis van de uitgevoerde inspectie van het opgeboorde materiaal uit de inspectiegaten G4 t/m G9 zijn in de ondergrond (vanaf ca. 0.5 m-mv) visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. Van de ondergrond zijn geen grondmonsters geanalyseerd

Uit het onderzoek is gebleken dat de bovengrond ter plaatse van de inspectiegaten (G1 t/m G27) niet aantoonbaar verontreinigd is met asbest. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de vooraf gestelde onderzoekshypothese “verdacht” voor de inspectiegaten niet aanvaard.

### 5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien de beoogde nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

## 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 het plangebied niet is gelegen binnen een zone waar toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit benodigd is voor gevoelige bestemmingen in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

#### 5.3.3 Conclusie

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

### 5.4 Externe veiligheid

#### 5.4.1 Algemeen

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

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

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

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



### 5.4.2 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

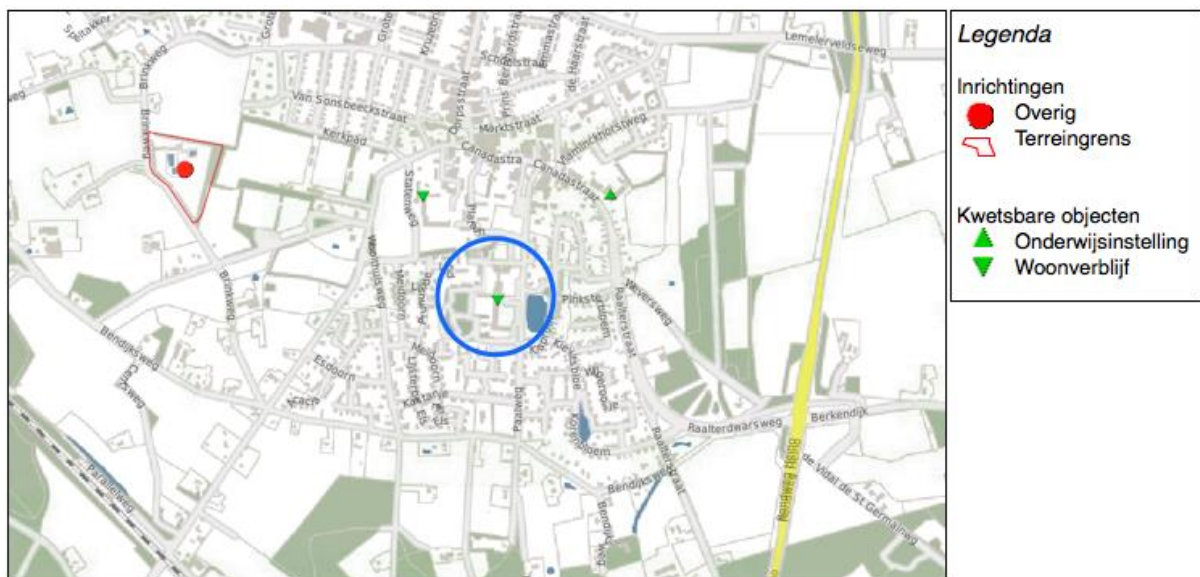
De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om de verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Raalte externe veiligheidsbeleid geformuleerd in het rapport "Externe Veiligheid, Hoe veilig wil de gemeente Raalte zijn?" (2007).

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.

### 5.4.4 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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.

Op basis van de VNG uitgave kan Het Wooldhuis het best worden aangemerkt als 'Verpleeghuizen'. Deze functie valt onder milieucategorie 2. De milieucategorieën 1 en 2 worden over het algemeen, gezien de geringe milieubelasting, toelaatbaar geacht naast woonbebouwing.

Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Opgemerkt wordt dat de afstand van de maatschappelijke voorziening (bestemmingsvlak Maatschappelijk) tot aan het dichtstbijzijnde milieugevoelige object (bouwvlak van een woning) niet wordt verkleint. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

#### 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 zorgeenheden binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies.

In dit geval is naast het plangebied het bestaande complex van Woonzorg Nederland aanwezig, en op grotere afstand meerdere maatschappelijke functies. Op basis van de VNG uitgave kan voorgenemd complex het best worden aangemerkt als 'Verpleeghuizen', vergelijkbaar met Het Wooldhuis. Deze functie valt onder milieucategorie 2. De milieucategorieën 1 en 2 worden over het algemeen, gezien de geringe milieubelasting, toelaatbaar geacht naast woonbebouwing. Overige milieubelastende functies bevinden zich op ruimere afstand en vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. In het plangebied blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### 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.

Bureau Bleijerveld heeft een Quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

### 5.6.1 Gebiedsbescherming

#### 5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

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

In de nabijheid van het plangebied is geen Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' is gelegen op een afstand van circa 6,5 kilometer. Gezien deze afstand wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van deze 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 circa 370 meter. Gelet op deze afstand 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 plangebied zijn licht beschermde soorten van tabel 1 uit de soortgroepen zoogdieren en amfibieën te verwachten, met name in het deel dat buiten de feitelijke ingreep valt. Daarnaast moet rekening worden gehouden met broedsels van vogels zonder vaste nestplaats in opgaande begroeiing en ruigere vegetatie. Bij uitvoering in het broedseizoen kunnen broedsels verstoord raken en sterfte van individuen optreden. Dit is verboden volgens de Flora- en faunawet. In het complex en de betrokken bomen zijn geen vaste verblijfplaatsen van vogels te verwachten.

Het complex is wel potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Vleermuizen zijn streng beschermd (tabel 3 en bijlage IV Habitatrichtlijn). Het is verboden om verblijfplaatsen te vernietigen of om sterfte van individuen te veroorzaken. Eventuele negatieve effecten kunnen worden voorkomen. In de volgende paragraaf zijn hiervoor aanwijzingen gegeven.

Er dient bij de uitvoering rekening gehouden te worden met de broedtijd van vogels. In dit verband dient met name het rooien van groen buiten het broedseizoen te gebeuren, tenzij een inspectie aantoont dat er geen broedsels voorkomen. De piek van het broedseizoen valt in de periode van half maart tot half juli. Eerdere en latere broedgevallen zijn mogelijk, met name van duiven. In de periode november-februari is de kans op broedgevallen zeer klein. Nestplaatsen kunnen zich ook in ruigte bevinden, vooral wanneer deze in de buurt van opgaande begroeiing voorkomt. Het is daarom raadzaam om overstaande ruigte voor het broedseizoen te maaien en tijdens het broedseizoen kort te houden.

Met het oog op de potentie van het complex voor vleermuizen, is het noodzakelijk om de functies die de gebouwen hebben nader te onderzoeken. Een standaard vleermuisonderzoek bestaat uit twee nachtbezoeken in het voorjaar (15 mei – 15 juli) ten behoeve van kraamkolonies en twee bezoeken in het najaar (15 augustus – 15 oktober) met het oog op paar- en winterverblijven.

### 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

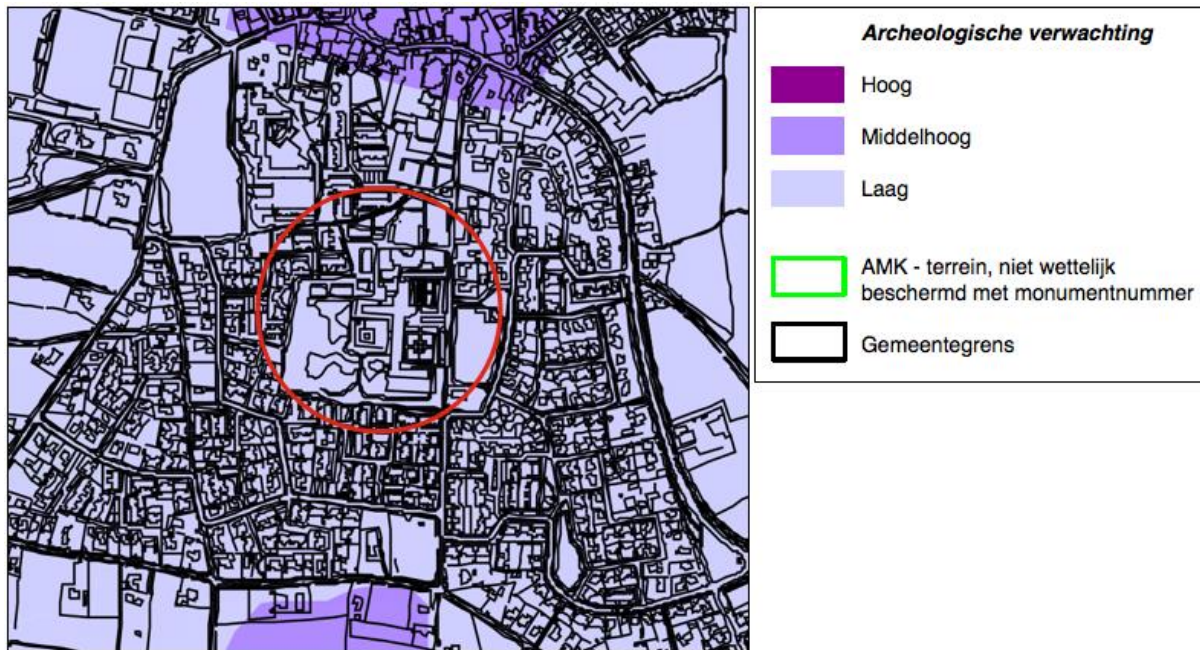
#### 5.7.1.1 Algemeen

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.

#### 5.7.1.2 Situatie plangebied

Het gehele plangebied is op grond van de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde. De beleidsadvieskaart is in figuur 5.3 opgenomen.



Figuur 5.3 Archeologische Beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Raalte)

Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt dat voor plangebieden groter dan 10 hectare het landelijk gebied / groter dan 5 hectare de bebouwde kom en dieper dan 50 cm minus maaiveld een archeologische onderzoeksplicht.

Tevens geldt een onderzoeksplicht wanneer het plangebied is gelegen binnen een straal van 50 m van AMK terreinen. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom en is niet binnen 50 meter van een AMK terrein gelegen. Het totale plangebied beslaat minder dan 5 hectare. De daadwerkelijke bodemingrepen zijn tevens aanzienlijk minder. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

## 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 Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf of op korte afstand van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.



### 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.-(beoordelings)plichtig 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. 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 4<sup>e</sup> 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 21<sup>e</sup> 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

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

### 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 bestaat uit 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 Drents Overijsselse Delta 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 Drents Overijsselse Delta 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 'normale procedure' van de watertoets wordt toegepast. De hierbij behorende waterparagraaf is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. Naar aanleiding van advies van het waterschap kan de procedure worden bijgesteld naar een 'korte procedure', mits er voldoende aandacht blijft voor waterberging.

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 binnen een beekdal, maar niet binnen een ander beperkingsgebied.

Ter plaatse en langs het plangebied is de (gedeeltelijk beduikerde) watergang NW25 aanwezig. Werkzaamheden nabij deze (of boven de beduikerde) watergang zijn watervergunningplichtig. Met voorliggend plan zijn geen werkzaamheden gepland ter plaatse van de watergang. De bescherming van de watergang is opgenomen in het juridisch deel van dit plan middels de dubbelbestemming 'Waterstaat'.

#### *Situatie*

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 meer bedragen dan 1500 m<sup>2</sup>. Doordat binnen het plan de verharding toeneemt met meer dan 1500 m<sup>2</sup> moet speciale aandacht besteed worden aan compenserende waterberging en aan het zoveel mogelijk vasthouden van hemelwater binnen het plangebied. Als bergingsopgave op eigen terrein wordt verwezen naar het GRP; meestal is dat in de orde van 10 mm. In het Nationaal Bestuursakkoord Water is bepaald dat in bebouwde gebieden het waterpeil in het oppervlaktewater maar 1 keer per 100 jaar het laagste maaiveld van het bebouwde gebied (onder de weg) mag overschrijden. In verband met de klimaatverandering (G+) wordt de  $T=100 + 13\%$  neerslagreeks bij stedelijke inbreidingen aangehouden. Bij een beperkte hoeveelheid (gesloten) verhard oppervlak zou dit kunnen betekenen dat het hemelwater via een bodempassage wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of dat het hemelwater via een zakslootje zoveel mogelijk in de bodem wordt geïnfiltreerd met een lozingsmogelijkheid op oppervlaktewater. Dit is mede afhankelijk van de plaatselijke situatie (veel of weinig oppervlaktewater in de omgeving).

#### *Hemelwater*

In het gebied is geen wateroverlast aan de orde. Hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. In het park/ bos is ruimte beschikbaar voor een vijver, zoals weergegeven in het ontwerpplan (bijlage 1).

#### *Afvalwater*

De capaciteit van de vuilwaterafvoer is niet in het geding aangezien circa twee extra bewoners aanwezig zullen zijn ten opzichte van de huidige situatie.

#### *Grondwater*

In de huidige situatie is overlast van de grondwaterstand niet aan de orde. Het grondwater wordt aangevuld door het schoonhemelwater ter plaatse te infiltreren.

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

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

#### *Oppervlaktewater*

In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een watergang. Zoals hiervoor genoemd loopt deze beduikerde watergang door het plangebied. In de nieuwe situatie wordt een vijver aangelegd aan de westzijde van het plangebied. De vijver staat niet in verbinding met enig ander oppervlaktewater.



### *Overstromingsrisico*

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

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

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bouwmogelijkheden.
- Specifieke gebruiksregels: elk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

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. Tevens voorziet dit artikel in de verplichting tot voldoende parkeergelegenheid.
- *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.

### Maatschappelijk (Artikel 3)

Conform de geldende bestemming, zijn de gronden opnieuw bestemd als 'Maatschappelijk'. De bestemming is gekozen omdat met dit plan het woonaanbod van Het Wooldhuis niet onder het 'reguliere' wooncontingent valt<sup>2</sup>.

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen zijn gedefinieerd als: *“educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderopvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca bedrijf ten dienste van deze voorzieningen”*.

Daarbij behorende wegen, paden, speelvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, met daaraan ondergeschikt parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn tevens toegestaan.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bepaald is dat gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak, met uitzondering van gebouwen tot een gezamenlijk oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>, die onder voorwaarden, buiten het bouwvlak zijn toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogtes van de gebouwen binnen de bouwvlakken zijn aangegeven op de verbeelding. Voor de geplande lichtbrug is een specifieke bouwregeling opgenomen.

Erf- en terreinafscheidingen zijn tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter toegestaan, met dien verstande dat vóór de naar de weg gekeerde gevel de bouwhoogte maximaal 1,5 meter mag bedragen. Deze bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel is verhoogd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan gelet op een deel van de doelgroep.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van enkele landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ontwerpplan (Bijlage 1 van de regels). Deze borging is gekoppeld aan de ingebruikname van de bebouwing van Het Wooldhuis.

### Waterstaat (Artikel 4)

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen. Ter bescherming van de (gedeeltelijk beduikerde) watergang gelden specifieke bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

---

<sup>2</sup> In een vergelijkbare casus heeft de Raad van State uitspraak (201405264/1/A1, 25 maart 2015) gedaan, waarbij geconcludeerd werd dat wanneer zorg wordt aangeboden in combinatie met (zelfstandige) bewoning, gelet op de mate van begeleiding en zorg die in het appartementencomplex wordt geboden, in overeenstemming is met de sociale en/of maatschappelijke doeleinden.

## 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

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie.

#### 9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

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 'normale procedure' van toepassing is. Naar aanleiding van advies van het waterschap kan de procedure worden bijgesteld naar een 'korte procedure', mits er voldoende aandacht blijft voor waterberging. Derhalve is geen nader 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.

Opgemerkt wordt dat op 24 september 2014 op basis van onze vormstudie/ vlekkenplan reeds een eerste informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden voor alle cliënten, bewoners, vertegenwoordigers van de bewoners, cliëntenraad, vrijwilligers en medewerkers én buurtbewoners.

Op dinsdag 7 juni 2016 heeft een vervolg plaatsgevonden op deze informatieverstrekking aan eenieder.

### 9.3 Zienswijzennota

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft het bestemmingsplan 'Heino, Het Wooldhuis' als ontwerp vrijgegeven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 30 juni 2016 tot en met woensdag 10 augustus 2016 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van Raalte.

In bijlage 7 is de Zienswijzennota opgenomen, waarin de zienswijzen worden samengevat en beantwoord.



## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Ontwerpplan</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Kapplan bomen</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Parkeerplan</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Verkennend bodem- en asbestonderzoek</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Quick Scan Flora en Fauna</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Watertoetsresultaat</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Zienswijzennota</b>