

**Bestemmingsplan Raalte Kern,
omgeving
Burg Kerssemakersstraat 22, 24 en 26**

vastgesteld

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

April 2020

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	De bij het plan behorende stukken	3
1.3	Planologisch kader	3
1.4	Verantwoording	4
1.5	Leeswijzer	4
2	HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN GEWENST PLAN	5
2.1	Ligging en historie	5
2.2	Het plangebied in de omgeving	7
2.3	Begrenzing plangebied	7
2.4	Het gewenste plan	8
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
	3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	11
	3.1.2 <i>Besluit ruimtelijke ordening</i>	11
3.2	Provinciaal beleid	12
	3.2.1 <i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	12
3.3	Gemeentelijk beleid	17
	3.3.1 <i>Woonvisie Gemeente Raalte 2016 t/m 2020</i>	17
	3.3.2 <i>Structuurvisie Raalte 2025+</i>	18
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	20
4.1	Archeologie	20
	4.1.1 <i>Aanleiding en doel</i>	20
	4.1.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	20
4.2	Cultuurhistorie	21
	4.2.1 <i>Aanleiding en doel</i>	21
	4.2.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	21
4.3	Externe veiligheid	21
	4.3.1 <i>Aanleiding en doel</i>	21
	4.3.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	22
4.4	Bodem	22
	4.4.1 <i>Aanleiding en doel</i>	22
	4.4.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	23
4.5	Ecologie	24
	4.5.1 <i>Aanleiding en doel</i>	24
	4.5.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	24
4.6	Geluid	27
	4.6.1 <i>Aanleiding en doel</i>	27
	4.6.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	28
4.7	Luchtkwaliteit	28
	4.7.1 <i>Aanleiding en doel</i>	28
	4.7.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	29
4.8	Milieuhinder	29
	4.8.1 <i>Aanleiding en doel</i>	29
	4.8.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	29
4.9	M.E.R.-beoordeling	30
	4.9.1 <i>Aanleiding en doel</i>	30
	4.9.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	30

5	WATERASPECTEN	31
5.1	Geldend beleid water	31
	5.1.1 <i>Rijksbeleid</i>	31
	5.1.2 <i>Provinciaal beleid</i>	31
	5.1.3 <i>Waterschapsbeleid</i>	31
	5.1.4 <i>Gemeentelijk beleid</i>	31
5.2	Waterparagraaf	32
	5.2.1 <i>Watertoets</i>	33
5.3	Overstromingsrisico's	33
6	HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Bestemmingsregels.....	35
7	HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	38
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	38
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	39
	Watertoets	39
	Bodemonderzoek	40

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Op de planlocatie bevindt zich nu een bedrijfshal, bedrijfswoning en kantoor. Het bedrijf is beëindigd, waardoor de wens bestaat het perceel te herontwikkelen.

De wens bestaat om het bestaande pand, waarin de bedrijfswoning en het kantoor zijn gevestigd, te splitsen in twee woningen. Daarnaast wordt de bedrijfshal gesloopt en wordt er één nieuwe vrijstaande woning opgericht.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Raalte Kern', waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

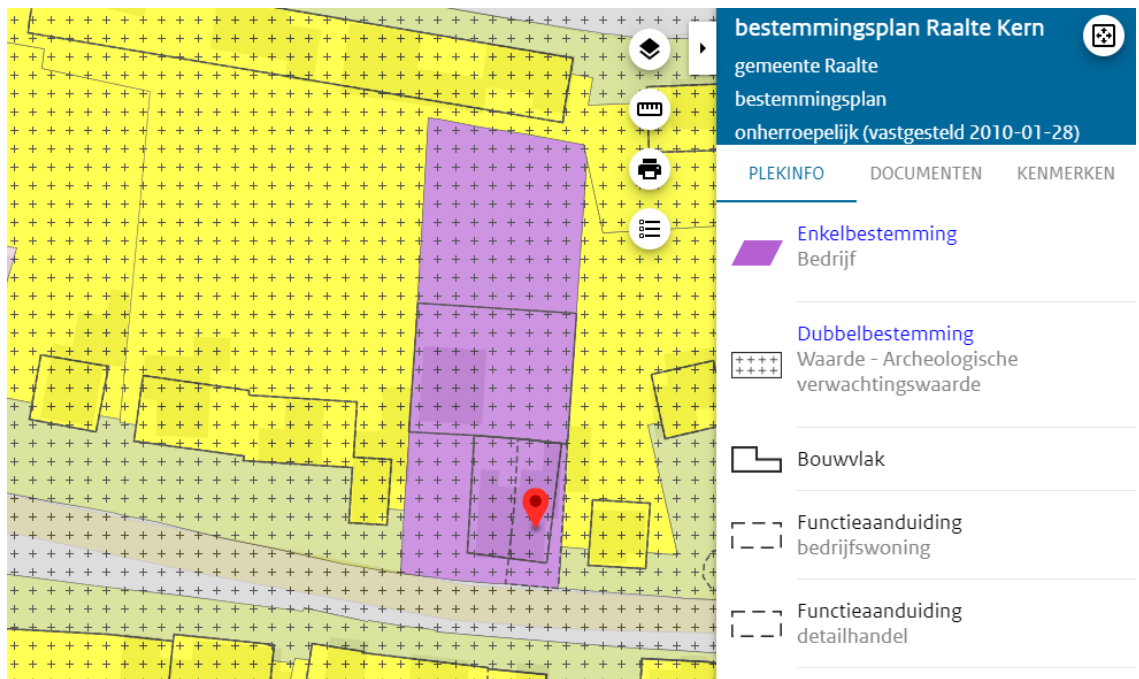
- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20190012-VG01)
- regels;
- bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In deze toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende beleid, gedachten, de uitkomsten van de onderzoeken en de beschrijving van de planopzet vermeld.

1.3 Planologisch kader

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Raalte Kern'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 januari 2010. Op basis van het bestemmingsplan 'Raalte Kern' is het plangebied bestemd met de enkelbestemming 'Bedrijf'. Daarnaast heeft het de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' en de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'detailhandel'.

In afbeelding 1 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin een globale weergave van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1 Verbeelding huidige bestemmingsplan

De gemeente wenst medewerking te verlenen aan het herzien van de bestemming voor het realiseren van een vrijstaande woning (nieuw) en een dubbel woonhuis (bestaande bebouwing), door middel van herziening van het bestemmingsplan.

Een dergelijke herziening kan alleen worden toegepast, als aan de voorwaarden wordt voldaan en dat wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waartoe voorliggende toelichting is opgesteld.

1.4 Verantwoording

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

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staan de wateraspecten, in hoofdstuk 6 is de toelichting op de planregels weergegeven en in hoofdstuk 7 staat de uitvoerbaarheid van het plan centraal.

2 Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en gewenst plan




2.1 Ligging en historie

De Burgemeester Kerssemakersstraat ligt meteen ten westen van het centrum van Raalte. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Burg Kerssemakersstraat. Er bevinden zich hoofdzakelijk woningen aan deze straat, enkele met beroep aan huis. Het merendeel zijn woningen opgericht in de jaren '30 en '40 en hebben nog steeds deze authentieke uitstraling.



Afbeelding 2 Burg Kerssemakersstraat en de ligging van het plangebied (rode marker)

Hierna volgt een weergave van de ontwikkeling van de Burg Kerssemakersstraat door de tijd.

	<p>Anno 1900</p>
	<p>Anno 1950</p>
	<p>Anno 2018</p>

Afbeelding 3: Ontwikkeling Burg Kerssemakersstraat door de tijd

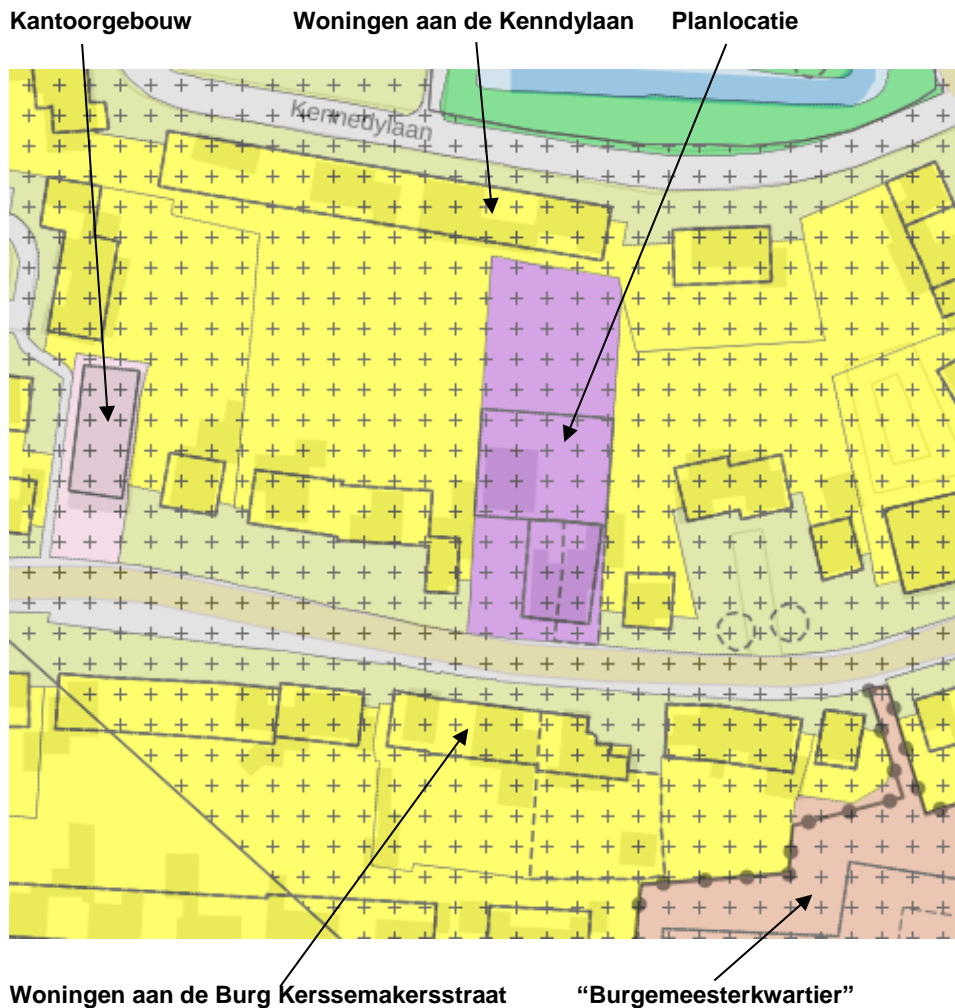
Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Burg Kerssemakersstraat 22, 24 en 26

Vastgesteld

Toelichting

2.2 Het plangebied in de omgeving

Hieronder een weergave van het plangebied (de paarse rechthoek) in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omringende woningen, objecten en bedrijven.



Afbeelding 4 Ligging van het plangebied en de omgeving

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich aan de Burg Kerssemakerstraat 32 b een kantoor. Voor het overige bevinden zich rondom alleen woningen (woonbestemmingen). Aan de achterzijde, de Kennedylaan, grenzen ook woningen. In het bestemmingsplan “Burgemeesterkwartier”, dat op 24 september 2015 is vastgesteld, is de maatschappelijke bestemming (school) gewijzigd naar een woonwijk, met de bestemmingen “wonen”, “verkeer” en groen”.

2.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit het gehele perceel Burg Kerssemakersstraat 22, 24 en 26. Inmiddels hernummerd naar 22, 24 en 26. Het plangebied is globaal weergegeven op onderstaande afbeelding 3 met het roodomlijnde gebied.



Afbeelding 5 Luchtfoto situatie 2018 en indicatie plangebied (rood omlijnd)

2.4 Het gewenste plan

Op de planlocatie bevindt zich nu een bedrijfshal, bedrijfswoning en kantoor. Het bedrijf is beëindigd, waardoor de wens bestaat het perceel te herontwikkelen. De wens bestaat om de bestaande woning te splitsen in twee woningen. Daarnaast wordt de bedrijfshal gesloopt en wordt er één nieuwe vrijstaande woning opgericht.

Het weer dubbel bewonen van de woning vindt de gemeente niet bezwaarlijk: de woning is ook als dubbele woning gebouwd en heeft die uitstraling ook nog. Het toevoegen van een woning op deze locatie is een ruimtelijk passende ontwikkeling bij het vervallen van deze, in een woonomgeving gelegen, bedrijfsbestemming.

De situering van de nieuwe woning, is na diverse afwegingen, de meest logische stedenbouwkundig gewenste situering geworden. Op basis hiervan komt de nieuwe woning op 27 meter afstand van de achterste perceelsgrens (gemeten vanaf de westkant van de achtergevel van de nieuwe woning).

Belangrijke argumenten hierbij zijn:

- Bebouwing in de Burg Kerssemakersstraat is voornamelijk dicht op de Burg Kerssemakersstraat gesitueerd, met hier en daar bebouwing die verder naar achteren ligt. Een 'verspringing' is dus acceptabel, maar er is een grens aan de mate waarin de woning naar achteren kan worden gebouwd. De geplande situering sluit goed aan op de stedenbouwkundige structuur.

- De woning valt met dit ontwerp met de eerste 2 meter (ongeveer) in het bouwvlak waarbinnen op dit moment bedrijfsbebouwing kan worden opgericht. De woning vindt daarmee aansluiting bij het deel van het perceel waar nu ook gebouwd kan worden.

Hierna volgt een schematisch overzicht van de gebouwen in de gewenste situatie.



Afbeelding 6 Inrichtingsplan toekomstige situatie

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Bij het bestemmingsplan wordt gekeken naar de extra verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige planologische situatie. Wat betreft verkeersgeneratie worden voor de verstedelijkingsgraad en stedelijke zone de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Raalte) (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Koop, huis, vrijstaand: gemiddelde verkeersgeneratie: 8,2 verkeersbewegingen per weekdag per woning.

In totaal is sprake van een verkeersgeneratie van ($3 * 8,2 =$) 24,6 verkeersbewegingen per weekdag. Gezien de huidige planologische mogelijkheden binnen het plangebied, is hiermee sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Bedrijven hebben over het algemeen een grotere verkeersgeneratie tot gevolg dan een drietal woningen (zie paragraaf 4.5.2 voor de onderbouwing hiervan).

In de bestaande situatie vindt ontsluiting van het bedrijfserf plaats op de Burg Kerssemakersstraat. In de nieuwe situatie zullen de drie woningen ook worden ontsloten op de Burg Kerssemakersstraat. Deze straat kan de berekende verkeersgeneratie veilig en goed afwikkelen.

De verkeerssituatie blijft overzichtelijk en de ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de verkeersveiligheid, waardoor het aspect verkeer geen belemmering vormt voor het voornemen.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De benoemde rijksbelangen hebben echter geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige plangebied zijn voorgenomen.

3.1.2 *Besluit ruimtelijke ordening*

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Voor het realiseren van woningen is onder andere de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing, aangezien planologisch gezien veel minder wordt toegestaan.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. Op 26 september 2018 hebben Provinciale Staten de Actualisatie Omgevingsvisie 2017/2018 vastgesteld.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale provinciale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Om de provinciale ambities waar te kunnen maken, bevat de Omgevingsvisie een Uitvoeringsmodel.

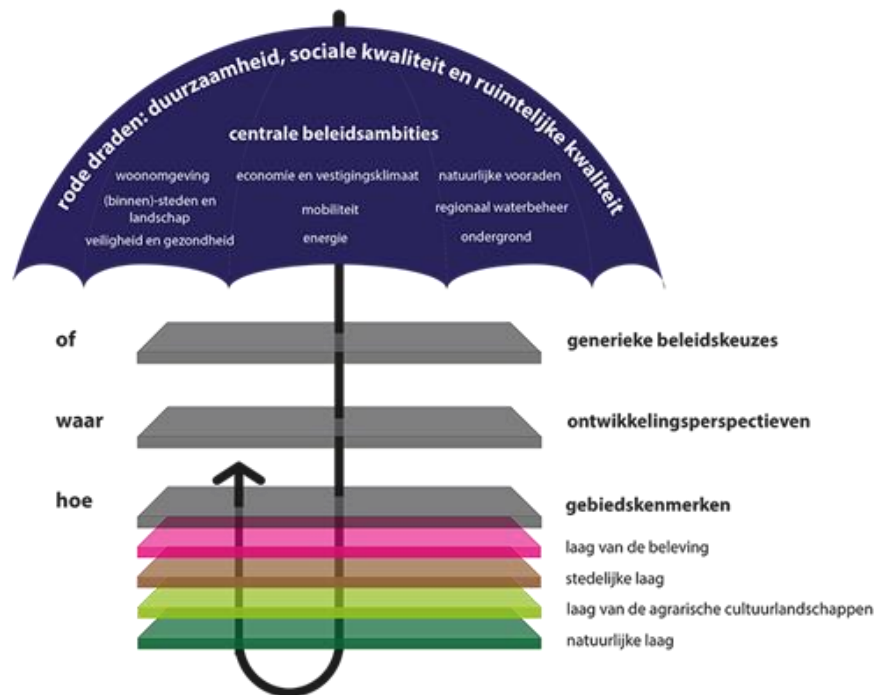
3.2.1.1 Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de gewenste ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes (de **of** vraag);
2. ontwikkelingsperspectieven (de **waar** vraag);
3. gebiedskenmerken (de **hoe** vraag).

Deze begrippen worden hierna nader toegelicht.



Afbeelding 7: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Generieke beleidskeuzes

Deze vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende:

- 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, Natuurnetwerk Nederland (NNN). De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend;
- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie bovendien de zogenaamde SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden;
- Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit wordt onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen gevraagd. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

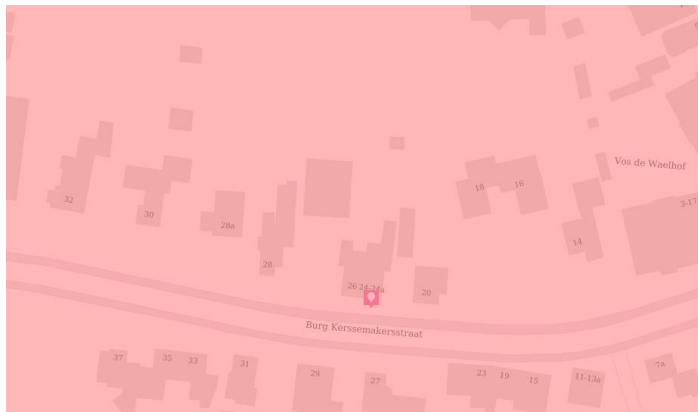
Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Met voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaande bebouwing weer geschikt gemaakt voor wonen. Dit is conform de historie van het pand. Daarnaast wordt er een bedrijfshal gesloopt en komt er, op gedeeltelijk dezelfde plaats, een woning voor terug. Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening.

Ontwikkelingsperspectieven

Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte gegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Hierna is de kaart weergegeven die geldt voor het ontwikkelperspectief. Er is sprake van “Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”.



■ **Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken**

Afbeelding 8: Kaart van het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie

Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

In dit geval wordt met de herontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling mogelijk gemaakt, in een gebied met overwegend een woonfunctie. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving (zie hoofdstuk 4). Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Bij (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Dit kan vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen.

Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen);
2. stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
3. laag van de agrarische cultuurlandschappen (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem) en;
4. natuurlijke laag (in en op de bodem);

Kwaliteitsopgaven

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

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel aan de Burg Kerssemakersstraat te Raalte. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna volgende de uitsneden van de vier lagen.

Laag van de beleving

De laag van beleving wordt ook wel de laag van lust- en leisure genoemd. Hierna worden ze door elkaar gebruikt. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de beleving de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit.

De belevingslaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Op basis van deze kaartlaag geldt dat de locatie nog net binnen de zone 'IJssellinie inundatieveld' ligt. Zie de kaart hieronder.



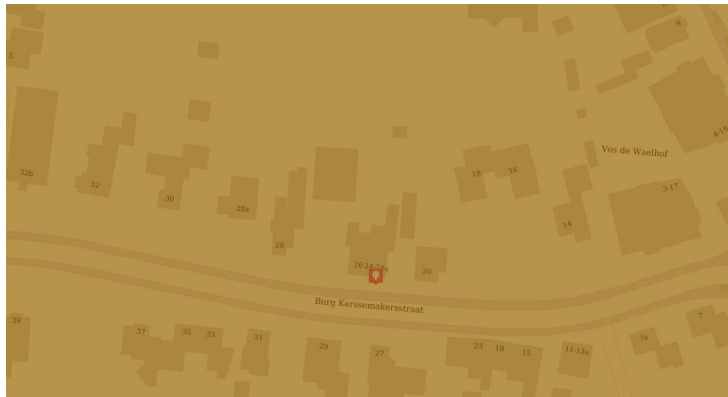
Afbeelding 9 Lust- leisurelaag van de planlocatie

De IJssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Op de plaats van de gewenste nieuwbouw zijn geen cultuurhistorische waarden, waardoor de aanduiding geen invloed heeft op het plan. Het voorliggend past in de lust- en leisure laag.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. In de stedelijke laag ligt de planlocatie in de zone “Woonwijken 1955 – nu”, zie de weergave hierna.



■ Woonwijken 1955 - nu

Afbeelding 10 De planlocatie in de stedelijke laag.

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. Soms zijn herkenbare relictten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen, (zand)wegen of beplantingsstructuren) opgenomen in de wijken.

De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouw wijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte.

Herstructurering van de wijk borduurt voort op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en het stedenbouwkundig ontwerp en verwijst naar de voormalige natuurlijke laag en die van het agrarisch cultuurlandschap door bijvoorbeeld nog resterende sloten- en beplantingspatronen te benutten dan wel te herintroduceren.

Het plan past binnen de uitgangspunten van de stedelijke laag. Op deze manier wordt de voormalige bedrijfswoning opgenomen in de wijk. Het bedrijfspand verdwijnt en er komt een woning bij, achter op het perceel. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Woonvisie Gemeente Raalte 2016 t/m 2020*

De gemeenteraad heeft in juni 2016 de Woonvisie 2016-2020, 'kwaliteit van de kernen: van bouwen naar wonen', vastgesteld. Hierin is de ambitie verwoord dat het wonen in de gemeente Raalte aantrekkelijk, duurzaam, levensloopbestendig en voor een ieder beschikbaar is. Ten opzichte van de vorige woonvisie verschuift in deze woonvisie duidelijk het accent van het (nieuw) 'bouwen' van woningen naar 'wonen' in brede zin. De onderdelen duurzaamheid/energetische kwaliteit van woningen, de levensloopbestendigheid van het wonen en de kwaliteit met de openbare ruimte hebben een belangrijke plaats in deze woonvisie. Dit wordt in de visie uitgewerkt in de volgende 4 thema's:

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

Ad 1.

Door de bestaande bebouwing (weer) te gebruiken voor bewoning, wordt de bestaande bebouwing gerespecteerd. De bestaande bebouwing zal worden opgewaardeerd, hierdoor wordt de leefomgeving weer aantrekkelijker voor de directe omgeving.

Ad 2.

Door het bestaande pand, waarin de bedrijfswoning en het kantoor zijn gevestigd, te splitsen in twee woningen, wordt het wonen in deze straat aantrekkelijker. Er zijn al overwegend woningen aanwezig. Twee extra woonfuncties zullen de sociale controle versterken. Daarnaast wordt de nieuw te bouwen woning een woning waarbij op de begane vloer wordt geslapen en gedoucht. Hierdoor is er sprake van een levensloopbestendige woning.

Ad 3.

Het bestaande pand, waarin nu nog de bedrijfswoning en het kantoor zijn gevestigd, wordt gesplitst in twee woningen. Deze woningen zijn voor wat betreft omvang, prijs en ligging erg interessant voor potentiële kopers. Woningen nabij het centrum zijn schaars en zeker woningen gebouwd in de jaren '30 stijl.

Ad. 4

Zoals hiervoor genoemd worden er door dit bestemmingsplan drie geheel verschillende woningen gerealiseerd. Enerzijds twee woningen in bestaande bebouwing: karakteristiek en betaalbaar. Anderzijds een nieuwe woning die levensloopbestendig is. De eigenaren van het bedrijf hebben het bedrijf beëindigd en gaan nu zelf in deze nieuwe woning wonen.

Dat het plan past in de woonvisie van de gemeente Raalte, volgt mede uit onderstaande citaat uit de Woonvisie.

“Nieuwbouw dient een bijdrage te leveren aan het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernen. In de Structuurvisie is het uitgangspunt inbreiding voor uitbreiding vastgesteld conform de Ladder voor duurzame verstedelijking. Inbreiding op centrale locaties in een kern ter vervanging/transformatie van leegstaand vastgoed (bijvoorbeeld winkels, kantoren of scholen) komt de kwaliteit van de totale leefomgeving in de kern ten goede en geven we de hoogste prioriteit om verpaupering te voorkomen.

In de kernen wegen we concrete inbreidingsplannen of initiatieven af. Aan herontwikkeling zijn randvoorwaarden verbonden om de identiteit en bestaande kwaliteiten van een kern te behouden (zie Structuurvisie).”

In onderhavig geval is sprake van inbreiding ter plaatse van, toekomstig, leegstaand vastgoed. Er wordt verpaupering voorkomen. Er wordt een bedrijvenlocatie in de kern wegbestemd, deze ontwikkeling komt de kwaliteit van de totale leefomgeving ten goede.

3.3.2 **Structuurvisie Raalte 2025+**

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.

Als onderdeel van de structuurvisie is er ook een visiekaart opgesteld. Hierna is een uitsnede van de visiekaart opgenomen.



Figuur 11 Ligging planlocatie in structuurvisiekaart

Het plangebied valt onder de categorie ‘bestaande woongebieden – herontwikkelingsmogelijkheden benutten’. Herontwikkelingslocaties moeten aan een aantal voorwaarden voldoen. Deze gelden voor alle kernen:

1. In veel kernen vormen groene erven en kleine weilandjes een belangrijke karakteristiek. Hier mag niet verder worden verdicht.

In onderhavig geval is hier geen sprake van. Er wordt een bedrijfshal opgeruimd en er wordt een woning bijgebouwd. De kern wordt hiermee niet verder verdicht.

2. Bij nieuwe ontwikkelingen moet voldoende ruimte worden gehouden voor groene ontwikkelingen.

In geval van nieuwe ontwikkelingen kan niet worden aangesloten bij groene ontwikkelingen. Er is sprake van een bedrijfsbouwblok, waarbij de bedrijfshal wordt gesloopt en er een nieuwe woning wordt opgericht. Inrichten met groen voegt hier niets toe.

3. Elke herontwikkelingslocatie moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende kern. Dit reikt verder dan de locatie alleen.

Door de herontwikkeling van dit terrein levert het een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de kern Raalte. Er wordt een bedrijfshal verwijderd, waardoor er meer openheid gerealiseerd wordt op het bouwvlak. Vervolgens wordt er, wat verder naar achteren, een nieuwe woning opgericht, waardoor de ruimte goed wordt benut.

4. Nieuwbouw moet worden afgestemd op de korrelgrootte van de omliggende bebouwing. Zowel de omvang van bouwvolumes in relatie tot kavelomvang als de omvang van bouwvolumes in relatie tot het straatbeeld zijn daarbij van belang. Wat passend is verschilt per kern.

In deze kern is het passend om rekening te houden met de omliggende woningen. De woningen verspringen, gezien vanaf de Burg Kerssemakersstraat: enerzijds liggen ze dicht aan de straat, anderzijds liggen ze veel verder van de straat. De percelen aan de Burg Kerssemakersstraat zijn relatief diep. Op dit perceel is zelfs een relatief groot deel open terrein, dat wil zeggen: tuin. In de omgeving is dit de enige tuin, die nog niet bebouwd is. Door eerst een bedrijfshal te slopen en vervolgens, wat verder naar achteren, een nieuwe woning te bouwen, wordt aansluiting gezocht bij de rest van de directe omgeving. De korrelgrootte van de nieuwe woning is passend bij de woningen in de omgeving: er is sprake van relatief grote woningen, met bijpassend volume. De bedrijfshal beslaat iets meer dan 200 m², deze oppervlakte wordt in veel mindere mate weer teruggebouwd, circa 150 m². De kavelomvang wordt verkleind. In de bestaande situatie biedt de kavel ruimte om het bedrijfsgebouw uit te breiden, door in de nieuwe situatie het bouwblok strak om de woning te leggen, wordt de kavelomvang beperkt.

Per saldo kan gesteld worden dat wordt voldaan aan dit criterium.

5. Eventuele gestapelde bouw moet een dorps uitstraling hebben. Dat betekent een duidelijke entree aan de voorzijde, een vriendelijke achtergevel zonder galerijen en een opdeling in kleinere eenheden (aansluitend op de 'pandjescultuur' in de kernen).

Van gestapelde bouw is hier geen sprake. Er wordt deels van de bestaande bebouwing gebruik gemaakt en voor het andere deel wordt er een bedrijfshal gesloopt en een nieuwe woning teruggebouwd. Aansluiten op de 'pandjescultuur' is hier niet van toepassing.

Daarnaast is in de structuurvisie een kaart opgenomen waar is aangegeven waar voorrang geldt voor inbreidingslocaties. Zie hierna.



Figuur 12 Ligging planlocatie in structuurvisiekaart

De locatie is gelegen aan één van de hoofdstructuren van het dorp, waarmee de herontwikkeling van het plangebied heel goed past binnen de uitgangspunten.

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

Conclusie gemeentelijk beleid

Gezien bovenstaande, kan worden gesteld dat kan worden voldaan aan het gemeentelijk beleid.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

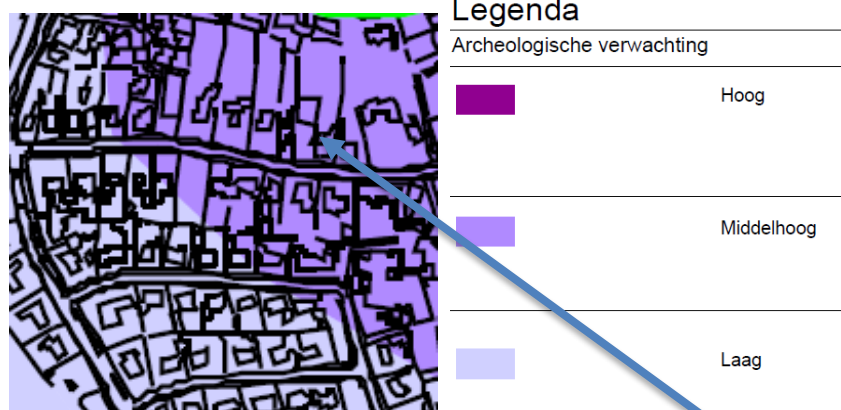
4.1.1 *Aanleiding en doel*

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.

De gemeente Raalte heeft het archeologiebeleid beschreven in een beleidsnota archeologie. Deze beleidsnota in combinatie met de archeologische verwachtings- en beleidskaart vormen de handvatten voor het archeologiebeleid binnen de gemeente Raalte.

4.1.2 *Doorwerking naar het plan*

Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is de planlocatie gelegen in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde.



Afbeelding 13 Weergave uit de gemeentelijke beleidsadvieskaart met planlocatie

Voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt een archeologisch onderzoeksplicht voor projectgebieden groter dan 0,5 hectare in het landelijk gebied en groter dan 250 m² in de bebouwde kom en/of gelegen binnen een straal van 50 meter van AMK terreinen. Het plangebied is groter dan 250 m², maar het deel dat echt wordt ontwikkeld is kleiner dan 250 m².

Archeologisch onderzoek op deze locatie is, zeker gezien het feit dat er geen grotere bouwput van meer dan 250 m² wordt uitgegraven, niets zal toevoegen aan de beleidslijn van de gemeente Raalte. Het advies van de regio-archeoloog is om het vrij te geven, met vermelding van de meldingsplicht zoals deze is opgenomen in de Erfgoedwet, art. 5.10 en 5.11 mochten er bij de graafwerkzaamheden onverwachts toch iets archeologisch worden aangetroffen.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Aanleiding en doel

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

Wat cultuurhistorische waarden is staat beschreven in de Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 zegt daarover het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen.

Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

4.2.2 Doorwerking naar het plan

Ter plaatse zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid.

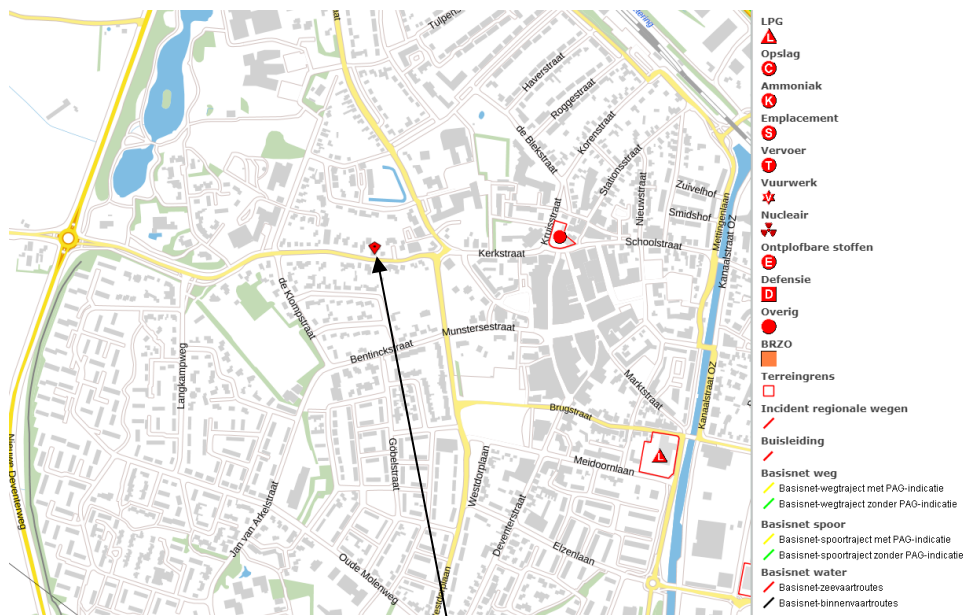
Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of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

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

4.3.2 Doorwerking naar het plan

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Inrichtingen kunnen risico's met zich meebrengen voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning is geen risicoveroorzakende inrichting, maar wordt op basis van het Bevi wel aangemerkt als 'beperkt kwetsbare object', zodat ook beoordeeld dient te worden of zich in de nabijheid van het perceel inrichtingen of transportleidingen bevinden die van invloed zijn of kunnen zijn op het ruimtelijk initiatief. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart van Overijssel. Dit levert het volgende beeld op.



Abbeelding 14 Risicokaart "Alles tonen" en plangebied

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.

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.4 Bodem

4.4.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen.

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

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

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse.

De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.4.2 Doorwerking naar het plan

In de toelichting van het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

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

Omdat er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist voor een woning, zal er een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de conclusie dat:

In de bovengrond op het zuidelijk terreindeel zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PCB aangetoond. De verhoogde gehalten zijn mogelijk te relateren aan het gebruik van de locatie door de jaren heen. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen. In de bovengrond op het overig terreindeel alsmede in de ondergrond zijn geen parameters verhoogd gemeten.

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentratie aan barium geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

Het bodemonderzoek is als bijlage ingesloten. De aanbevelingen uit het onderzoek zullen worden opgevolgd.

4.5 Ecologie

4.5.1 Aanleiding en doel

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

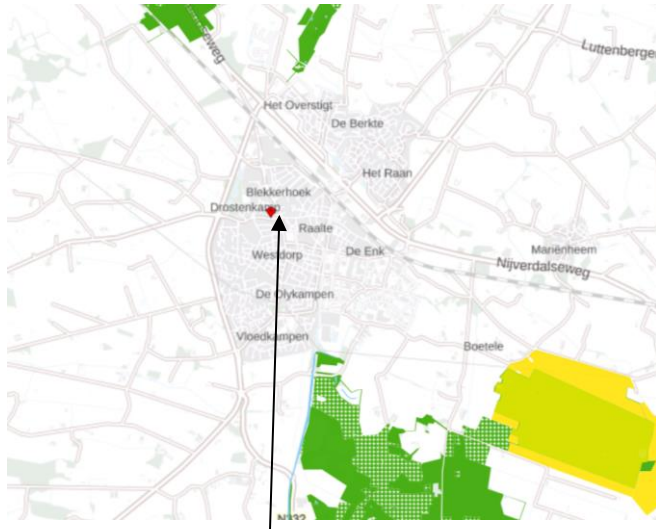
Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

4.5.2 Doorwerking naar het plan

Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van beschermde gebieden (afbeelding 15) en ook in de directe omgeving komen geen beschermde gebieden voor. Ten zuiden en noorden van de planlocatie liggen onderdelen van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN). De afstand van het plangebied tot de beschermde gebieden bedraagt 1,7 kilometer. De afstand tot het dichtst bij gelegen Natura-2000 gebied, het Boetelerveld, bedraagt 3,5 kilometer.



Afbeelding 15 Ligging plangebied ten opzichte van NNN (donkergroen) en Natura 2000 (lichtgroen)

Op grond van de kleine schaal van het plan, de grote afstand tot beschermde gebieden en het toekomstige gebruik zijn negatieve effecten op beschermde gebieden uit te sluiten. Er is geen afname van NNN areaal en er wordt niet binnen de NNN begrenzing gewerkt. Door de geplande ingrepen kunnen negatieve effecten op de NNN uitgesloten worden.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) geldt als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dat betekent dat het beoordelingskader van het Programma Aanpak Stikstof niet meer geldt. Op basis van het PAS werd vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' mag niet meer, volgens de Afdeling bestuursrechtspraak.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van één gasloze woning op een bedrijfsperceel waar bedrijven tot en met milieucategorie 2 en productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen) zijn toegestaan. Dergelijke functies zijn het best te vergelijken met de categorie 'Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief' uit de CROW-uitgave. Op basis deze uitgangspunten geldt voor dergelijke functies een gemiddelde verkeersintensiteit van 10 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. In de huidige bedrijfsbestemming kan circa 640 m² aan bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd, wat een verkeersintensiteit van 64 verkeersbewegingen per weekdagemaal zou betekenen.

In paragraaf 2.4 wordt geconcludeerd dat het in gebruik hebben van drie woningen een verkeersintensiteit van 24,6 verkeersbewegingen per weekdagemaal met zich meebrengt. Per saldo is er dus sprake van een duidelijke afname van het aantal verkeersbewegingen. De extra woning wordt gasloos gebouwd, bij de andere twee woningen is sprake van bestaand gebruik. Dit houdt in dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie ten behoeve van het in gebruik hebben van de woningen.

Emissie in de bouwfase wordt met deze structurele afname ruimschoots gecompenseerd. Er is er geen sprake van (langdurige) inzet van zwaar materieel.

Gezien de grote afstand tot Natura-2000 gebieden en het feit dat er geen sprake is van toename van stikstofuitstoot ter plaatse, wordt geconcludeerd dat er van een toename van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden geen sprake is. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura-2000 gebieden.

Soortenbescherming

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. Op de locatie waar gebouwd wordt is het terrein nu in gebruik als tuin. Er worden door de geplande ingrepen ook geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies, ook niet door de sloop van het bedrijfsgebouw. Deze is namelijk niet toegankelijk voor vogels en/of vleermuizen, zie de foto's hierna.



Afbeelding 16 Locatie nieuw te bouwen woning



Afbeelding 17 Te slopen bedrijfsgebouw



Afbeelding 18 Binnenkant te slopen bedrijfsgebouw

Er verdwijnen dus geen huisvestingsplaatsen van waardevolle soorten zoals bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen.

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen.

Worden eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd, dan kunnen negatieve effecten op broedvogels uitgesloten worden. Als broedseizoen kan globaal de periode van 15 maart t/m 1 juli worden aangehouden.

4.6 Geluid

4.6.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen.

Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen. Het doel van eventueel uit te voeren akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot de eventuele uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

In het voorliggende geval wordt er, vanuit planologisch oogpunt, één nieuw geluidsgevoelige object toegevoegd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is noodzakelijk als de geluidsgevoelige objecten binnen de wettelijke geluidszone van een weg zijn gelegen. In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

Het plangebied is gelegen buiten de geluidszone van de ten westen gelegen N348. De Burg Kerssemakersstraat zelf is, ter hoogte van het plangebied, een 30 km/uur weg. Dergelijke wegen kennen geen geluidszone.

Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai als gevolg van deze wegen in beginsel achterwege kan blijven, als kan worden aangenomen dat de geluidbelasting niet hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB). De afstand van de woning tot de Burg Kerssemakersstraat bedraagt iets meer dan 50 meter.

Gelet hierop zal de gevelbelasting op de woning minder dan de voorkeurswaarde (48 dB) bedragen.

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorweg aanwezig is.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. In paragraaf 4.8 wordt ingegaan op milieuhinder als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

Conclusie: geluid vormt geen belemmering voor planrealisatie.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Aanleiding en doel

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Het Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekende mate is. Het begrip "niet in betekende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij om stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). 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 betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Dit zijn onder andere:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

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

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Milieuhinder

4.8.1 Aanleiding en doel

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de voorgenomen wijziging milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Deze uitgave geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

4.8.2 Doorwerking naar het plan

De locatie is gelegen nabij het centrum van Raalte. De wijziging mag geen belemmering zijn voor bedrijven in de omgeving.

Voor doorwerking naar het plan moet het vanuit twee perspectieven worden beoordeeld:

1. Vanuit de omgeving naar het plangebied
2. Vanuit het plangebied naar de omgeving

Vanuit de omgeving naar het plangebied

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn overwegend woonpercelen aanwezig en deze hebben geen invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Ten westen van het plangebied ligt een perceel met een kantoorbestemming. Dit betreft een functie dat geen milieubelastende functie heeft voor de omgeving. De afstand tussen deze kantoorbestemming en het plangebied bedraagt 76 meter, dit is ruim voldoende. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Vanuit het plangebied naar de omgeving

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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of wanneer de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is vanuit milieukundig oogpunt geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Daarnaast tast voorliggende ontwikkeling de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet aan. Deze zijn op grote afstand van het plangebied gelegen, waar andere woonfuncties eerder beperkend zijn.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 M.E.R.-beoordeling

4.9.1 Aanleiding en doel

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure. In de bijlage 1 onderdeel D van het Besluit m.e.r. beoordelingsplicht zijn onder categorie D 11.2 voor aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkelingsproject drempelwaarden aangegeven waarboven een m.e.r. beoordelingsplicht geldt:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D bijlage 1 van het Besluit.

Dit betekent dat het bevoegd gezag ook voor activiteiten onder de drempelwaarden zich er van moet vergewissen dat deze geen aanzienlijke milieugevolgen hebben.

4.9.2 Doorwerking naar het plan

Het plan omvat slechts de realisatie van een woonbestemming met één extra woning. Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 Waterspecten

5.1 Geldend beleid water

Voor het onderdeel water is diverse regelgeving van toepassing. Hierna wordt het relevante beleid voor de planlocatie aangeduid.

5.1.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. De doorwerking van de beleidsambities en uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

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. Dit zijn de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

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.

5.1.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en daarmee is dat 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'.

5.1.3 Waterschapsbeleid

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regel stellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan Raalte

In de Waterwet en de Wet milieubeheer zijn de gemeentelijke watertaken geregeld. Deze taken hebben betrekking op de gemeentelijke zorgplicht voor:

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
- het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater.
- grondwater(maatregelen).

Het GRP beschrijft de beleidskaders (ambities) en de activiteiten voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afval, hemel- en grondwater.

Het GRP gaat uit van de volgende principes (tritsen):

De trits “vasthouden --> bergen --> afvoeren” houdt in dat in eerste instantie getracht wordt het (gebiedseigen) water in de bodem te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in de laatste instantie kan overwogen worden het water (zo traag mogelijk) af te voeren naar de omgeving.

De trits “schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken” omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoon houden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water. Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en tevens het zuiveringsrendement worden verhoogd. Ontvlechting vindt in principe plaats als dat doelmatig en kosteneffectief is.

Bij nieuwbouw is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) gebruikelijk, waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt in principe zodanig ingericht dat de particulier in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem). Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk dan kan de particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel.

Ten aanzien van de verwerking van grondwater bij nieuwbouw kan worden gesteld dat dit voldoende wordt ondervangen in het “watertoets proces”. Hierbij worden vooraf de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

Hitte, droogte, watertekort en wateroverlast zijn aspecten die van wezenlijke invloed zijn bij het ontwerpen en bij de realisatie van plannen voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Met deze aspecten wordt rekening gehouden door het principe van de meerlaagsveiligheid als bouwsteen van wezenlijk belang te hanteren bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen. Bestaande en nieuwe blauwe en groene elementen ondersteunen de klimaatadaptatie in het binnenstedelijk gebied en op bedrijven- en industrieterreinen. Afkoppelen van verhard oppervlak is niet een doel op zich.

Doelmatigheid, haalbaarheid en betaalbaarheid van afkoppelmaatregelen worden meegewogen in ruimtelijke plannen. De samenhang met het beleid over klimaatadaptatie en overstromingsrisico wordt integraal beoordeeld

5.2 Waterparagraaf

Zoals hiervoor uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer 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).

5.2.1 Watertoets

Ten behoeve van de watertoets is via het instrument www.dewatertoets.nl een wateradvies opgevraagd. Het blijkt dat het plangebied in het beheersgebied ligt van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat voor het project de zogeheten 'korte procedure' van toepassing is. Binnen de procedure voor het projectbesluit kan dan gebruik worden gemaakt van de standaard waterparagraaf uit dit document.

Het watertoetsdocument met daarin de standaard waterparagraaf is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder een weergave van de standaard waterparagraaf waarmee bij uitvoering van het bouwplan rekening gehouden dient te worden.

Watertoets

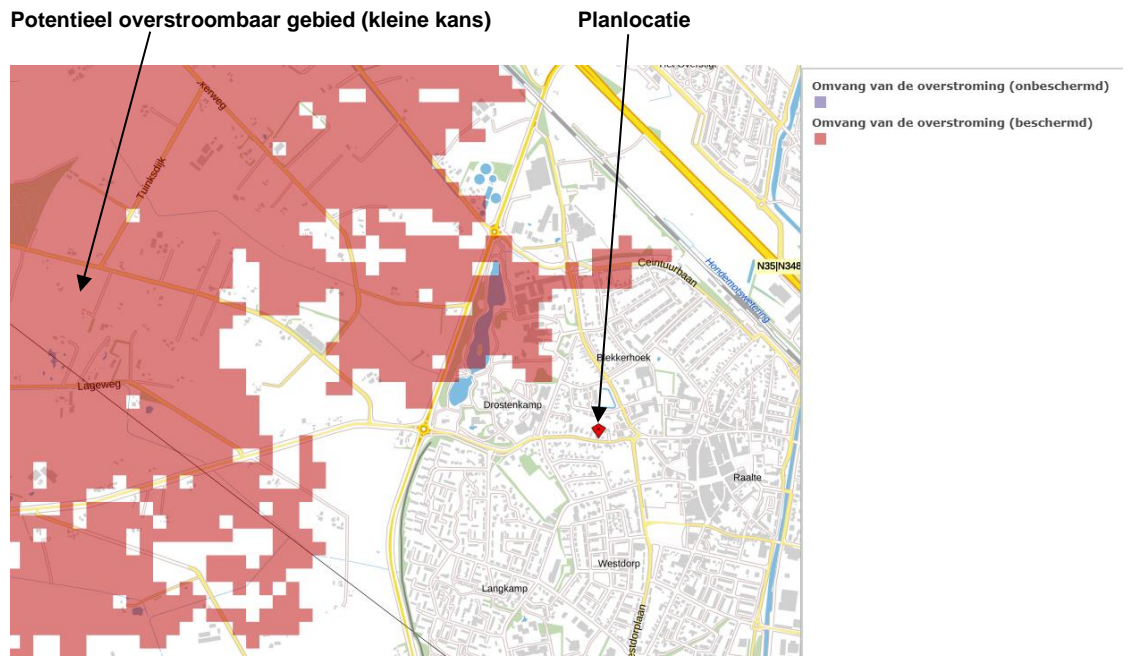
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

De initiatiefnemer heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. In bijlage is de watertoets weergegeven.

Het huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd naar het openbare riool. Omdat het uitbreiding betreft van één woning heeft dit geen effect op het rioolstelsel. Hemelwater van het plangebied wordt schoon gehouden en geïnfiltreerd in het plangebied en komt ten goede aan de grondwatervoorraad. Door de gunstige bodemeigenschappen heeft infiltratie van hemelwater geen negatief effect. Om wateroverlast bij hevige neerslag te voorkomen en voor een goede ontwatering is een bouwpeil van minimaal NAP + 5,20 meter nodig. Hiermee wordt een klimaatbestendige ontwikkeling bereikt.

5.3 Overstromingsrisico's

Als gevolg van klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. De dijkkringgebieden zijn vastgelegd in de nieuwe waterkaart. Voor dergelijke gebieden is het risico inzichtelijk gemaakt voor overstroming bij een doorbraak van de dijk. De gevolgen van een overstroming zijn bepaald door inzicht te geven in de maximale waterdiepte tijdens een overstroming en de snelheid waarmee een gebied overstroomt.



Afbeelding 19 Overstromingsrisico volgende de risicokaart Nederland

Op de Risicokaart van de provincie Overijssel is aangegeven dat het plangebied geen kans heeft op overstromingen. Ten westen van het plangebied ligt een zone dat is aangeduid als 'potentieel overstroombaar gebied' (kleine kans). Deze zone ligt op ruim 200 meter van het plangebied.

6 Hoofdstuk 6 Toelichting op de planregels

In dit hoofdstuk worden, voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht, de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. Een actueel bestemmingsplan met een heldere regeling draagt bij aan de handhaafbaarheid van de inrichting van het plangebied en geldt als toetsingskader voor het gebruik en de bouwmogelijkheden.

6.1 Inleiding

De regels geven inhoud aan de aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Raalte kern' van de gemeente Raalte, zoals deze is vastgesteld op 28 januari 2010.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen, met de bijbehorende aanduidingen die in het gebied voorkomen, in beeld gebracht. Het bouwblok van de nieuwe woning ligt exact om de woning heen. Hierdoor is het juridisch niet mogelijk om de woning dichterbij, of verder van de Burg Kerssemakersstraat te bouwen.

Regels

De opbouw van de regels is gelijk aan die van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw van de regels is als volgt:

- hoofdstuk 'Inleidende regels' van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de 'Begrippen' (artikel 1), waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden;
- in hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen (wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden);
- in hoofdstuk 'Algemene regels' staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene afwijkingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken;
- hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

6.2 Bestemmingsregels

Navolgend wordt de bestemmingen nader toegelicht.

Wonen - 1

Het perceel van de nieuwe woning wordt bestemd als 'Wonen - 1'. Het krijgt de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis. Ondergeschikt hieraan is deze bestemming tevens bedoeld voor tuinen en erven, paden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De specifieke gebruiksregels geven weer wanneer een gebruik voor een beroep of bedrijf in overeenstemming met de bestemming wordt geacht.

De toegestane goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bijbehorende bouwwerken zijn weergegeven in de regels. Daarbij is van belang, dat hoe dan ook mag worden aangesloten bij de dakhelling van het hoofdgebouw.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met de daarbijbehorende verhardingen, erven en terreinen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Met daaraan ondergeschikt in- en uitritten, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen en water

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

In verband met verwachte archeologische waarden is voor een nader aangeduid gebied een dubbelbestemming opgenomen en is bepaald dat voor grotere ingrepen een bouwverbod geldt. Verder worden de gronden ook beschermd middels een omgevingsvergunningensysteem.

Anti-dubbeltelregel

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.

Algemene bouwregels

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

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.

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.

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.

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 Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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 achterwege kan blijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet.

Provincie Overijssel

Het plan is het kader van het vooroverleg naar de provincie gestuurd.

Waterschap

Het plan is via de watertoets afgestemd met het waterschap.

Directe omgeving

In het voortraject heeft afstemming plaats gevonden met de directe omwonenden over de situering van de nieuw te bouwen woning. Zij zijn op de hoogte van de geplande ontwikkelingen.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Wartertoets

Bodemonderzoek