

## Inhoud

1	Inleiding .....	3
1.1	Aanleiding .....	3
1.1.1	Planologische opzet .....	3
1.1.2	Aantallen.....	3
1.2	Doel .....	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied .....	5
1.3.1	Ligging in de omgeving .....	5
1.3.2	Begrenzing plangebied.....	5
1.4	Bij het plan behorende stukken .....	6
1.5	Geldend bestemmingsplan.....	6
1.6	Leeswijzer.....	7
2	Bestaande situatie .....	8
2.1	Algemeen .....	8
2.2	Ruimtelijke structuur .....	8
2.2.1	Bebouwingsstructuren en –typologieën .....	8
2.2.2	Wegenstructuur .....	8
2.2.3	Groen en water.....	8
2.3	Functionele structuur .....	9
2.3.1	Wonen .....	9
2.3.2	Voorzieningen.....	9
2.3.3	Maatschappelijke voorzieningen .....	9
2.3.4	Bedrijven.....	9
2.3.5	Recreatie .....	9
2.4	Technische infrastructuur .....	9
3	Beleidskader.....	10
3.1	Gemeentelijk beleid.....	10
3.1.1	Woonvisie Gemeente Raalte 2016 t/m 2020 .....	10
3.1.2	Groenbeleidsplan 2004 .....	11
3.1.3	Nota Grondbeleid .....	11
4	Planbeschrijving .....	13
4.1	Bestemming Wonen .....	13
4.1.1	Regels .....	13
4.1.2	Verbeelding .....	13
4.2	Bestemming Verkeer-Verblijfsgebied.....	13
4.3	Water .....	15
4.4	Groen.....	15
4.5	Plancorrecties verbeelding .....	16
4.5.1	De Veldhof – bestemming Wonen.....	16

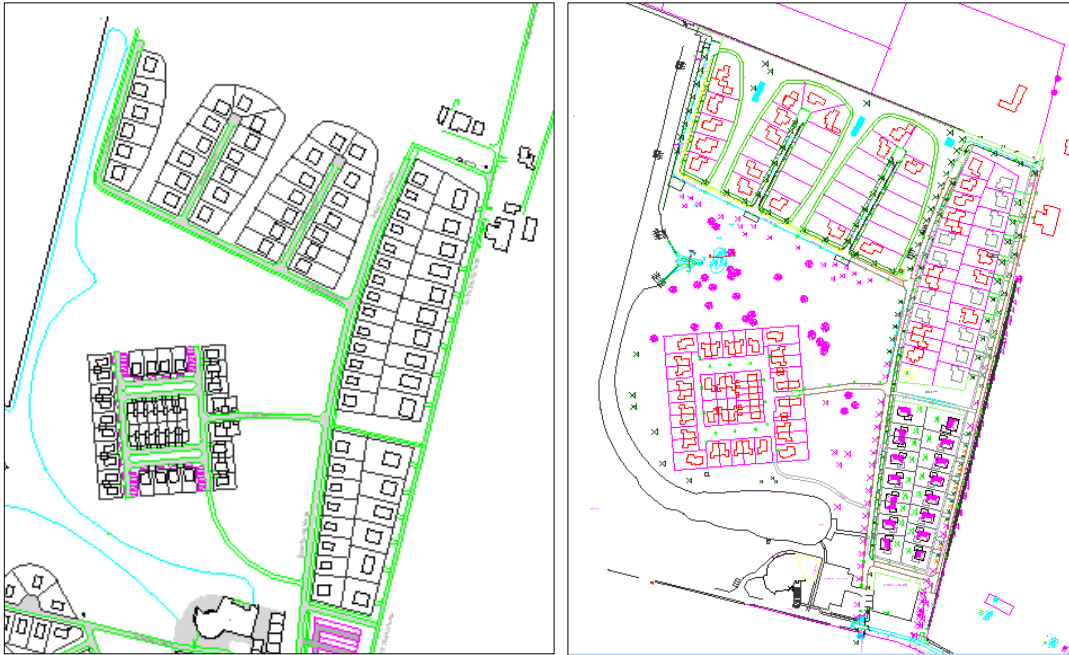
4.5.2	Schubertstraat .....	16
4.6	Plancorrecties regels .....	16
5	Onderzoek/verantwoording .....	17
5.1	Algemeen .....	17
5.2	Archeologische waarden .....	17
5.2.1	Wettelijk kader .....	17
5.2.2	Conclusie .....	17
5.3	Bodem .....	18
5.3.1	Voorgaande onderzoeken .....	18
5.3.2	Aanvullend onderzoek .....	19
5.3.3	Conclusie .....	19
5.4	Flora en fauna .....	19
5.4.1	Wettelijk kader .....	19
5.4.2	Onderzoek .....	20
5.4.3	Conclusie .....	20
5.5	Vormvrije M.e.r.- beoordeling .....	20
5.5.1	Conclusie .....	20
6	Planregels .....	21
6.1	Algemeen .....	21
6.2	Nadere toelichting op de regels .....	21
6.2.1	Begrippen .....	21
6.2.2	Groen .....	21
6.2.3	Verkeer-Verblijfsgebied .....	21
6.2.4	Water .....	22
6.2.5	Wonen – bestemmingen .....	22
6.2.6	Anti-dubbeltelregel .....	22
6.2.7	Algemene bouwregels .....	22
6.2.8	Algemene gebruiksregels .....	23
6.2.9	Algemene afwijkingsregels .....	23
6.2.10	Overige regels .....	23
6.2.11	Overgangs- en slotregels .....	23
7	Uitvoerbaarheid .....	24
7.1	Economische uitvoerbaarheid .....	24
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	24
7.2.1	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro .....	24
7.2.2	Consultatie Plaatselijk Belang, gegadigden en omwonenden .....	24
7.2.3	Zienswijzen .....	24
	Bijlage 1: Vormvrije m.e.r.-beoordeling .....	25
	Bijlage 2: Aangepaste regels .....	27

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

#### 1.1.1 Planologische opzet

De stedenbouwkundige hoofdopzet van de uitbreiding Franciscushof in Raalte bestaat uit 5 woonvlekken, waarvan er nu 1 geheel en 2 gedeeltelijk gerealiseerd zijn. De plandelen die in deze herziening opgenomen zijn, zijn Veldhof (ook wel Hoogh Raalte genoemd; geheel gerealiseerd), De Terpen en De Singel (beiden gedeeltelijk gerealiseerd).



Figuur 1: Oorspronkelijk verkavelingsplan (links) en nieuw verkavelingsplan (rechts) (Bron: gemeente Raalte)

#### 1.1.2 Aantallen

In de drie plandelen is het aantal woningen per vlek op de plankaart opgenomen.

**Plandeel 1:** Veldhof omvat 43 planologisch toegestane wooneenheden, die allen zijn gerealiseerd.

**Plandeel 2:** De Terpen omvat 36 planologisch toegestane wooneenheden. De Terpen bestaat uit 3 vlekken met respectievelijk Vivaldistraat (8-6)<sup>1</sup>, Rossinihof (14-13) en Chopinhof (14-14). In de vlekken zijn respectievelijk 5 (-3)<sup>2</sup>, 13 (-1) en 14 woningen/kavels uitgewerkt. Totaal zijn dit er 32 woningen, dus blijven er 4 "over".

Er zijn respectievelijk:

- 4, 6 en 5 woningen gereed;
- 0, 1 en 0 woningen in aanbouw en;
- 1, 3 en 1 woningen vergund.

**Plandeel 3:** De Singel omvat 40 planologisch toegestane wooneenheden. De Singel bestaat uit de Beethovenlaan (22=14+8) en de Schubertstraat (16=10+6). De Singel is verdeeld in 2 vlekken, 1 ten noorden van het verlengde van de Veldhof en 1 ten zuiden ervan.

<sup>1</sup> (x-y) Het 1<sup>o</sup> getal is het aantal planologisch toegestane woningen; het 2<sup>o</sup> getal het aantal geplande woningen in de oorspronkelijke verkaveling

<sup>2</sup> (z) Het aantal gerealiseerde/verkavelde woningen t.o.v. het aantal planologisch toegestane woningen

Het aantal uit te geven kavels moet volgens de laatste verkaveling 42 gaan bedragen; Beethovenlaan (23=15+9) en de Schubertstraat (19=11+8)

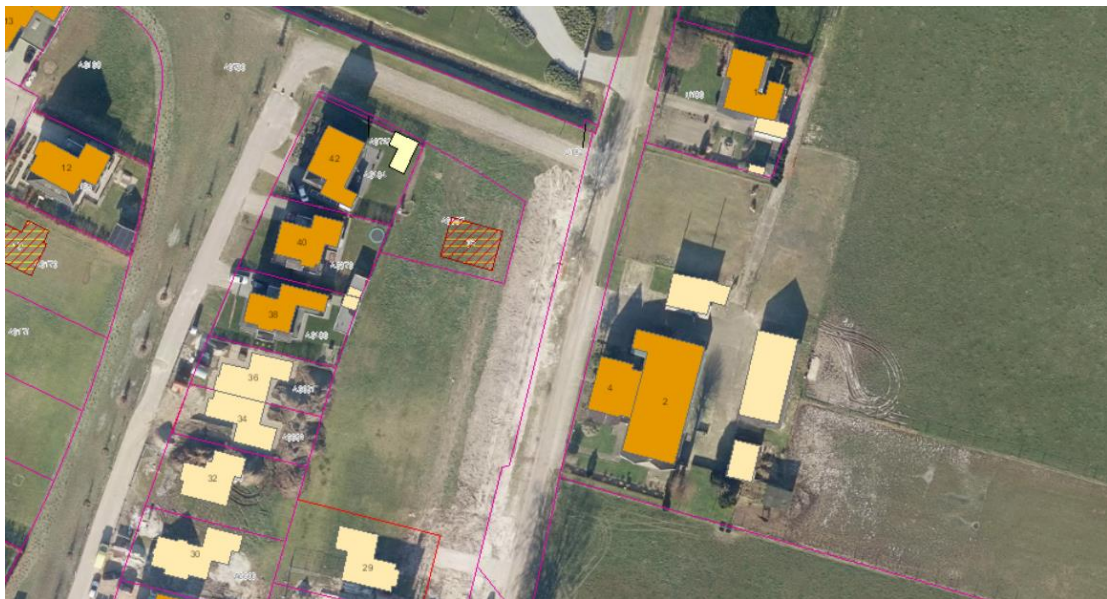
Er zijn respectievelijk:

- 6 en 0 woningen gereed;
- 7 en 3 woningen in aanbouw en;
- 0 en 1 woningen vergund.

Om enige ruimte te behouden voor een beperkte verdichting worden de 4 woningen die 'over' zijn in De Terpen planologisch verplaatst naar De Singel, waardoor er 26 in de noordvlek en 18 in de zuidvlek kunnen komen.

### 1.1.3 Principeverzoek

De eigenaar van de locatie Schubertstraat 2-4 heeft een verzoek ingediend om de twee-aaneen gebouwde woningen vrijstaand te mogen herbouwen. De locatie betreft een voormalige boerderij met daaraan vast gebouwd een tweede woning. Op figuur 2 is de bestaande situatie weergegeven.



Figuur 2: Huidige situatie (Bron: gemeente Raalte)



Figuur 3: Nieuwe gewenste situatie (Bron: gemeente Raalte)

Er staat nu 852 m<sup>2</sup> aan bebouwing, in de nieuwe situatie wordt dat maximaal 660 m<sup>2</sup>. Dit betekent een ruimtewinst van ±200 m<sup>2</sup>. Omdat woning nr. 4 verder van de weg komt te staan en de grote massa van de boerderij wordt gesloopt wordt de situatie voor de nog te verkopen kavel gunstiger. Wel is van belang dat de zichtlijn (dikke streeplijn) ononderbroken blijft.

## 1.2 Doel

Het doel van deze herziening is drieledig.

Ten 1<sup>e</sup>: het mogelijk maken van verschuiving van woningaantallen. In De Terpen zijn minder woningen gebouwd en in De Singel moeten er drie meer gebouwd worden.

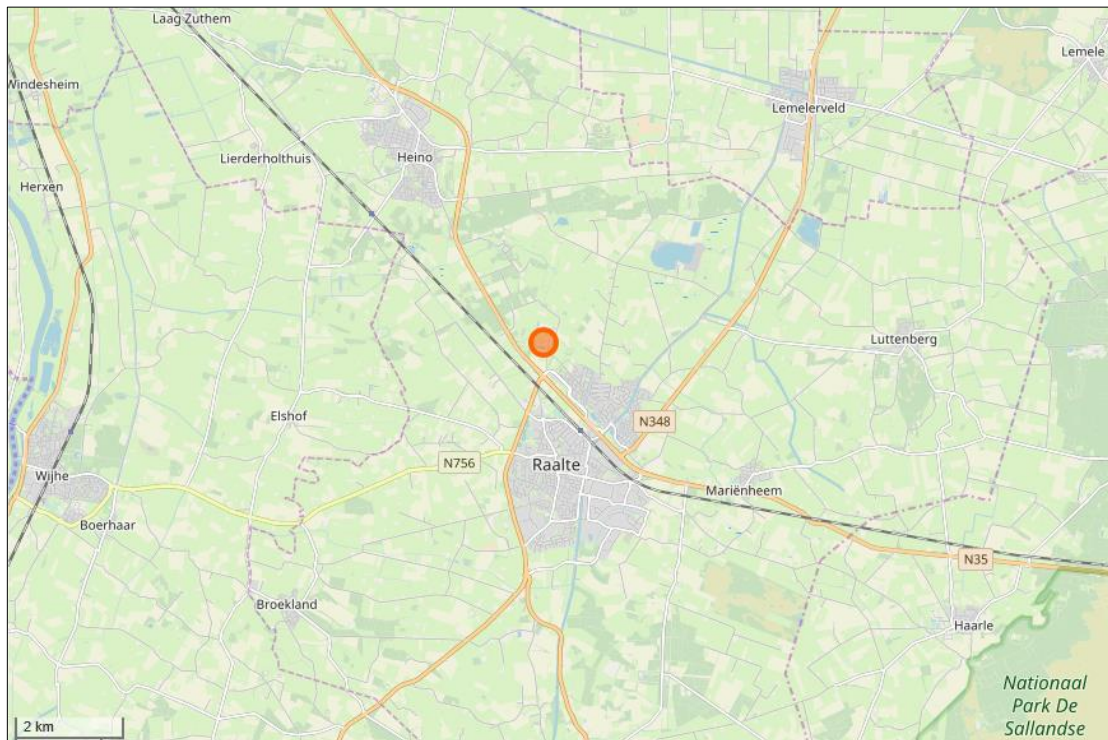
Ten 2<sup>e</sup>: het vastleggen van de bestaande situatie. Juridisch gezien bestaat er onduidelijkheid over de niet apart bestemde openbare wegen. Het bestemmingsplan sluit het gebruik van de tot Wonen bestemde openbare wegen voor woondoeleinden niet uit. Dat betekent dat er alleen privaatrechtelijk kan worden opgetreden als het gebruik in overeenstemming is met de bestemming, maar in strijd met het gebruik van een openbare weg.

Ten 3<sup>e</sup>: het herbouwen van de woningen Schubertstraat 2 en 4 als twee vrijstaande woningen.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

### 1.3.1 Ligging in de omgeving

De locatie Franciscushof te Raalte ligt in het midden van de gemeente Raalte. Het plangebied ligt aan de noordzijde van Raalte en is aangegeven met de rode stip.



Figuur 4: Ligging in de omgeving (Bron: [www.openstreetmap.nl](http://www.openstreetmap.nl))

### 1.3.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de plandelen Veldhof, De Terpen, De Singel, het theater en de openbare ruimte (wegen, groen en water).



*Figuur 5: Luchtfoto bestaande situatie met vigerend bestemmingsplan en indicatie plangebied (rode streeplijn)  
(Bron: gemeente Raalte)*

#### **1.4 Bij het plan behorende stukken**

[Bijlage 1: Vormvrije m.e.r.-beoordeling](#)

[Bijlage 2: Aangepaste regels](#)

#### **1.5 Geldend bestemmingsplan**

Het geldende bestemmingsplan is Franciscushof, vastgesteld op 20-04-2011 en bekend onder ID-nr. [NL.IMRO.0177.BP20090020-0003](#).

De geldende bestemmingen zijn: Wonen, Gemengd, Groen, Water, Verkeer-Verblijfsgebied.



Figuur 6: Geldend bestemmingsplan Franciscushof (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

#### 1.6 Leeswijzer.

[Hoofdstuk 2](#) bevat de beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur aan de orde.

[Hoofdstuk 3](#) gaat over het van toepassing zijnde beleidskader waaraan het plan getoetst moet worden.

[Hoofdstuk 4](#) beschrijft wat het plan omvat ten aanzien van de aanpassingen van de onderwerpen wonen, verkeer, water en groen.

[Hoofdstuk 5](#) bevat een verantwoording en samenvatting van de noodzakelijke onderzoeken op het gebied van natuur en milieu.

[Hoofdstuk 6](#) gaat over juridische basis van het bestemmingsplan en de veranderingen in de regels en op de verbeelding.

[Hoofdstuk 7](#) beschrijft de economische en maatschappelijke verantwoording van het plan.

## 2 Bestaande situatie

### 2.1 Algemeen

De algemene ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied is weergegeven in de [Toelichting](#) van het geldende bestemmingsplan Franciscushof. Daar wordt kortheidshalve naar verwezen.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

#### 2.2.1 Bebouwingsstructuren en –typologieën

##### De Terpen

De Terpen zijn aan de noordzijde van het plangebied gesitueerd. De woningen zijn geclusterd in drie verspreid liggende velden, waarbij de bebouwing op een terp is gesitueerd aan een doodlopend straatje. De Terpen zijn op de afbeelding hiernaast van de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) duidelijk zichtbaar. De Terpen bieden ruimte aan royale grondgebonden woningen met een kap.



##### De Singel

De Singel is in het oosten van het plangebied gesitueerd. De woningen zijn geplaatst in een dubbele lange rij villa's of 2-1-kappers, waarbij de oostelijke rij wordt ontsloten op de Schubertstraat en de westelijke rij op de Beethovenlaan. De Singel biedt ruimte aan royale grondgebonden woningen met een kap.

##### Veldhof.

De bebouwing is 2 lagen met een kap. Aan de entreezijde van het Veldhof is een accent met lange, smalle, hoge bebouwing die de poort vormt naar het Veldhof. Een rij woningen van 7 woningen vormt het front in het Veldhof en leidt de bezoeker naar links of rechts de straat in die in een lus rond loopt. Veldhof is in tegenstelling tot De Terpen en De Singel compact van bebouwing in een carrévorm.

#### 2.2.2 Wegenstructuur

##### Wegen

De Beethovenlaan is de ontsluitingsweg van het plangebied.

De Veldhof ontsluit het deelgebied Veldhof.

De Vivaldistraat ontsluit het deelgebied De Terpen.

De Beethovenlaan en de Schubertstraat ontsluiten het deelgebied De Singel.

##### Parkeren

Parkeren geschiedt op eigen erf. Er zijn geen openbare parkeerplaatsen in de straten, tenzij er sprake is van rijenwoningen zoals in De Veldhof.

##### Fiets-/wandelpaden

Er zijn twee specifieke langzaamverkeersroutes voorzien in het plangebied en dat zijn een doorsteek van de Veldhof door het deelgebied De Singel naar de Schubertstraat en een verbinding tussen de Beethovenlaan en de Schubertstraat aan de noordzijde van De Singel die tevens als calamiteitenontsluiting dienst kan doen.

#### 2.2.3 Groen en water

Groen en water zijn twee belangrijke kenmerken van het plangebied en bepalen in grote mate het woonklimaat van de wijk. De Veldhof is centraal in dat groen gesitueerd.



### Groen

Het groen bestaat voornamelijk uit het Veld. Dit heeft een natuurlijk karakter. Bestaande en levensvatbare bomen worden zo veel mogelijk behouden. Het Veld is openbaar toegankelijk via een netwerk van paden en biedt mogelijkheden voor het realiseren van speelplekken en dergelijke. Binnen deze eenheid worden beperkte hoogteverschillen gerealiseerd, waardoor hemelwater kan inzigen en overtollig hemelwater geleidelijk richting de Plas, ten westen van het Veld, kan worden afgevoerd en ter plaatse kan worden geborgen. Het Veld is vanuit elke wooneenheid te bereiken, maar er komen geen directe verbindingen tussen individuele woningen en het Veld.

### Water.

Het water 'de plas' met een oppervlakte van  $\pm 2.4$  ha wordt geheel gevoed door kwel en regenwater en wordt natuurvriendelijk ingericht en beheerd. Dit biedt mogelijkheden voor een aantrekkelijke flora en fauna. Daarnaast is voorzien in een ondiepe, natuurvriendelijke vooroever.

## **2.3 Functionele structuur**

### 2.3.1 Wonen

Wonen is de hoofdfunctie in het plangebied; een beroep aan huis is mogelijk. Andere functies zijn niet voorzien.

### 2.3.2 Voorzieningen

Het plangebied kent geen eigen voorzieningen. Voor winkels en dergelijke is men aangewezen op de voorzieningen in de naastliggende wijk Salland en Raalte Centrum.

### 2.3.3 Maatschappelijke voorzieningen

In het plan zijn bij het theater nog wel mogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen, zoals een kinderdagverblijf en kleinschalige sportvoorzieningen.

De totale omvang van de voorzieningen, inclusief theater, bedraagt maximaal 2.775 m<sup>2</sup> bvo.

### 2.3.4 Bedrijven

Bedrijven anders dan onder 2.3.2. bedoeld zijn niet voorzien in het plangebied.

### 2.3.5 Recreatie.

Het veld biedt veel ruimte voor recreatie en is vanuit alle plandelen goed bereikbaar.

## **2.4 Technische infrastructuur**

Er is in of in de omgeving van het plangebied geen technische infrastructuur aanwezig die van invloed is op de ontwikkeling.

### 3 Beleidskader

Aangezien het om een herschikking van woningtypes gaat zonder toevoeging van woningen wordt in dit hoofdstuk alleen ingegaan op het gemeentelijk beleid. Ander beleid is hier niet relevant en is in het bestemmingsplan Franciscushof beschreven.

#### 3.1 Gemeentelijk beleid

De volgende beleidsdocumenten zijn van toepassing op het plan.

##### 3.1.1 Woonvisie Gemeente Raalte 2016 t/m 2020

*'Kwaliteit van de kernen: van bouwen naar wonen'*

De onderstaande citaten uit de Woonvisie zijn voor de verkaveling van het plangebied van belang en uiteraard is dit nieuwe beleid nog niet meegewogen in het eerste ontwerp van de uitbreiding.

#### **1.4. Woningmarkt: match vraag en aanbod**

*In de afgelopen jaren hadden we te maken met een stagnerende woningmarkt. Met name de stagnatie in de doorstroming zorgde ervoor dat de gemeente en ook de ontwikkelaars de afgelopen jaren bouwgronden hebben afgeboekt of woningbouwplannen anders (later) hebben gefaseerd. Gelukkig zien we inmiddels tekenen van herstel op de woningmarkt en trekt de verkoop van woningen weer aan. De woningmarkt is echter niet hetzelfde als voor de economische crisis. In de praktijk zien we dat projecten kleiner (en daarmee minder risicovol worden) en tegelijk meer consumentgericht. Projecten die écht op de marktvaart aansluiten, vinden afzet.*

#### **Huidig woningbouwprogramma**

*De komende tien jaar is er ruimte voor het toevoegen van 880 woningen in de periode 2016 tot 2026. Dit is vastgelegd in de regionale woonafspraken. Voor de periode 2016 tot en met 2020 gaat het om circa 540 woningen. De afnemende groei maakt het noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de nieuwe woningen passen bij de (toekomstige) vraag. Van belang is om zorgvuldig gebruik te maken van de ruimte die er is om nog woningen toe te voegen. Het huidige woningbouwprogramma bevat 873 woningen in de periode 2016 tot 2026 (99% van totale behoefte). Dit zorgt ervoor dat er geen ruimte is voor nieuwe plannen zonder het huidige woningbouwprogramma aan te passen (denk aan herprogrammeren of het schrappen van plannen). Dit geldt ook voor nieuwe (kansrijke) woningbouwinitiatieven die zich in de komende jaren voordoen. Flexibiliteit in het woningbouwprogramma is belangrijk om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en ruimte te geven aan nieuwe kansrijke initiatieven.*

#### **Huidige match vraag en aanbod woningen**

*Uit de woningmarktanalyse (zie kader) blijkt dat de gemeente Raalte op dit moment een evenwichtige woningmarkt kent. In een aantal segmenten is de vraag in de praktijk groter dan het aanbod. Dit geldt vooral voor woningen in het goedkope segment en de huursector. Uit de gesprekken in de kernen bleek vooral een vraag naar goedkopere en kleinere woningen zowel in de huur- als koopsector. Dit is waarschijnlijk verklaarbaar door het redelijk "eenzijdige" woningaanbod van twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.*

#### **Toekomstige match vraag en aanbod woningen**

*Woningbouwprogrammering is geen exacte wetenschap. Nieuwe ontwikkelingen, behoeftewijzigingen en nieuwe demografische prognoses kunnen aanleiding zijn voor het bijstellen van het programma. Daarnaast is de economie erg bepalend voor de woningbouwbehoefte en op voorhand moeilijk te voorspellen. Het algemene beeld is dat tot 2020 de belangrijkste opgave ligt in het toevoegen van vooral grondgebonden koopwoningen (met name goedkoop en middelduur) en voor een iets kleiner deel huurwoningen.*

*In de huursector gaat het vooral om de kwalitatieve transformatie van de huidige sociale huurwoningvoorraad als gevolg van het toenemend aantal kleine en oudere huishoudens. Zo is er bijvoorbeeld meer behoefte aan kleinere huurwoningen en minder aan de nu overwegend aanwezige eengezinshuurwoningen.*

*De ontwikkeling van de vraag naar sociale huur in de periode tot 2020 sluit naar verwachting aan bij de huidige omvang van de sociale huurwoningvoorraad (3.659 sociale huurwoningen).*

*Na 2020 verschuift het accent duidelijk naar de grondgebonden koopwoningen. De behoefte aan huurwoningen neemt op langere termijn af als gevolg van het overlijden van de oudere huurders en een kleinere nieuwe aanwas.*

### 3.1.2 Groenbeleidsplan 2004

#### 'Kernen in het groen'

De onderstaande (gedeeltelijke) citaten uit dit Groenbeleidsplan zijn voor de inrichting van het plangebied van belang en uiteraard is dit beleid al meegewogen in het eerste ontwerp van de uitbreiding.

#### **Intrinsieke waarde**

*Groen in de directe woonomgeving laat de wisseling van de seizoenen goed zien. Het feit dat een plant leeft en op zichzelf staat heeft een bijzondere waarde. Het eerbiedigen van deze waarde geeft blijk van respect voor de levende natuur en van de menselijke betrokkenheid bij groen.*

*De intrinsieke (wezenlijke, innerlijke) waarden worden over het algemeen als belangrijk ervaren voor het welzijn.*

*De zorg van de gemeentelijke overheid is om, door middel van een groene leefomgeving, een bijdrage te leveren aan het welzijn van haar bevolking.*

#### **Ruimtelijk en visuele waarden**

*Openbaar groen, op welk schaalniveau dan ook, maakt het mogelijk om een evenwichtige ruimtelijke indeling te realiseren tussen bebouwde (gebouwen en verhardingen) en onbebouwde (groen, water) gebieden.*

*Door de onderlinge samenhang van groen ontstaat een structuur en hiërarchie in de bebouwde omgeving. Tevens biedt het openbaar groen een oriëntatiepunt. Dit is van belang voor grote groepen gebruikers.*

*De visuele waarden zijn van een andere orde. Het breken van harde stenige lijnen, het waarnemen van de verschillende groei en bladvormen van bomen zijn hiervan een voorbeeld. De samenhang tussen het openbare groen en de overige elementen van de openbare ruimte bepalen of een bepaald gebied ruimtelijk en visueel aantrekkelijk is.*

#### **Gebruikswaarde**

*De gebruikswaarde van het groen komt op verschillende wijzen tot uitdrukking. Het groen kan gebruikt worden als aankleding van gebouw of een straat. Ook de groene inpassing van een wijk of bedrijventerrein wordt als aankleding groen aangemerkt. ....*

*Recreatie is een andere belangrijke gebruikswaarde van het openbare groen. Met name de grootschalige groengebieden lenen zich bij uitstek voor recreatie (speel- en trapveldjes). Het is van belang dat er een goede afstemming van het groen op de omgeving is, passend bij de functie van die locatie.*

#### **De ligging van het groen**

*De ligging van het groen bepaalt in belangrijke mate of de genoemde waarden, al dan niet in samenhang met elkaar of overige onderdelen van de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd. ....*

*De ligging van het groen bepaalt dus in belangrijke mate de functie en gebruiksmogelijkheden.*

#### **De schaalgrootte van het groen**

*Met de schaalgrootte van het groen wordt de omvang van een groenelement bedoeld. De grootte van de groenstrook in relatie tot de overige elementen in de openbare ruimte bepaalt mede de waarde van het groen, waarden die moeilijk in normen vast zijn te leggen. Grootschalige groenvoorzieningen worden bijvoorbeeld gewaardeerd omdat daarin meerdere functies verenigd kunnen worden.*

*De schaalgrootte is ook van groot belang bij de inrichting en het onderhoud van groen.*

#### **Waardering bomenstructuur:**

*De bomenstructuur bestaat uit de bomenhoofd- en substructuur en de puntelementen. Bomen die hiervan deel uitmaken zijn van groot belang voor de kwaliteit van de openbare ruimte. De bomenstructuur kan worden beschouwd als de drager van de (groene) hoofdstructuur.*

*Het handhaven en versterken van de bomenstructuur is uitgangspunt van het gemeentelijke beleid. In relatie tot de overige onderdelen van de openbare ruimte hebben boomstructuren een vooraanstaande plaats.*

### 3.1.3 Nota Grondbeleid

Van deze nota is hoofdstuk 5 relevant:

### **5. Grondexploitatie**

*Voor elk ruimtelijk plan waarbij sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie, wordt een grondexploitatieberekening opgesteld.*

*De grondexploitatieberekening biedt onder meer inzicht in (gefaseerd in de tijd) kosten, opbrengsten en resultaat, in kansen en risico's en de rol van externe partijen en is daarmee het instrument op basis waarvan de financieel-economische uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen wordt beoordeeld.*

*Na vaststelling van deze grondexploitatie door de gemeenteraad, geldt deze als (financieel) kader voor de uitvoering.*

*Vervolgens wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd. Ontwikkelingen zoals prijs en renteontwikkelingen, fasering in de uitgifte en mogelijk gewijzigde programmatische inzichten etc. worden hierin verwerkt. Deze herziene exploitatieberekeningen worden in een projectenrapportage (gelijktijdig met de voorjaarsnota) aan de raad voorgelegd, waarbij ook de onderlinge samenhang en de totale consequenties in beeld worden gebracht.*

Voorliggend plan is het gevolg van de jaarlijkse actualisering, mede op basis van de [Woonvisie](#).

## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Bestemming Wonen

De wijziging van de bestemmingen 'Wonen' betreft zowel de regels als de verbeelding.

#### 4.1.1 Regels

De regels behoeven op een aantal onderdelen een aanpassing. Dit betreft:

- a. een wijziging in de aantallen wooneenheden in de vlekken zoals dat in de paragrafen [1.1.2](#) en [1.3](#) is beschreven;
- b. een aanpassing van de bouwregels voor aanbouwen en bijgebouwen v.w.b. de benaming en de plaatsbepalingen voor bouwen;

Ad a.

Per bestemmingsvlak 'Wonen' is aangegeven hoeveel woningen er gerealiseerd mogen worden binnen de bouwvlakken. Deze systematiek is ingezet om flexibel te kunnen zijn in de afstemming van behoefte aan kavelgrootte en woningtypen.

Nu de woningen deels gerealiseerd en/of vergund zijn en voor de rest de verkaveling vast ligt is er geen reden meer de flexibiliteit in stand te houden, eerder het tegenover gestelde. Nu kunnen woning gesplitst worden in twee zelfstandige woningen terwijl dat niet gewenst is.

Ad b.

In het geldende bestemmingsplan Franciscushof zijn regels opgenomen voor "Aanbouwen en bijgebouwen". Zowel de titel als de inhoud van de regels sluit niet aan bij de in de gemeente gehanteerde standaard "Bijbehorende bouwwerken bij woningen". Daarom worden deze regels afgestemd op deze standaard.

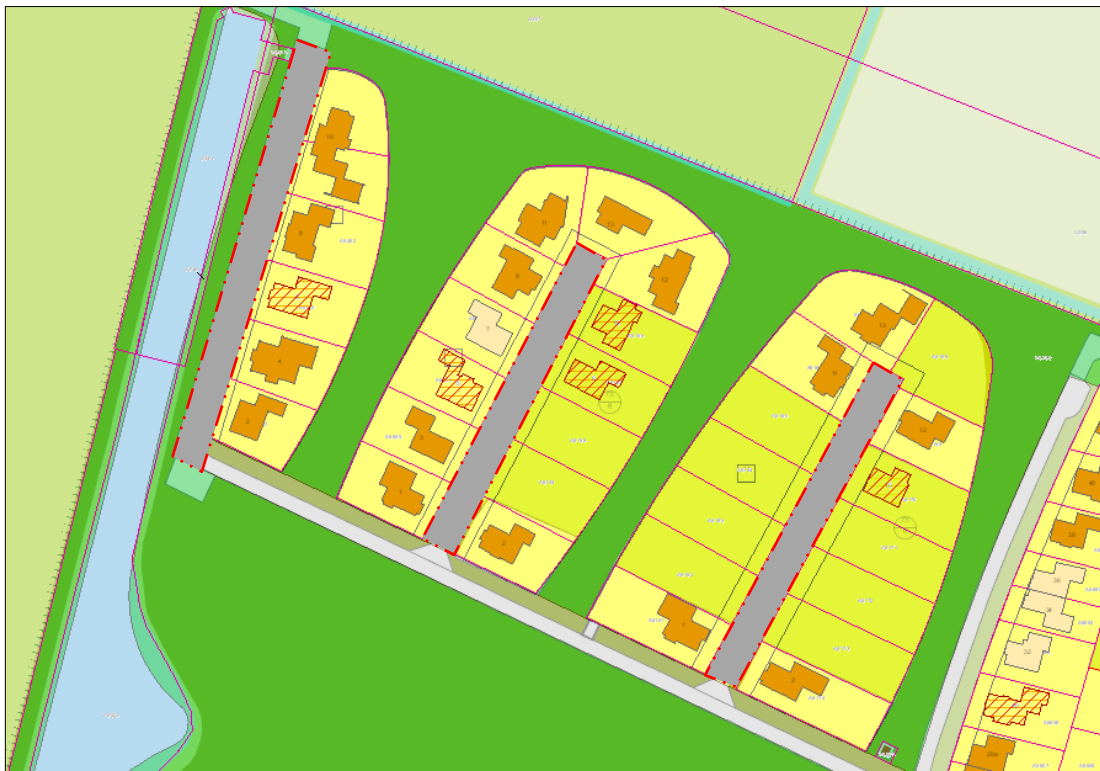
#### 4.1.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de openbare wegen en de langzaamverkeerverbinding van de Beethovenlaan naar de Schubertstraat met het aansluitende groen uit de bestemming Wonen 'geknipt'. Zie voor details de volgende paragrafen.

### 4.2 Bestemming Verkeer-Verblijfsgebied

De verkeerstructuur wordt niet gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke opzet. Wel wordt de bestemming vanwege de juridische onduidelijkheid gewijzigd in 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Dit betreft het laatste deel van de Vivaldistraat, de Rossinihof, de Chopinhof, de Veldhof en de Schubertstraat-aansluiting Beethovenlaan.

De aanpassingen van de eerste drie zijn op onderstaand *figuur 7* aangegeven, de overige aanpassingen op respectievelijk *figuur 8* en *9*.

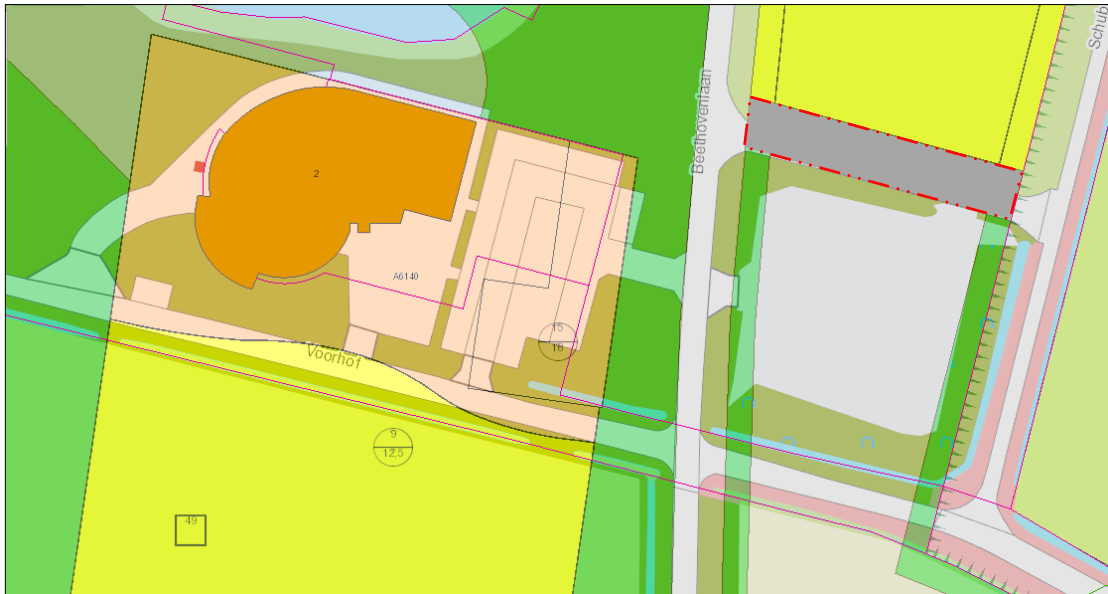


Figuur 7: De Terpen: Geldend bestemmingsplan met in grijs-roodgepunte streep omrand de aanpassingen.



Figuur 8: Veldhof: Geldend bestemmingsplan met in grijs-roodgepunte streep omrand de aanpassingen.

De verbindingsweg tussen de Beethovenlaan en de Schubertstraat ter plaatse van de parkeerplaats wordt positief bestemd. Daarom worden de bestemming 'Groen' ter plaatse van de bestaande weg gewijzigd in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.



Figuur 9: Theaterhof: Geldend bestemmingsplan met in grijs-roodgepunte streep omrand de aanpassing.

#### 4.3 Water

Het open water wordt gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke opzet. In het oorspronkelijke plan zou het water 'tegen' het theater (zie *figuur 5*) aan lopen. Bij nader inzien werkte dat teveel kostenverhogend en is bij het theater het water wat noordelijker aangelegd (zie *figuur 6*). Dit laatste paste wel binnen de bestemming 'Groen', maar voor de duidelijkheid is een aanpassing van de bestemming wenselijk. Het aanleggen van groen binnen de bestemming 'Water' is niet mogelijk, daarom wordt de niet gebruikte bestemming 'Water' gewijzigd in 'Groen'.

#### 4.4 Groen

Het groen wordt niet wezenlijk gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke opzet. Langs de langzaamverkeersverbinding tussen de Beethovenlaan en de Schubertstraat wordt een extra groenstrook aangelegd. Voor het geheel van de verbinding wordt de bestemming 'Groen' opgenomen. Langs de Schubertstraat komt een nieuwe groenzone die ten noorden van de doorsteek breder is dan ten zuiden ervan. De aanzetten zijn op *figuur 7* te zien.



*Figuur 10: Verbindingsroute Veldhof: Nieuw bestemmingsplan met de aanpassingen.*

Daar waar het water van 'De Plas' niet wordt gerealiseerd wordt de bestemming 'Groen' toegekend.

#### **4.5 Plancorrecties verbeelding**

In het geldende bestemmingsplan moeten naast de hiervoor al beschreven aanpassingen nog enkele correcties doorgevoerd worden naar aanleiding van de ontworpen inrichting.

##### **4.5.1 De Veldhof – bestemming Wonen**

De Veldhof blijkt bij de realisering in twee richtingen (zuid en west) 5 meter verschoven te zijn ten opzicht van de toegekende bestemming 'Wonen' (zie *figuur 5* en *7*). Ruimtelijke gezien heeft dat geen gevolgen, maar juridisch wel omdat de eigenaren van de zuidelijke en westelijke kavels nu geen bebouwing realiseren op die strook en die ook niet gebruiken als tuin, terwijl het hen verkocht is als bouwgrond, een correctie is dus op zijn plaats.

##### **4.5.2 Schubertstraat**

Langs de Schubertstraat is bij de planontwikkeling meer ruimte langs de weg aangehouden dan in het bestemmingsplan is opgenomen. Bij de kavelverkoop is bedongen dat de woningen verder van de weg af komen te liggen. Aan het noordelijk deel betekent dat dat een strook grond van 10 meter niet is verkocht en de woningen 10 meter achter de planologische bouwrens zijn/worden gerealiseerd. In het zuidelijk deel zal de verschuiving 3 meter bedragen. Een aanpassing van het bouwvlak en de bestemming 'Wonen' in 'Groen' is noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit langs de Schubertstraat te garanderen (zie *figuur 10*).

#### **4.6 Plancorrecties regels**

De regels blijken in de praktijk niet altijd haalbaar te zijn en werken in sommige situaties zelf ongewenst beperkend. De aanpassingen zijn verwoord in [paragraaf 6.2](#).



## 5 Onderzoek/verantwoording

### 5.1 Algemeen

Veel aspecten zijn beschreven in het geldende bestemmingsplan Franciscushof, in Hoofdstuk 4 Onderzoek van de [Toelichting](#).

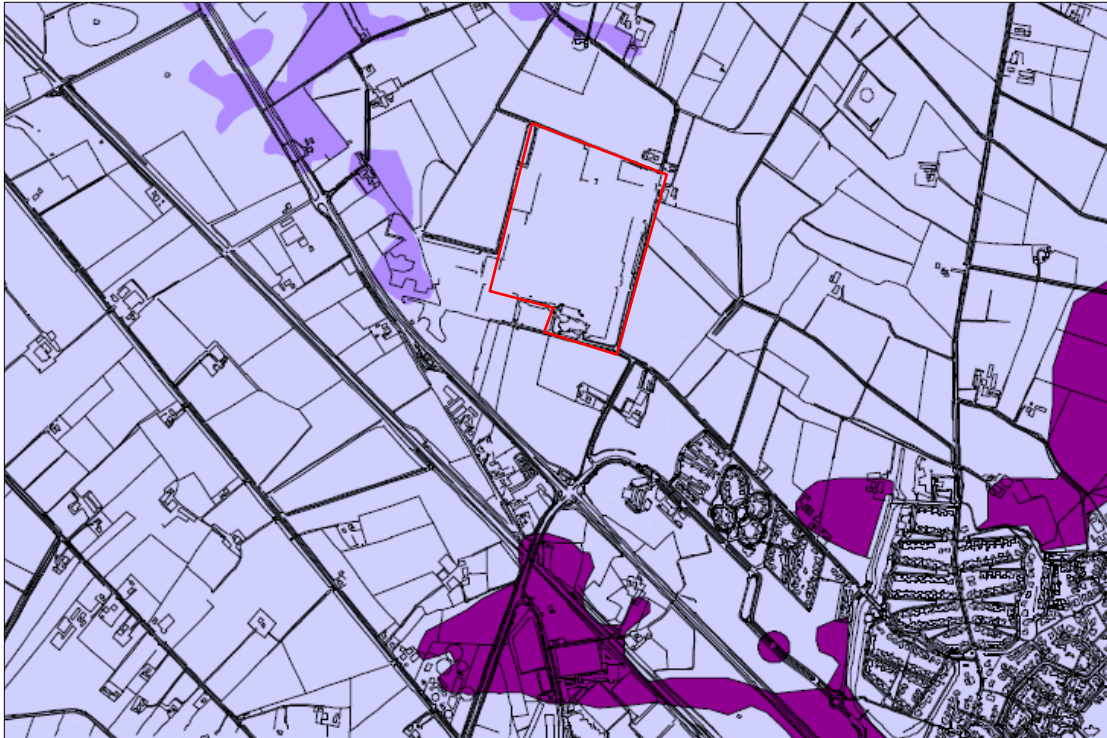
Alleen de onderzoeken die gebaseerd zijn op achterhaalde wet- en regelgeving of waarvan de 'houdbaarheidsdatum' is verlopen worden hier beschreven.

### 5.2 Archeologische waarden

#### 5.2.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet oude wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Deze wetswijziging heeft echter geen directe gevolgen voor de planlocatie.

Op gemeentelijk niveau is de Beleidsnota archeologie vastgesteld met een archeologische verwachtingskaart. Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Raalte (zie *Figuur 11*) is te zien dat het plangebied is aan te merken als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde.



*Figuur 11: Archeologische beleidsadvieskaart (roodomrand globaal het plangebied).*

Bij de archeologische verwachtingskaart hanteert de gemeente conform de 'Beleidsnota archeologie' de volgende uitgangspunten voor terrein:

- Lage verwachting: bij ingrepen groter dan 5 ha en dieper dan 50 cm is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In onderhavig bestemmingsplan is geen dubbelbestemming 'Waarde - archeologische verwachtingswaarde laag' opgenomen, omdat de trefkans te klein is. Verder blijft de Erfgoedwet van toepassing voor toevalstreffers.

#### 5.2.2 Conclusie

De conclusie is dat archeologie geen belemmerende factor vormt voor dit bestemmingsplan.

## 5.3 Bodem

### 5.3.1 Voorgaande onderzoeken

In het bestemmingsplan 'Franciscushof' staat het volgende t.a.v. bodemonderzoeken vermeld: Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Hiertoe zijn diverse milieukundige bodemonderzoeken uitgevoerd.

Het plangebied omvat de volgende vier deelterreinen, zoals aangegeven op onderstaande afbeelding:

- A. Onbebouwd deel Franciscushof;
- B. Harinkdijk 1;
- C. Weiland;
- D. Voormalig bebouwd deel Franciscushof.  
en de locatie Schubertstraat 2-4

Hieronder volgt een beschrijving van deellocatie D, omdat alleen die deellocatie relevant is voor dit plan. Alle genoemde onderzoeken zijn uitgevoerd overeenkomstig de norm NEN-5740 kleinschalig en vijf jaar geldig bij ongewijzigd gebruik.

#### Ad. D Voormalig bebouwd deel Franciscushof

Op deze deellocatie zijn in het verleden activiteiten uitgevoerd, die kleine verontreinigingen met olie hebben veroorzaakt. Deze verontreinigingen zijn gesaneerd, hetgeen eveneens blijkt uit het evaluatieverslag<sup>3</sup> uitgevoerd door Aveco de Bondt in maart 2009. In de grond en het grondwater zijn in de eindmonsters geen verhoogde concentraties aan oliecomponenten aangetroffen.

Om een goed beeld te krijgen van de situatie na sloop en sanering is een nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het gehele terrein, dat in het verleden bebouwd was. Dit onderzoek<sup>4</sup> is in juni 2009 uitgevoerd door Aveco de Bondt. Daaruit blijkt dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Wel is ter plaatse van de vetvangput naast het theater een verhoogde concentratie aan toluen, xylenen, naftaleen en dichloormethaan gemeten. Deze zijn waarschijnlijk veroorzaakt door de vetvangput. Indien op die plaats activiteiten worden uitgevoerd dient daar rekening mee gehouden te worden.

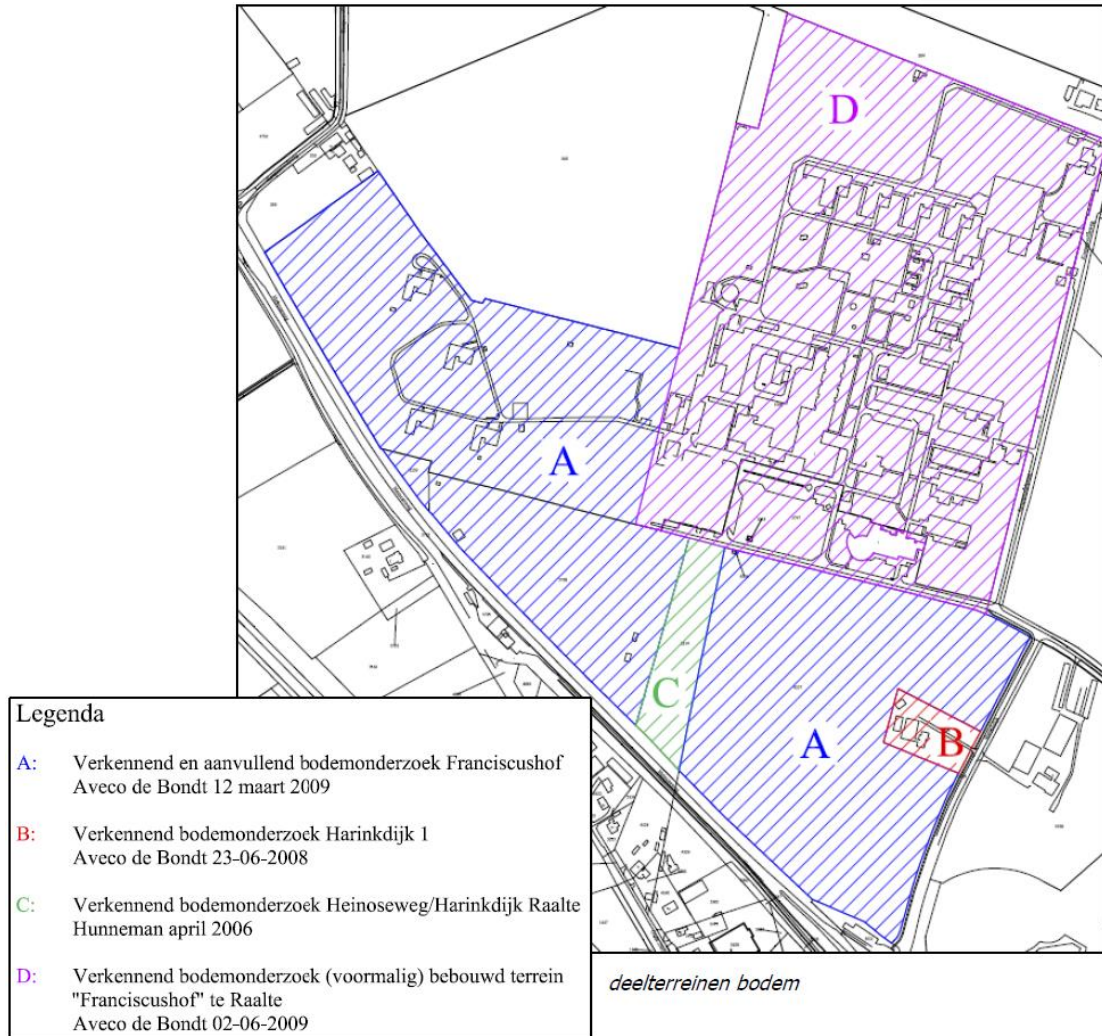
#### Schubertstraat 2-4

Voor de locatie Schubertstraat 2-4 zal bij de herbouw van woning nr. 2 een onderzoek moeten plaatsvinden als de woning gesloopt is. Voor de nieuwe locatie van woning nr. 4 is een bodemonderzoek uitgevoerd. RESULTAAT!?

---

<sup>3</sup> Aveco de Bondt (maart 2009) Eindrapport Evaluatieverslag verwijderen bodemverontreinigingen terrein (voormalige) Franciscushof te Raalte. 090227/R-RGN/344

<sup>4</sup> Aveco de Bondt (2 juni 2009), Verkennend bodemonderzoek (voormalig) bebouwd terreindeel "Franciscushof" te Raalte. 05.0987 R-PTW/660



Figuur 9: Kaart met bodemonderzoeksgebieden.

### 5.3.2 Aanvullend onderzoek

Voor dit plan is een nieuw onderzoek voorsnog niet noodzakelijk, omdat er geen sprake is geweest van bodembedreigend gebruik sinds het uitgevoerde onderzoek. Nieuwe vervuilingen zijn daarom niet te verwachten. Pas bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is in het kader van het Bouwbesluit een onderzoek noodzakelijk.

### 5.3.3 Conclusie

De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn voor deze herziening.

## 5.4 Flora en fauna

### 5.4.1 Wettelijk kader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Europese Habitatrictlijn en de Vogelrichtlijn zijn in deze wet geïmplementeerd. Bevoegdheden inzake ontheffingen en vrijstellingen komen met deze wet te liggen bij de provincie. In sommige situaties is het Rijk bevoegd gezag.

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde planten diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Wet natuurbescherming. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is ook

verankerd in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming richt zich met de bescherming van natuurgebieden uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde dier- en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Invloeden (ook van buitenaf) mogen deze instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengen. Toetsing aan dit kader is het doel van deze voortoets. Daarnaast biedt de Wet natuurbescherming bescherming aan soorten. Bij soorten onderscheidt de Wet drie verschillende beschermingsregimes, met elk hun eigen verbodsbepalingen. Verder geldt altijd voor alle soorten de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat men bij werkzaamheden met mogelijk negatief effect op planten en dieren, maatregelen dient te nemen (binnen wat redelijkerwijs van men verwacht kan worden) om onnodige schade aan planten of dieren te voorkomen.

#### 5.4.2 Onderzoek

Voor het geldende bestemmingsplan is op basis van de toenmalige wetgeving op 12 juli, 13 augustus en 29 september 2010 het gebied onderzocht. De bedoeling van het verkennende terreinonderzoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken zoals grondgebruik en ecotopen, sporen van dieren, aanwezigheid van beschermde planten en de ecologische samenhang met de omgeving.

Flora en faunaonderzoeken hebben een 'houdbaarheid' van 5 jaar, die periode is al 8 jaar verlopen, maar er is geen aanleiding een nieuw onderzoek uit te voeren. Het onderzochte terrein is deels ingericht als woongebied en het overige terrein is deels ingericht als park of ligt braak in afwachting van de nieuwbouw. De braakliggende terreinen worden periodiek gemaaid als openbaar groen. Het ligt dus niet in de lijn der verwachtingen dat er zich beschermde flora en fauna gevestigd heeft.

#### 5.4.3 Conclusie

De conclusie van het onderzoek is dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen zijn.

### 5.5 Vormvrije M.e.r.- beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden en op basis daarvan moet bij alle activiteiten van de D-lijst onder de drempelwaarde, ongeacht de omvang, de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet toegepast worden. Voor elke aanvraag moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld.
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft men niet in de Staatscourant te zetten.
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer) of OBM aanvraag (artikel 2.2a, lid 1, van het Bor) toevoegen.

Als de gemeente (het bevoegd gezag) ook de initiatiefnemer is het bovenstaande niet van toepassing maar moet de verantwoording in haar besluit opgenomen worden.

Ondanks dat hier sprake is van een herverkaveling van een al planologisch indirect geregelde ontwikkeling, zal deze beoordeling moeten worden uitgevoerd. Bijlage III van de Europese richtlijn is daarbij een leidraad.

De beoordeling is opgenomen in [Bijlage 1: Vormvrije m.e.r.-beoordeling](#).

#### 5.5.1 Conclusie

De conclusie is dat dit plan geen significantie negatieve effecten met zich mee brengt en daarom niet onder de m.e.r.-plicht valt.

## 6 Planregels

### 6.1 Algemeen

In deze paragraaf worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende planregels - voor zover nodig geacht - van een nadere toelichting voorzien.

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstellen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende planregels zijn ingedeeld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2012. Deze door heel Nederland te hanteren standaard maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze dient te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden specifieke regels gegeven voor de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en aanduidingen. De artikelen bestaan in elk geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. In beginsel is de bestemmingsomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond.

Hoofdstuk 3 bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijk hoofdstuk onder te brengen.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

### 6.2 Nadere toelichting op de regels

#### 6.2.1 Begrippen

In de begrippen wordt vastgelegd wat waaronder wordt verstaan. Er vindt één aanpassing plaats t.o.v. het geldende bestemmingsplan en dat is het toevoegen van het begrip 'uitbouw'. In het bestemmingsplan is nu niet mogelijk een bestaande ruimte in de woning (bv. De keuken) uitwendig te vergroten, voor zover die niet voldoet aan de maatvoeringen van het hoofdgebouw. Alleen een aanbouw is mogelijk en dat is een zelfstandige ruimte.

#### 6.2.2 Groen

Groenelementen van formaat zijn voorzien in de bestemming Groen. Verder kunnen in deze bestemming paden, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd. Het is tevens mogelijk binnen deze bestemming parkeervoorzieningen aan te leggen. Met deze brede bestemmingsregeling wordt flexibiliteit geboden. De mogelijkheid om woonstraten aan te leggen is om juridische redenen geschrapt. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

#### 6.2.3 Verkeer-Verblijfsgebied

De openbare wegen zijn voorzien van de bestemming Verkeer - Verblijf. Binnen deze bestemming zijn tevens pleinen en paden, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groen- en watervoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

#### 6.2.4 Water

De bestemming Water heeft betrekking op water en voorzieningen voor de waterhuishouding binnen het plangebied. Om enige flexibiliteit te bieden zijn tevens groen- en verkeervoorzieningen toegestaan op deze gronden. Uitsluitend gebouwen ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan.

#### 6.2.5 Wonen – bestemmingen

##### a. Aantallen wooneenheden

De bestemming Wonen heeft in dit plan betrekking op vrijstaande, twee-aaneengebouwde en rijenwoningen. Het aantal wooneenheden (woningen) is gemaximeerd op de verbeelding. Zoals uit paragraaf [1.1.2 Aantallen](#) blijkt is die verdeling toch niet zo uitpakend als gedacht was en daarom worden de aantallen nu gecorrigeerd.

##### b. Hoofdgebouwen

Vanwege de globale bouwstroken zijn verschillende bouwregels opgenomen met betrekking tot de situering van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen. Zo is het bebouwingspercentage per bouwperceel opgenomen in de regels. Dit percentage bedraagt maximaal 40%. Daarnaast is bepaald dat een afstand van 5 meter tussen het hoofdgebouw en de bouwperceelgrenzen moet zijn gewaarborgd. De maximale bouwdiepte is vastgelegd in de regels.

##### c. Bijbehorende bebouwing

In het geldende bestemmingsplan zijn alleen bijgebouwen en aanbouwen toegestaan. In dit bestemmingsplan worden ook uitbouwen toegestaan (zie 6.2.1).

Voor woningen gelegen aan een hoofdstraat dienen nu de bijgebouwen minimaal 10 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd en voor woningen gelegen aan een woonstraat minimaal 5 meter. In dit plan is de 10 meternorm komen te vervallen en is gelijk getrokken aan die van de woonstraat. Aan- en uitbouwen dienen altijd minimaal 5 meter achter het verlengde van de voorgevel te zijn gesitueerd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel met een kap als een plat dak worden uitgevoerd.

Ten aanzien van deze bebouwing gelden ook normen t.o.v. de zijdelingse bouwperceelgrenzen. De maat t.o.v. de openbare ruimte wordt verkleind van 5 naar 3 meter, de andere afstanden blijven gelijk.

Eventuele erkers zijn wel toegestaan maar dan moeten deze achter de voorste bebouwingsgrens gesitueerd worden, daarom hoeven de woningen niet in de bouwgrens te worden gebouwd.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doet overigens deze uitgangspunten grotendeels teniet omdat die vergunningvrij bijbehorende bebouwing toelaat tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn en tot op de bouwperceelsgrens.

Voor beroepen en bedrijven aan huis geldt de bestaande regeling.

#### 6.2.6 Anti-dubbelregel

Deze regeling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een bebouwd oppervlak was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel, wordt betrokken.

#### 6.2.7 Algemene bouwregels

In deze bepaling zijn regels opgenomen voor bestaande afstanden en maten.

#### 6.2.8 Algemene gebruiksregels

Gebruik mag uitsluitend plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit volgt uit de Wro. Om iedere discussie te voorkomen, is ten aanzien van een aantal gebruiksvormen expliciet aangegeven dat dit hoe dan ook als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Het feit dat een bijzondere gebruiksbepaling is opgenomen betekent overigens niet dat met behulp van een a contrario-redenering ander gebruik toelaatbaar moet worden geacht. Het gebruik zal steeds moeten worden getoetst aan de bestemmingsomschrijving in samenhang met de verbeelding en de bouwregels.

#### 6.2.9 Algemene afwijkingsregels

In deze regel is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid toegekend voor een aantal nader omschreven afwijkingen van het bestemmingsplan. Indien de verbeelding niet geheel blijkt overeen te stemmen met de werkelijke afmetingen in het terrein kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen van het plan teneinde afwijkingen op ondergeschikte punten mogelijk te maken. De bepaling geeft de voorwaarden aan waaronder een dergelijke omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voorts is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor onderdelen van hoofdgebouwen. Het verlenen van een omgevingsvergunning mag geen automatisme zijn. Het bevoegd gezag zal moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

#### 6.2.10 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Ook zijn hier de parkeerregels opgenomen. Deze zijn identiek aan het kort geleden vastgestelde parapluplan voor parkeren.

#### 6.2.11 Overgangs- en slotregels

Bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment reeds aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mogen in beginsel gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn.

In het tweede lid is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag in beginsel worden gehandhaafd. Ook is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Illegale bouwwerken en/of illegaal gebruik vallen niet onder het overgangsrecht. Daarnaast eindigt de bescherming van het overgangsrecht indien het afwijkende gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisering van het Franciscushof is een exploitatieplan vastgesteld. De aanpassingen van het bestemmingsplan hebben geen directe negatieve gevolgen voor de economische haalbaarheid.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van 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.

De enige overlegpartner voor dit bestemmingsplan is de provincie Overijssel. Die heeft echter in een algemene verklaring gesteld dat een bestemmingsplan als het voorliggende geen vooroverleg vereist, omdat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Het provinciale belang in dit plan is de woningcontingentering en aangezien het aantal woningen niet wijzigt is er ook geen provinciaal belang.

#### 7.2.2 Consultatie gegadigden en omwonenden

PM

#### 7.2.3 Zienswijzen

PM



## Bijlage 1: Vormvrije m.e.r.-beoordeling

### Bijlage III (van EU richtlijn m.e.r.) In artikel 4, lid 3, bedoelde selectiecriteria

#### 1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project, *het plan omvat een herziening van een al met een wijzigingsbevoegdheid planologisch geregeld uitbreidingsplan voor woningbouw*
- de cumulatie met andere projecten, *n.v.t.*
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, *n.v.t.*
- de productie van afvalstoffen, *n.v.t. niet anders dan normaal huisvuil*
- verontreiniging en hinder, *n.v.t.*
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën, *n.v.t. omdat het een woonwijk betreft*

#### 2. Plaats van de projecten:

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik, *het bestaande grondgebruik wordt beëindigd, maar dat was al voorzien in het geldende bestemmingsplan*
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied, *n.v.t.*
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
  - a. wetlands: *Deze zijn niet in de omgeving van het plangebied gelegen*
  - b. kustgebieden: *De kust ligt op ±150 km afstand, dus speelt geen rol*
  - c. berg- en bosgebieden: *Het dichtstbij gelegen bosgebied van enig belang is het bos van 't Reelaer en dat ligt op ±0.5 km, maar wordt door deze ontwikkeling niet beïnvloed, er is al sprake van een planologisch geregelde situatie*
  - d. reservaten en natuurparken: *Nationaal park Sallandse Heuvelrug ligt op ruim 9,5 km en wordt door deze ontwikkeling niet beïnvloed, er is al sprake van een planologisch geregelde situatie*
  - e. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn): *Het dichtst bij gelegen Natura 2000-gebied Boetelerveld ligt op ±4,5 km en wordt door deze ontwikkeling niet beïnvloed, er is al sprake van een planologisch geregelde situatie*

- f. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden: *Niet in de omgeving van het plangebied aanwezig*
- g. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid: *Het plan ligt in de kern Raalte, maar dat is geen gebied met een hoge bevolkingsdichtheid.*
- h. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang: *Dit laatste aspect speelt hier gezien de lage verwachtingswaarde geen rol.*

### **3. Kenmerken van het potentiële effect**

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking), *het bereik is slechts tientallen meters en treft geen bevolking*
- het grensoverschrijdende karakter van het effect, *n.v.t.*
- de waarschijnlijkheid van het effect, *het effect zal zeker optreden, de kavels worden de komende jaren uitgegeven.*
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect, *de verandering is permanent*

### **Conclusie**

Uit de resultaten [Onderzoeken en verantwoording](#) en de bovenstaande beoordeling volgt dat dit plan geen significantie negatieve effecten met zich mee brengt op beschermde gebieden en daarom niet onder de m.e.r.-plicht valt.

## Bijlage 2: Aan te passen regels

### Artikel 1 Begrippen

Gewijzigd:

#### Lid 4: *“aan-/uitbouw”*

*“een gebouw dat als afzonderlijke ruimte (aanbouw) is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, of als uitbreiding van een ruimte in het hoofdgebouw (uitbouw) is gebouwd en welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;”*

### Artikel 7 Wonen – 1

Gewijzigd:

#### Lid 7.2.2. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Het woord *“aanbouwen”* overal vervangen door *“aan-/uitbouwen”*.

Sub d: tekst *“met dien verstande dat .....*” komt te vervallen.

### Artikel 8 Wonen – 2

Gewijzigd:

#### Lid 8.2.2. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Het woord *“aanbouwen”* overal vervangen door *“aan-/uitbouwen”*.

Sub b: tekst *“met dien verstande dat .....*” komt te vervallen.

Sub c: tekst *“ten minste 5 m”* vervangen door *“ten minste 3 m”*.

Sub d: tekst *“ten minste 5 m”* vervangen door *“ten minste 3 m”*.

### Artikel 9 Wonen – 3

In de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding – onbebouwd’ geen bebouwing is toegestaan.