



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Heeten, Nieuw Stevenskamp

Gemeente Raalte

Datum: 15 mei 2020

Projectnummer: 190240

ID: NL.IMRO.0177.BP20200002-ON01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie plangebied	8
2.2	Toekomstige situatie plangebied	9
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	24
4	Milieu- en omgevingsaspecten	30
4.1	Milieu-effectrapportage	30
4.2	Milieuzonering	30
4.3	Geluid	35
4.4	Geurhinder en veehouderij	36
4.5	Luchtkwaliteit	38
4.6	Externe veiligheid	39
4.7	Bodem	41
4.8	Ecologie	42
4.9	Water	45
4.10	Kabels en leidingen	47
4.11	Archeologie	47
4.12	Cultuurhistorie	51
4.13	Verkeer en parkeren	53
5	Wijze van bestemmen	55
5.1	Algemeen	55
5.2	Methodiek	55
5.3	Bestemmingen	57
6	Uitvoerbaarheid	59
6.1	Economische uitvoerbaarheid	59
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59

Bijlagen

- Bijlage 1: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 2: onderzoek kwantitatieve risicoanalyse
- Bijlage 3: advies veiligheidsregio
- Bijlage 4: bodemonderzoek
- Bijlage 5: quick scan natuur
- Bijlage 6: stikstofonderzoek
- Bijlage 7: nader onderzoek Wet natuurbescherming
- Bijlage 8: watertoets
- Bijlage 9: archeologisch bureau- en booronderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Stevenskamp in Heeten bevindt zich de woonzorglocatie Stevenskamp. Het aanwezige gebouw is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van de tijd. ZGR wil het daarom slopen en een nieuw gebouw met maximaal 48 woonzorg appartementen realiseren.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn op deze locatie woningen en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De nieuwbouw past echter niet binnen het huidige bouwvlak en de bijbehorende regeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend document voorziet in een planologisch-juridisch kader dat bovenstaande ontwikkeling mogelijk maakt.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Stevenskamp aan de rand van de kern Heeten. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (rode cirkel), bron: pdokviewer.pdok.nl



Globale begrenzing plangebied (rode lijn), bron: pdokviewer.pdok.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

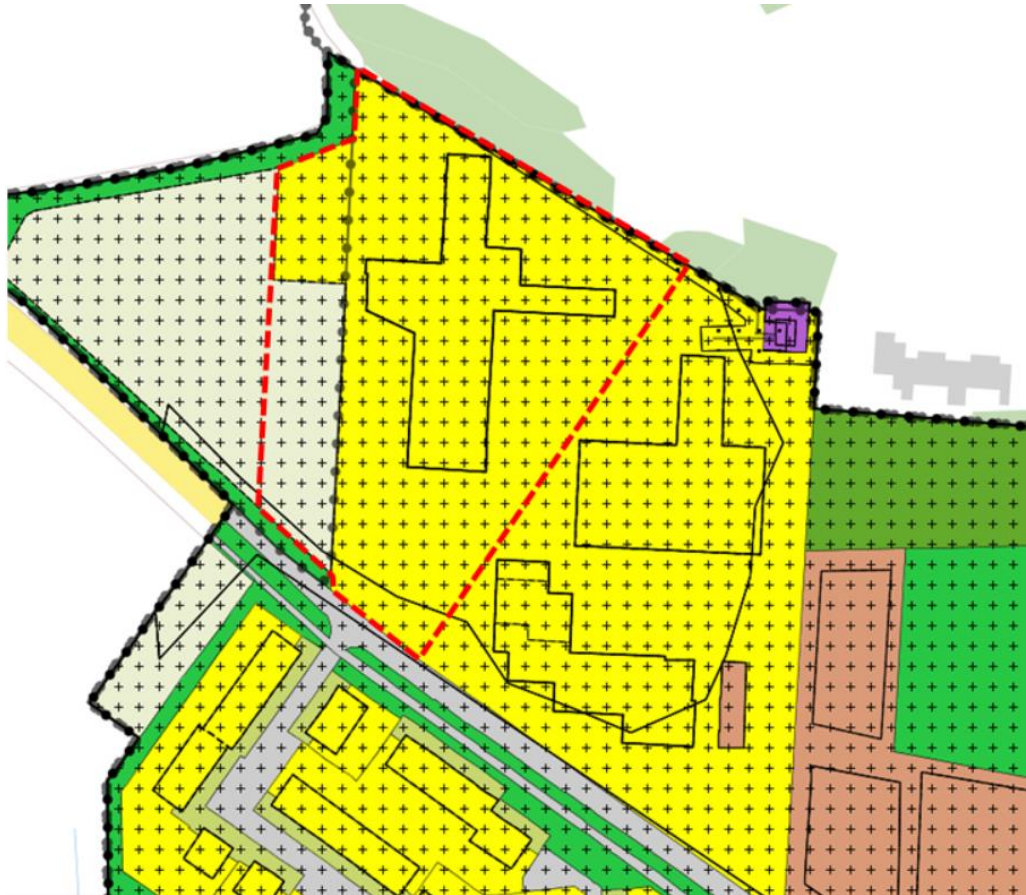
Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan 'Heeten', vastgesteld op 20 juni 2013;
- bestemmingsplan 'Woonzorgboerderij Heeten', vastgesteld op 30 januari 2014;
- bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', vastgesteld op 27 september 2018.

Bestemmingsplan 'Heeten'

Dit bestemmingsplan is voor het oostelijke deel van het plangebied het geldende plan. Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemming 'Wonen - 3' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag', 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog' en 'Leiding' opgenomen. Verder is een bouwvlak opgenomen met ter plaatse van het bouwvlak de aanduidingen 'maatschappelijk', 'plat dak', 'gestapeld' en de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte: 9,5 m' en 'maximum goothoogte: 8,5 m'.

- de bestemming 'Wonen - 3' staat ter plaatse wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, gestapelde woningen en maatschappelijke voorzieningen toe.
De gronden zijn verder bestemd voor bijbehorende tuinen, erven en terreinen en daaraan ondergeschikt nutsvoorzieningen, paden, parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen en water. Ter plaatse van het bouwvlak is de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen, waardoor hier ook een gebruik voor maatschappelijke voorzieningen is toegestaan. Binnen het plangebied is één bouwvlak aangeduid. Hoofdgebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd en dienen te voldoen aan de maximum goothoogte en maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is weergegeven. Voor het plangebied betreft een maximum bouwhoogte van 9,5 meter.
- de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog' regelen ter plaatse de bescherming en veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden. Dit betekent dat op de gronden in principe niet mag worden gebouwd. Dit is niet van toepassing wanneer een bouwproject minder dan 5 ha respectievelijk 100 m² beslaat en niet dieper dan 0,5 meter onder maaiveld reikt. Wanneer dit wel het geval is moet uit een archeologisch onderzoek blijken dat er vanuit de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat voor de bouwplannen;
- de dubbelbestemming 'Leiding' regelt de bescherming van de ter plaatse aanwezige aardgastransportleiding. Dit betekent dat er uitsluitend andere bouwwerken dan bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan, als de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad. Hiervoor moet advies worden ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

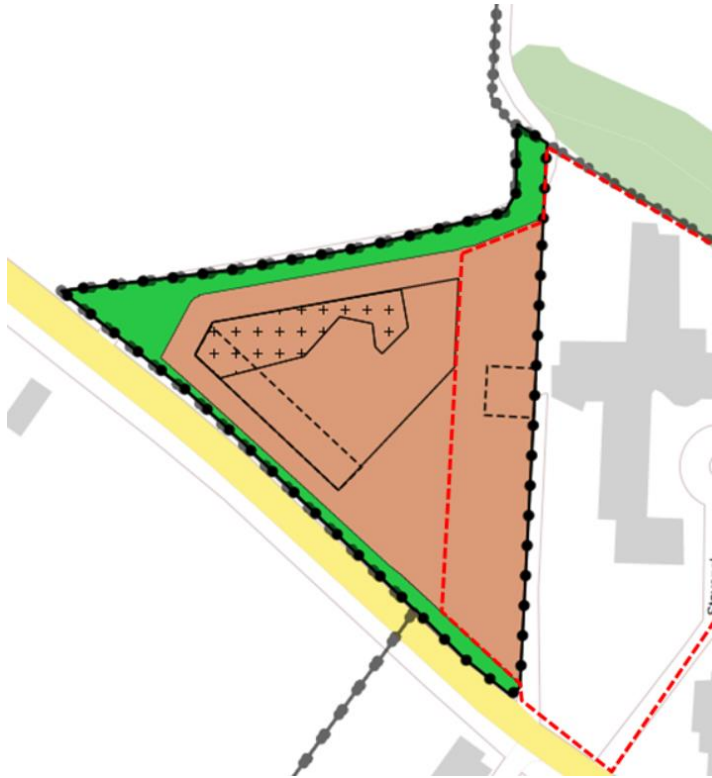


Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Heeten' met globale aanduiding plangebied (rode lijn), bron: ruimtelijkeplannen.nl

Bestemmingsplan 'Woonzorgboerderij Heeten'

Het bestemmingsplan 'Woonzorgboerderij Heeten' is voor het westelijke deel van het plangebied het geldende plan. Ter plaatse van het plangebied is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen.

Deze bestemming staat (zorg)woningen met daarbij behorende voorzieningen, tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe. Daaraan ondergeschikt zijn wegen en paden, parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en nutsvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van het plangebied zijn geen bouwvlakken aangeduid. Dit betekent dat hier geen hoofdgebouwen en bijgebouwen zijn toegestaan. Wel kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woonzorgboerderij Heeten' met globale aanduiding plangebied (rode lijn), bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het voornemen bestaat om in het plangebied een appartementengebouw te realiseren. Dit appartementengebouw wordt deels buiten het huidige bouwvlak gerealiseerd. Hier is de realisatie van gebouwen niet toegestaan. Daarom is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet in de toelichting op deze benodigde bestemmingsplanherziening.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een algemene beschrijving van het plan weergegeven. De huidige situatie en de toekomstige inrichting van het plangebied worden in dit hoofdstuk beschreven. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de zogenaamde sectorale aspecten, zoals milieuaspecten en waterhuishouding. In hoofdstuk 5 is de juridische uitleg opgenomen van de bestemmingen die in de regels zijn verwoord. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

Heeten is een van de oudste kernen binnen de gemeente Raalte en ontstaan in de periode tussen 1000 en 1300. De eerste bebouwing van het dorp is ontstaan rond de gemeenschappelijke gronden van een es.

Het plangebied ligt ten noordwesten van Heeten, op de grens met het buitengebied. Ten westen van het plangebied ligt de woonzorgboerderij Stevenserf. Deze 'boerderij' bestaat uit een bouwlaag met kap. Ten oosten van het plangebied staan twee appartementengebouwen met aanleunwoningen, welke deels uit twee en deels uit drie bouwlagen bestaan. De appartementengebouwen liggen in het groen. Ten zuiden van het plangebied ligt een woonwijk. Hier is een mix aan woningtypen aanwezig, bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met kap.

In het plangebied ligt een woonzorggebouw van de Zorggroep Raalte. Dit gebouw bestaat deels uit twee en deels uit drie bouwlagen en bevat 71 woonzorgappartementen. Het gebouw ligt op een terrein met een groen karakter. Hierop zijn een grasveld en verschillende bomen aanwezig. Aan de noordzijde van het plangebied is een brede bomensingel aanwezig.

Ten zuiden van het woonzorggebouw ligt een parkeerterrein. Het gebouw en het parkeerterrein worden via de Stevenskamp ontsloten op de Weseperweg.





Impressie plangebied vanaf de Weseperweg, bron: maps.google.nl

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het voornemen bestaat om het bestaande woonzorggebouw te slopen en zuidelijker op de kavel een nieuw woonzorggebouw te realiseren met maximaal 48 (zorg)woningen. In de volgende schetstekeningen is een impressie van de toekomstige situatie gegeven.

Het in deze tekeningen opgenomen gebouw bestaat uit twee lagen en biedt ruimte aan circa 48 (zorg)woningen. De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw is 9,5 meter. De appartementen zijn bedoeld voor mensen met een intensieve zorgvraag en/of een behoefte aan 24-uurs zorg. Binnen de appartementen moet daarnaast zelfstandige bewoning mogelijk zijn.

Op de begane grond komt een centraal multifunctioneel hart, waar ook ruimte is om te eten en drinken met een terras. Daarnaast komen hier ruimtes voor personeel, de huisarts en de prikpolie.



Impressie toekomstige situatie, bron: Fame Groep

Het woonzorggebouw bestaat uit een aantal kleinschalige woonblokken welke zijn geclusterd rondom een rustig woonhofje. Het nieuwe gebouw en de noordzijde van woonboerderij Stevenserf worden met elkaar verbonden door een grotendeels transparante gang. Een deel van het huidige gebouw zal pas worden gesloopt als het nieuwe gebouw gereed is. Dit is mogelijk doordat de nieuwbouw deels ten zuiden van

de huidige bebouwing wordt gerealiseerd. Nadat de huidige bebouwing is gesloopt wordt de buitenruimte ingericht met een parkachtige opzet.

Het nieuwe gebouw sluit ruimtelijk aan bij de bebouwing in de omgeving, welke bestaat uit losse volumes met 2 á 3 bouwlagen. Het gebouw is zo gesitueerd dat er aan de west- en oostzijde een doorzicht vanaf de Weseperweg op de achterliggende groene parkzone ontstaat, waarbij wordt aangesloten op de buitenruimte bij IJsselgouwe.

Functioneel wordt met de realisatie van een woonzorgfunctie ook aangesloten op de directe omgeving, waar een zorgboerderij en aanleunwoningen aanwezig zijn.

Het bestaande parkeerterrein wordt zo veel mogelijk geoptimaliseerd en waar nodig uitgebreid en gecombineerd met het parkeren van de naastgelegen woningen. Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluitingsweg op de Weseperweg.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

In de SVIR is uiteengezet dat het Rijk drie doelen kiest om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen waarvoor zij verantwoordelijk is en resultaten wil boeken.

Vergroten concurrentiekracht

- 1 Nationaal belang 1: Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- 2 Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- 3 Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- 4 Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

- 5 Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- 6 Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- 7 Nationaal belang 7: Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- 8 Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- 9 Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- 10 Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- 11 Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- 12 Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- 13 Nationaal belang 13: Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de rijksbelangen uit de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte, in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, afgekort Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (inmiddels Natuurnetwerk Nederland) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen nationale belangen uit het Barro en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat met de ladder wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Uit jurisprudentie (overzichtsuitspraak van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat de Afdeling de realisatie van 11 woningen of minder niet beschouwt als een woningbouwlocatie. In dit geval is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is het niet noodzakelijk om de ladder te doorlopen.

Jurisprudentie wijst daarnaast uit dat de uitbreiding van een gebouw met minder dan 500 m² en de uitbreiding van een terrein met minder dan 500 m² niet hoeft te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de bedrijfsbestemming beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet dit plan in zoverre niet in een stedelijke ontwikkeling (overzichtsuitspraak van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). In deze gevallen is het niet noodzakelijk om de ladder te doorlopen.

Toetsing

Met dit bestemmingsplan worden de sloop en nieuwbouw van een gebouw met 48 woonzorgappartementen mogelijk gemaakt.

Aantal (zorg)woningen

In de huidige planologische situatie is het plangebied bestemd als 'Wonen 3'. De gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor wonen. Daarnaast is ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen, waarbinnen maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Dit betekent dat binnen het bouwvlak onder andere sociaal-medische voorzieningen zijn toegestaan. Feitelijk zijn in de huidige situatie 71 zorgwoningen aanwezig.

In de toekomstige situatie zijn binnen het plangebied zowel zorgwoningen als zelfstandige woningen toegestaan. Er mogen maximaal 48 woningen worden gerealiseerd.

Gezien bovenstaande worden met voorliggende ontwikkeling geen extra (zorg)woningen binnen het plangebied toegevoegd, het aantal (zorg)woningen in het plangebied neemt zelfs af..

Maatschappelijke functies

In de huidige planologische situatie is ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Maatschappelijke voorzieningen zijn gedefinieerd als educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, openbare speelterreinen en speelplaatsen en kinderopvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Het bouwvlak heeft in het geldende bestemmingsplan een oppervlakte van 3.077 m².

In de toekomstige situatie krijgt het hele plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn, naast de realisatie van (zorg)woningen, maatschappelijke dienstverlening en ondergeschikte horeca toegestaan. Maatschappelijke dienstverlening is gedefinieerd als: voorzieningen en instellingen, gericht op het aanbieden en uitoefenen van activiteiten, gericht op de sociale, maatschappelijke, medische, zorgverlenende dienstverlening, met dien verstande dat geen kinderdagverblijf is toegestaan. Gebouwen ten behoeve van deze functies zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. De oppervlakte van het nieuwe bouwvlak is 4.607 m². In de regels van het voorliggende plan is opgenomen dat maximaal 70% van het bouwvlak bebouwd mag worden, dit komt neer op een oppervlakte van 3.224,9 m².

Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie zijn ondergeschikte horeca en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Het bebouwd oppervlak neemt ten opzichte van de huidige planologische situatie toe met 148 m². De toegestane bouwhoogte blijft gelijk en is in beide situaties 9,5 meter. Hierbinnen is de realisatie van 3 bouwlagen mogelijk. Het bvo aan ondergeschikte horeca en dienstverlening neemt hierdoor met maximaal $148 \times 3 = 444$ m² toe. De toename blijft hiermee beneden de 500 m². Jurisprudentie wijst uit dat in dat geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen.

Functies buiten het bouwvlak

In de huidige planologische situatie zijn de gronden in het plangebied bestemd ten behoeve van wonen. Ter plaatse van het bouwvlak zijn ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Dit betekent dat het gebied buiten het bouwvlak gebruikt zal worden ten behoeve van de woonfunctie, maar ook ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen binnen het bouwvlak.

In de toekomstige situatie krijgt het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. De gronden zullen dan worden gebruikt ten behoeve van (zorg)woningen, maatschappelijke dienstverlening en ondergeschikte horeca.

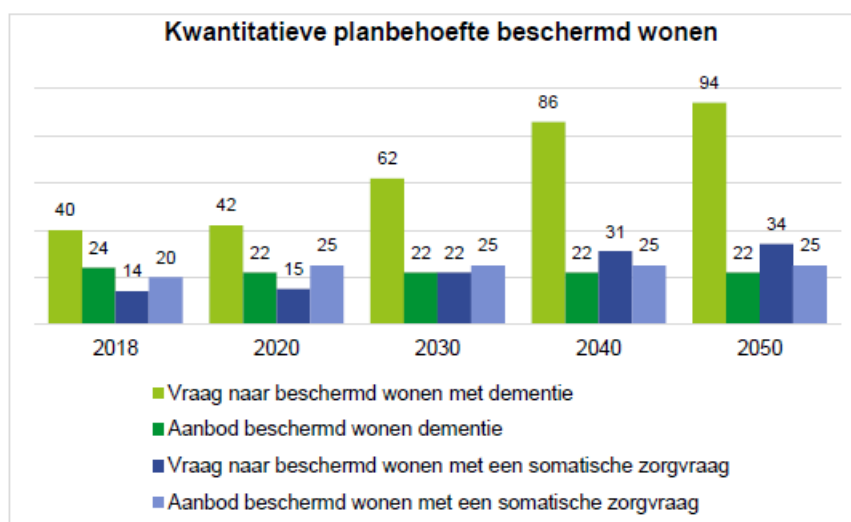
In de toekomstige situatie zal het gebruik buiten het bouwvlak naar aard niet veranderen. Dit betekent dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Behoeft

Gezien bovenstaande is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het is daarom niet nodig om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de behoefte aan de ontwikkeling wel aangetoond te worden.

In het plangebied worden geen extra (zorg)woningen toegevoegd, het aantal (zorg)woningen neemt zelfs af. Dit betekent dat de ontwikkeling niet van invloed is op het kwantitatieve woningbouwprogramma.

Specifiek voor het verzorgingsgebied van Stevenskamp is een gebiedsmonitor vraag en aanbod opgesteld¹. Het verzorgingsgebied Stevenskamp is hierin gedefinieerd als het totaal van de wijken en buurten Heeten, Nieuw Heeten, Dorp Lettele en Buitengebied Lettele, Okkenbroek en Wesepe. De kwantitatieve planbehoefte in het verzorgingsgebied is berekend door de vraag naar wonen met intensieve zorg af te zetten tegen het aanbod (zie volgende tabel). Op dit moment lijken vraag en aanbod niet in balans. De cijfers suggereren dat er sprake is van een overaanbod bij het beschermd wonen voor mensen met een somatische zorgvraag. Vanaf 2030 lijken vraag en aanbod voor mensen met een somatische zorgvraag weer in balans. Met betrekking tot het beschermd wonen voor mensen met dementie is de vraag groter dan het aanbod, waardoor er op basis van de verwachte vraag een tekort is.



Tabel kwantitatieve planbehoefte beschermd wonen, gebiedsmonitor vraag en aanbod verzorgingsgebied Stevenskamp

In het huidige aanbod zijn de bestaande wooneenheden in Stevenskamp ook meegenomen, welke met name wordt ingezet voor mensen met een somatische zorgvraag. De wooneenheden in het plangebied zullen daarnaast in de toekomstige situatie eventueel ook geschikt zijn voor wonen met dementie. Dit betekent dat ook op basis van de cijfers uit de gebiedsmonitor gesteld kan worden dat het plan voorziet in een kwantitatieve behoefte.

¹ Gebiedsmonitor vraag en aanbod, verzorgingsgebied Stevenskamp, ZGR en Fame, 30 juli 2018.

In paragraaf 3.3.2 is het plan getoetst aan de woonvisie van de gemeente Raalte. Hieruit blijkt dat er in de gemeente Raalte een toenemende behoefte is aan geschikte woningen voor senioren en zorgvragers met een afnemende mobiliteit. Een belangrijk deel van de oplossing ziet de gemeente in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Aan de andere kant is door de toename van de groep ouderen ook een toename aan de vraag aan intramurale plaatsen te verwachten. Wel is er sprake van een kwalitatieve omslag in de intramurale woonzorgvoorzieningen, van grootschalige voorzieningen naar meer kleinschalige voorzieningen met meer kwaliteit. Hieruit blijkt dat het voorliggende plan om een kleinschaligere en kwalitatief hoogwaardigere woonzorgvoorziening te realiseren, aansluit bij de ambities van de gemeente en hiermee voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Aangezien het voorliggende plan voorziet in een kwantitatieve behoefte en een kwalitatieve behoefte, kan worden gesteld dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Algemeen

In de Omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wro. De Omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdamijsie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn (sociale kwaliteit) met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de provincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

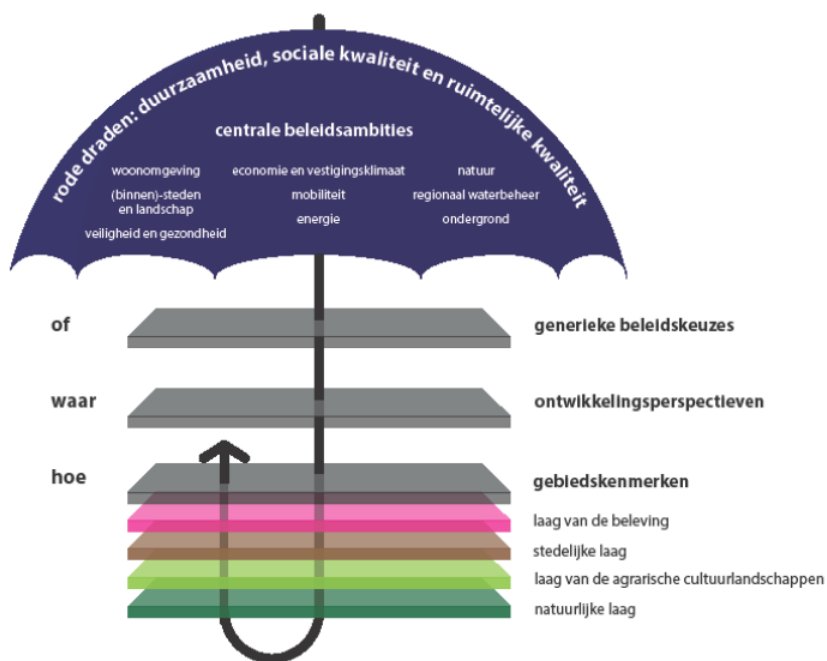
In de Omgevingsvisie heeft de provincie geen beleid met betrekking tot zorg opgenomen.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etc. kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de Omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de Omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

Evenals de generieke beleidskeuzes zijn ook de gebiedskenmerken soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze Omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

Toetsing

Onderstaand is het voorliggende plan getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

Of-generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes met betrekking tot het voorliggende plan zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. In de volgende paragraaf (3.2.1) is het initiatief hieraan getoetst.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Op de digitale kaart van de Omgevingsvisie valt het plangebied binnen twee verschillende ontwikkelingsperspectieven:

- het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’.
- en het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’.

Daarnaast gelden in alle ontwikkelingsperspectieven de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- een continu en beleefbaar watersysteem.



Uitsnede kaart ontwikkelingsperspectieven, met globale aanduiding plangebied (rode lijn), bron: Omgevingsvisie

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’ mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes.

Het deel van het plangebied waarvoor dit ontwikkelingsperspectief geldt, bestaat uit het terrein dat bij een bestaande woonzorgboerderij hoort. Het betreft daarom een reeds bestaande woonzorglocatie. De ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw worden daarom niet beperkt. In paragraaf 4.4 is het voorliggende plan getoetst aan de wet geurhinder en veehouderij en wordt geconcludeerd dat het geen belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven.

Binnen het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' mag altijd gebouwd worden 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.

Het deel van het plangebied waarvoor dit ontwikkelingsperspectief geldt, bestaat uit een bestaand woonzorggebouw met bijbehorend terrein. Het voorliggende plan ziet op de sloop van het bestaande woonzorggebouw en de bouw van een nieuw gebouw elders op hetzelfde terrein. Het aantal woonzorgappartementen blijft gelijk. De nieuwbouw sluit aan bij de huidige eisen en wensen die worden gesteld aan zorgwoningen. De ontwikkeling past hiermee binnen het ontwikkelingsperspectief.

Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De laag van de beleving is in het plangebied niet aanwezig.

– De natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Het plangebied ligt in het gebied 'dekzandvlakte en ruggen'.

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk door de wind gevormd zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is deze natuurlijke verschillen functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Volgens de geomorfologische kaart ligt het plangebied in een zone met dekzandwelingen. Deze vormen de overgang tussen een dekzandrug ten oosten van het plangebied en een dalvormige laagte ten noordwesten van het plangebied. Deze overgang is op de schaal van het plangebied niet zichtbaar.

In het plangebied vind alleen sloop en nieuwbouw plaats. Het voorliggende plan heeft geen betrekking op het aanpassen van de aanwezige hoogte of het relief.

– Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden en worden gebracht. Het plangebied ligt in het structuurvisiegebied 'essenlandschap'.

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). De ambitie voor deze gebieden is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden.

In de omgeving van het plangebied heeft het landschap een kleinschalig karakter. In de directe omgeving van het plangebied dragen met name aanwezige bomenrijen en singels hieraan bij. In de toekomstige situatie blijven de omliggende bomenrijen en boomsingels behouden.

– Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. Het plangebied ligt in het structuurvisiegebied 'woonwijken 1955 – nu'.

Het woonzorgterrein maakt geen onderdeel uit van een woonwijk, waardoor de opgenomen ambities in de omgevingsverordening hierop niet van toepassing zijn. De bestaande bebouwing in het plangebied is gerealiseerd in 1967. Door de sloop van deze bebouwing en de nieuwbouw, wordt er in het plangebied een woonzorgvoorziening gerealiseerd die voldoet aan de eisen van deze tijd.

Conclusie uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Het initiatief is getoetst aan de drie stappen van het uitvoeringsmodel. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

3.2.1 Omgevingsverordening

Algemeen

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid voor wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen

zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat bestemmingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Wonen

Wat betreft wonen zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering is naast een sterke gemeentelijke regie, regionale afstemming nodig omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet hierin voor zichzelf een rol weggelegd en zal erop toezien dat er afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering tussen gemeenten zodat vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht zijn.

De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverduunning). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners. De provincie stelt geen rechtstreekse eisen aan woonvisies, maar wel aan de onderbouwing van bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouwlocaties. In die onderbouwing spelen gemeentelijke woonvisies een wezenlijke rol vanwege hun functie voor integrale afweging van woningbouwontwikkelingen.

In artikel 2.2.2 is het volgende opgenomen met betrekking tot de realisatie van nieuwe woningen:

- 1 Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
- 2 De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Boringsvrije zone Salland Diep

De locatie ligt in de boringsvrije zone van het Sallands Diep. In artikel 4.6.4. is hierover opgenomen dat alle onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden maaiveld vergunningplichtig zijn.

Toetsing

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

In paragraaf 3.1.3 is het initiatief getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierin is geconcludeerd dat de ladder niet van toepassing is, omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'bestaand bebouwd gebied' gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;*

Met onderhavige ontwikkeling wordt een bestaand woonzorggebouw verplaatst. De nieuwbouw vindt plaats op hetzelfde perceel. Het plangebied ligt aan de rand van de kern Heeten. De gronden hebben in het geldende bestemmingsplan deels een woonbestemming en deels een maatschappelijke bestemming en kunnen hierdoor worden benut voor stedelijke functies. Dit betekent dat het plangebied op basis van de definitie van de Omgevingsverordening binnen bestaand bebouwd gebied ligt. Daarnaast past de ontwikkeling ook functioneel en stedenbouwkundig gezien in de omgeving van het plangebied. Dit maakt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

Wonen

Het voorliggende plan ziet op de sloop van een gebouw met 71 woonzorgappartementen en nieuwbouw van een gebouw met 48 woonzorgappartementen. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Artikel 2.2.2. uit de verordening is hierdoor niet van toepassing. In paragraaf 3.3.2 is het plan getoetst aan de woonvisie van de gemeente Raalte, waarin wordt geconcludeerd dat het aansluit op de ambities van de gemeente. Hiermee past het plan ook in de beleidslijn van de provincie.

Boringsvrije zone Salland Diep

Het voorliggende plan maakt geen onttrekking van grondwater mogelijk. Voor het plan geldt geen vergunningplicht zoals opgenomen in artikel 4.6.4.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Raalte

De Structuurvisie Raalte 2025+ 'de kracht van de kernen' is op 27 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. Hierin legt de gemeente Raalte het ruimtelijk beleid tot het jaar 2025+ vast. De opgaven waar de gemeente Raalte voor staat zijn te verdelen in ruimtelijke en programmatische opgaven. De programmatische opgaven zijn hoofdzakelijk gericht op het afwegen van de mogelijkheden voor

(nieuw)bouw tegen een teruglopend programma. Daarnaast wordt het steeds belangrijker om in te spelen op een veranderende vraag door de verandering in de samenstelling van de bevolking.

Wonen en voorzieningen

De ambitie van de gemeente Raalte voor 2020 is dat de woningvoorraad zowel kwantitatief, als kwalitatief aansluit op het woonklimaat. Bouwen binnen de bestaande contouren van de kernen heeft de voorkeur boven de uitbreiding ervan. Daarnaast wil de gemeente dat ouderen zo lang mogelijk kunnen blijven wonen waar ze willen wonen. Hiertoe worden woningen specifiek voor ouderen gerealiseerd. Een sterk toenemende vergrijzing betekent voor Raalte dat de gezondheidszorg steeds meer in het teken zal gaan staan van geriatrische hulp en een toenemende vraag naar woonservicezones, met basiszorg in de directe woonomgeving. Juist in dat soort gebieden is inbreiding met zorgwoningen gewenst.



Uitsnede Visiekaart 2025+ met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Op de voorgaande afbeelding is te zien dat het plangebied op de grens van het bestaande woongebied van Heeten en binnen een woonservicezone ligt. Locaties binnen woonservicezones kunnen met voorrang worden ontwikkeld als daarmee bijvoorbeeld woningen voor zorgvragers of specifieke doelgroepen kunnen worden gerealiseerd.

Toetsing

In het plangebied wordt een gebouw met 71 woonzorgappartementen gesloopt. Op hetzelfde terrein wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met maximaal 48 woonzorgappartementen. Het aantal woningen in het plangebied blijft gelijk, waardoor de ontwikkeling niet van invloed is op de kwantitatieve woningvoorraad. Kwalitatief sluit het

behouden en moderniseren van de woonzorgappartementen aan bij de toenemende vraag naar zorgwoningen door de sterk toenemende vergrijzing. Door de mogelijkheid voor zelfstandige bewoning, speelt het initiatief ook in op de wens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen (in een beschermde omgeving). De locatie op de rand van het bestaande woongebied en in de woonservicezone is bovendien geschikt voor de realisatie van woningen voor zorgvragers. Gezien voorgaande sluit de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied aan op het beleid uit de Structuurvisie Raalte.

3.3.2 Woonvisie gemeente Raalte 2016 tot en met 2020

In mei 2016 is de Woonvisie Raalte door de gemeenteraad vastgesteld. Het document omvat een visie over het wonen in Raalte tot en met 2020, als basis voor keuzen die rond het wonen gemaakt moeten worden. De ambitie is dat het wonen in de gemeente Raalte aantrekkelijk, duurzaam, levensloopbestendig en voor een ieder beschikbaar is.

In de woonvisie worden 4 thema's onderscheiden:

- 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.

Met betrekking tot wonen en zorg wordt in de Woonvisie geconstateerd dat op dit moment 29% van de huishoudens in de gemeente 65 jaar of ouder is (landelijk: 25%). In 2025 is dit opgelopen tot circa 40%. Voor de woningmarkt betekent dit een afname van de dynamiek; ouderen zijn beperkt verhuisgeneigd. De vergrijzing vindt grotendeels in de koopsector plaats, maar ook de huursector krijgt hiermee te maken. Overigens verandert ook de samenstelling en woonbehoefte van deze huishoudens in de komende jaren. De 65+ers van nu zijn niet de 65+ers van de toekomst: zij wonen relatief meer in de koopsector en blijven hier voor een groot deel ook wonen. Ook wonen ouderen met een zorgvraag in toenemende mate zelfstandig.

Voor wonen en zorg is met name het thema levensloopbestendige gemeente relevant. De gemeente staat een "inclusief" woonbeleid voor; het is goed wonen in Raalte voor alle doelgroepen, dus ook voor de doelgroepen die extra zorg behoeven. Er is een toenemende behoefte aan geschikte woningen voor senioren en zorgvragers met een afnemende mobiliteit. Een belangrijk deel van de oplossing ziet de gemeente in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Aan de andere kant is door de toename van de groep ouderen ook een toename aan de vraag aan intramurale plaatsen te verwachten. Wel is er sprake van een kwalitatieve omslag in de intramurale woonzorgvoorzieningen, van grootschalige voorzieningen naar meer kleinschalige voorzieningen met meer kwaliteit.

Toetsing

In het plangebied is een gebouw met woonzorgappartementen aanwezig waar intramurale zorg wordt verleend. Dit gebouw wordt gesloopt en op hetzelfde terrein wordt nieuwbouw gerealiseerd waarbinnen zowel 24 –uurs zorg als zelfstandige bewoning

mogelijk is. Het behouden van de woonzorgfunctie op deze locatie sluit aan bij de toenemende vraag naar zorgwoningen en bij de trend dat ouderen met een zorgvraag in toenemende mate zelfstandig wonen. Met het vervangen van de bestaande bebouwing wordt ingespeeld op de kwalitatieve omslag in de intramurale woonzorgvoorziening. Het gebouw zal bestaan uit verschillende woonblokken en krijgt hiermee een kleinschalige uitstraling. Het gebouw en de opzet voldoen aan de kwalitatieve eisen van deze tijd. Het voorliggende plan sluit hiermee aan op de ambitie voor een levensloopbestendige woningvoorraad uit de woonvisie van de gemeente Raalte.

3.3.3 Groenbeleidsplan

In 2004 is het Groenbeleidsplan 'Kernen in het groen' door de gemeenteraad vastgesteld. Dit beleidsplan is opgesteld om een helder beleid te voeren voor groen in de openbare ruimte. Het plan gaat in op het groenbeleid in de verschillende kernen en wordt toegepast bij ontwikkelingen in het openbaar gebied. In het plan is de hoofdgroenstructuur aangegeven en zijn toetsingscriteria opgenomen die integraal worden gehanteerd. De belangrijkste uitgangspunten van het plan zijn het handhaven en versterken van de hoofdgroenstructuur op bovenwijniveau en het beter ontsluiten en onderling verbinden van groene gebieden. Dit moet leiden tot een multifunctioneel gebruik en recreatief medegebruik van de groengebieden van Raalte. Ten aanzien van de inrichting van nieuwe groenelementen wordt waarde gehecht aan cultuurhistorische en stedenbouwkundige inpasbaarheid, duurzaamheid, ecologische waarden, veiligheid, onderhouds- en financiële aspecten.

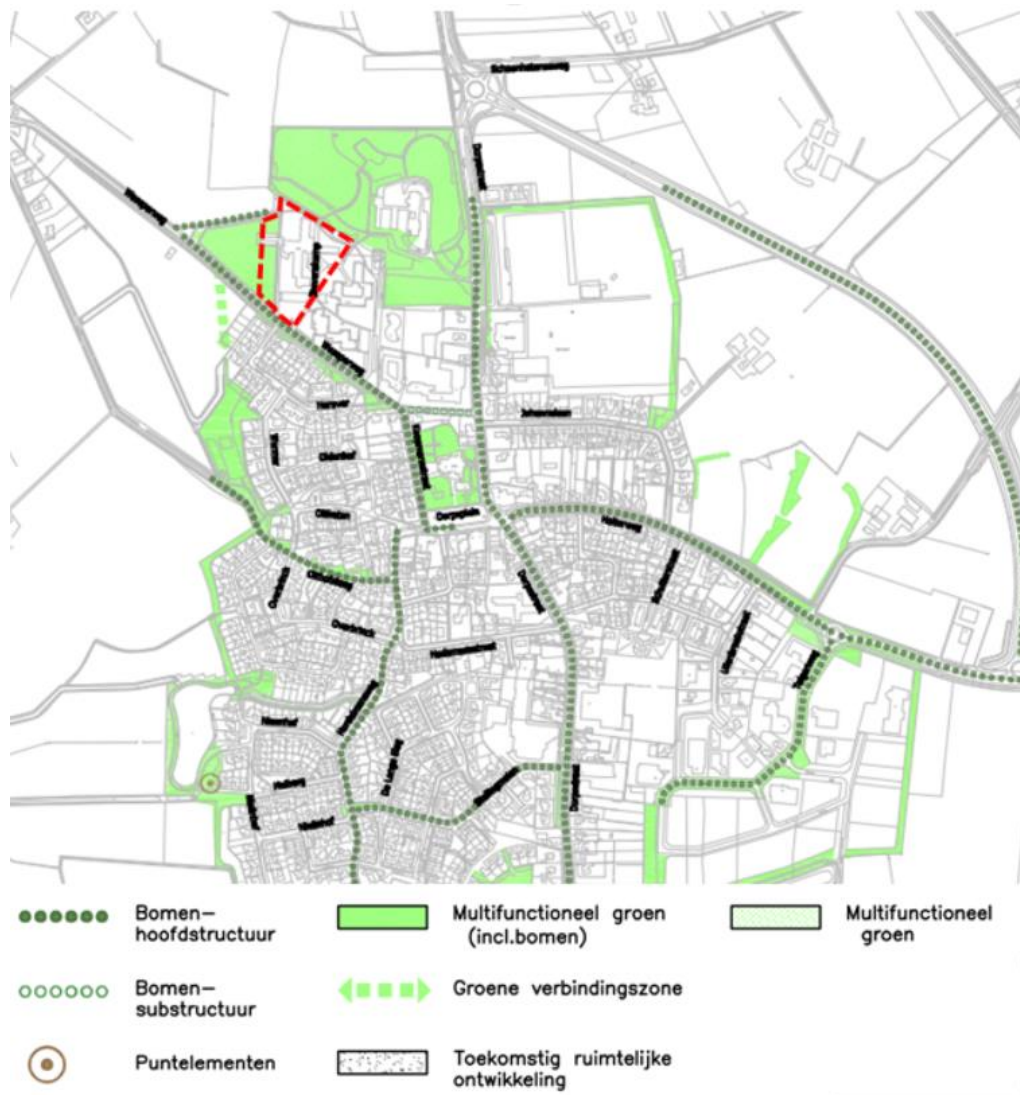
Toetsing

Het bestaande groen in en rondom het plangebied wordt grotendeels gehandhaafd. Om de nieuwbouw op de nieuwe locatie mogelijk te maken, moeten drie bomen worden gerooid. Hiervoor in de plaats worden rondom het nieuwe gebouw meerdere nieuwe bomen aangeplant. De hoofdgroenstructuur ligt langs de zuidelijke rand van het plangebied. In de volgende paragraaf 3.3.4 wordt het plan verder getoetst aan de groenhoofdstructuur en wordt geconcludeerd dat het plan zorgt voor handhaving van deze structuur.

3.3.4 Groenhoofdstructuur

De kaders van de groenhoofdstructuur zijn omschreven in het Groenbeleidsplan 'Kernen in het groen' en op de bijbehorende kaarten vastgelegd. De nota 'Groenhoofdstructuur 2010' handelt over de actualisatie van de groenhoofdstructuur en leidt uiteindelijk tot het vaststellen van een nieuwe kaart, met hierop aangegeven de geactualiseerde groenhoofdstructuur. Alle groene onderdelen van de openbare ruimte die van groot belang zijn voor de kwaliteit van de openbare ruimte zijn ondergebracht in de groenhoofdstructuur. Het beleid is gericht op het handhaven en versterken alsmede het onderling verbinden van de verschillende elementen.

Op de navolgende afbeelding is de groenhoofdstructuur van de kern Heeten weergegeven.



Groen hoofdstructuur 2010 met globale aanduiding plangebied (rode lijn)

Met een bomenhoofdstructuur wordt de onderlinge samenhang van bomen en bomenrijen bedoeld. Wanneer daarbij de relatie met overige elementen in de openbare ruimte in ogenschouw wordt genomen kan het belang van een bomenhoofdstructuur worden vastgesteld. De aanwezigheid of juist de afwezigheid van een bomenrij langs een weg bepaalt mede het karakter en het belang van een weg. Een ontsluitingsweg is van groter belang dan een erftoegangsweg. Door dit met de aanwezigheid van bomen tot uitdrukking te laten komen kan een zekere hiërarchie aangebracht worden. Daarnaast geven bomen de herkenbaarheid (oriëntatie) aan van een bepaald gebied. In de openbare ruimte liggen ook groenvoorzieningen in de vorm van groenstroken, plantsoenen, geluidswallen, speelvoorzieningen en dergelijke. Die groenvoorzieningen dragen ook bij in de structuur van een bepaald gebied. De groenvoorzieningen die tot de schaalbepalende groenelementen worden gerekend vinden de basis in de genoemde bomenstructuur (bomenhoofdstructuur, bomensubstructuur en de puntobjecten). Dit houdt in dat het gehele wegprofiel of plantstrook waar waardevolle bomen staan tot de schaalbepalende groenelementen wordt gerekend. Verder vallen alle groengebieden met een multifunctioneel karakter van betekenis onder de schaalbepalende groenelementen. Hieronder worden de grotere groengebieden verstaan, de ge-

bieden die een structurerende functie hebben, zoals het scheiden en verbinden van woongebieden. Ook randgebieden vallen onder de schaalbepalende groenelementen, alsmede de gebieden waar een bijzondere functie is gerealiseerd (spelen, waterberging, geluidswering e.d.).

Toetsing

Het plangebied is gedeeltelijk aangewezen als multifunctioneel groen. Het betreft hier een randgebied dat behoort tot de schaalbepalende groenelementen. Daarnaast wordt het plangebied aan de zuidzijde begrensd door de bomenhoofdstructuur.

Het nieuwe gebouw wordt gedeeltelijk gerealiseerd in het gebied dat is aangewezen als multifunctioneel groen. Door de sloop van de bestaande bebouwing zal het multifunctioneel groene gebied op deze locatie uitbreiden. De ontwikkeling is hierdoor nauwelijks van invloed op de oppervlakte aan aanwezig groen. Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing zo gesitueerd dat de doorzichten van de Weseperweg op de achterliggende parkzone behouden blijven. Ook de bestaande bomenhoofdstructuur blijft behouden. Geconcludeerd kan worden dat de groenstructuur in de toekomstige situatie gehandhaafd blijft.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

4.1.2 Toetsing

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is onder andere noodzakelijk wanneer sprake is van een activiteit als bedoeld in categorie D.11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r, namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Onderhavig plan betreft sloop en nieuwbouw van een appartementengebouw met woonzorgappartementen. Het aantal aanwezige appartementen/ woningen neemt af met 23. Het gehele plangebied is in de huidige situatie al in gebruik voor wonen en/of zorg, de functie binnen het plangebied wijzigt hierdoor niet. Er is sprake van verplaatsing en slechts een beperkte uitbreiding van de oppervlakte aan bebouwing met circa 800 m². Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is er daarom geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. De activiteiten die mogelijk worden gemaakt binnen het plangebied komen niet voor in de bijlagen van het Besluit m.e.r.. Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

4.2 Milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 Past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of rustig buitengebied en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengde gebieden zijn gebieden met functiemenging.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de sloop en nieuwbouw van een gebouw met woonzorgappartementen. Het gebouw wordt in zuidwestelijke richting verplaatst.

In de omgeving van het plangebied komen voornamelijk woningen en maatschappelijke functies in de vorm van zorgwoningen voor. Het gebied is hierdoor te typeren als een rustige woonwijk. Dit betekent dat de richtafstanden niet met één afstandsstap kunnen worden verlaagd.

In het plangebied worden zorgwoningen gerealiseerd en daarnaast is maatschappelijke dienstverlening mogelijk. Een zorgwoning is in de regels omschreven als een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw, over het algemeen gelijkvloers en rolstoeltoegankelijk, voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en hun verzorgers, gericht op het verlenen van zorg. Maatschappelijke dienstverlening is gedefinieerd als voorzieningen en instellingen, gericht op het aanbieden en uitoefenen van activiteiten, gericht op de sociale, maatschappelijke, medische, zorgverlenende dienstverlening, met dien verstande dat geen kinderdagverblijf is toegestaan. Dit betekent dat zowel sprake is van een hindergevoelige functie (woonfunctie) als een hinder veroorzakende functie (zorgverlening/ maatschappelijke dienstverlening).

In de eerste plaats wordt getoetst of het nieuwe woonzorggebouw voldoet aan de milieufstanden ten opzichte van omliggende functies. Aangezien in het nieuwe gebouw naast de (zorg)woningen maatschappelijke dienstverlening is toegestaan, moet dit worden geschaard onder de categorie 'verpleeghuizen'. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Door de verplaatsing van het gebouw, komen de zorgwoningen dicht bij de woningen ten zuidoosten en de (zorg)woningen ten westen van het plangebied te liggen:

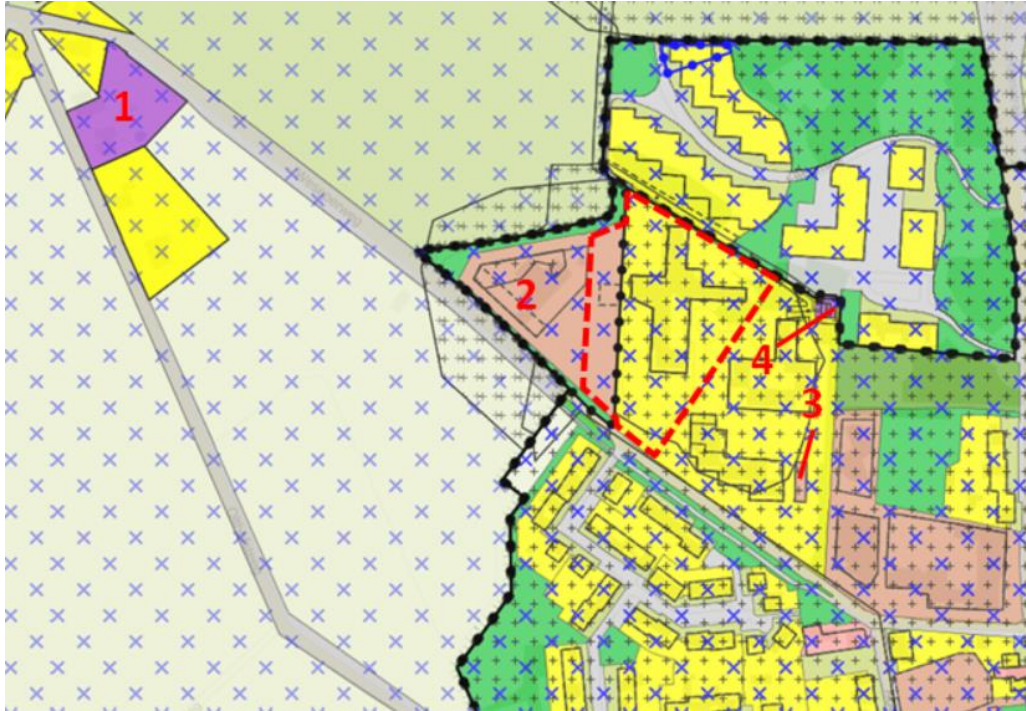
- De woningen ten zuidoosten van het plangebied liggen op circa 4 meter van het voorliggende plangebied. Hiermee wordt niet aan de richtafstand van 30 meter

voldaan. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek industrielawaai noodzakelijk is om aan te tonen dat ter plaatse van de bestaande woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat;

- Het gebouw met de (zorg)woningen ten westen van het plangebied wordt door een glazen gang verbonden met het nieuwe woonzorggebouw. Het voorliggende plangebied grenst direct aan het bouwvlak van de (zorg)woningen. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek industrielawaai noodzakelijk is om aan te tonen dat ter plaatse van de bestaande woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de tweede plaats wordt getoetst of de nieuwe functie past in de omgeving en of er ter plaatse van het nieuwe bouwvlak geen hinder wordt ondervonden van omliggende bedrijven (zie de volgende afbeelding):

- 1 Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ten noordwesten van het besluitgebied aan de Olthofsteeg een bedrijf toegestaan in milieucategorie 1 of 2. Daarbij hoort een richtafstand van minimaal 50 meter. Het plangebied bevindt zich op circa 300 meter. Aan de richtafstand wordt hiermee voldaan.
- 2 Op basis van het geldende bestemmingsplan grenst het plangebied aan de westzijde aan een locatie met de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen het geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat hier (zorg)woningen en bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan. Dit betekent dat de functie moeten worden geschaard onder de categorie 'verpleeghuizen'. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek industrielawaai noodzakelijk is om aan te tonen dat ter plaatse van de toekomstige (zorg)woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- 3 Op basis van het geldende bestemmingsplan bevinden zich ten oosten van het plangebied meerdere locaties met de bestemming 'Maatschappelijk'. De dichtstbijzijnde locatie bevindt zich op circa 100 m van het toekomstige bouwvlak. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, openbare speelterreinen en speelplaatsen en kinderopvang, alsook ondergeschikte *detailhandel* en *horeca* ten dienste van deze voorzieningen. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden die deze bestemming biedt, dient rekening te worden gehouden met (de mogelijkheid van) instellingen met milieucategorie 2. Binnen gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.
- 4 Ten oosten van het plangebied bevindt zich op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf – Nutsbedrijf'. De gronden zijn bestemd ten behoeve van nutsvoorzieningen. Nutsvoorzieningen vallen binnen de categorie 1 van de VNG-lijst en hebben hiermee een richtafstand van 10 meter. Het plangebied van het voorliggende plan ligt op circa 20 meter van de bestemming 'Bedrijf – Nutsbedrijf'. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.



Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied (rode nummering) en globale aanduiding plangebied (rode lijn)

Industrielawaai

Activiteitenbesluit

Het woonzorggebouw zal een gezamenlijke stookinstallatie hebben en is daarmee een type A-inrichting onder de toepassing van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De geluid voorschriften van dit Besluit zijn op de inrichting van toepassing.

Op 15 meter afstand aan westzijde van het plan, op het adres Weseperweg 12 is woonzorgboerderij het Stevenserf gelegen, met daarin opgenomen zorgwoningen. De woonzorgboerderij wordt via een gang verbonden met het woongebouw van Nieuw Stevenskamp (zie paragraaf 2.2). Hiermee is sprake van een organisatorische en functionele band tussen de beide gebouwen, en maken die onderdeel van dezelfde milieu-inrichting. De geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit zijn niet van toepassing op geluidgevoelige gebouwen binnen dezelfde inrichting. Andere woningen liggen buiten de richtafstand voor geluid van 30 meter gemeten vanaf het bouwvlak.

Woon- en leefklimaat

Wel is het van belang om bij de ruimtelijke onderbouwing van het plan te beoordelen of voor het woonzorgplan sprake is van een goed woon- en leefklimaat en het plan zelf ook geen nadelige invloed heeft op woon- en leefklimaat voor andere gevoelige gebouwen in de omgeving.

Het gebied waarin het woonzorgplan is gelegen is te omschrijven als een gebied met omgevingstype rustige woonwijk. In de bouwstenen van de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering wordt in een rustige woonwijk voor het langtijd gemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) een richtwaarde 45 dB(A) etmaalwaarde aangehouden en voor het maximale geluidsniveau (LAm_{ax}) etmaalwaarde 65 dB(A)

Geluideffect van het plan op de omgeving

Het woonzorggebouw Nieuw Stevenskamp bestaat uit een aantal kleinschalige woonblokken voor bewoners met zorgbehoeften. De woonblokken zijn geclusterd rondom een rustig afgeschermd woonhofje. Het woonplan wordt voorzien van een centrale ruimte voor eten drinken en gezamenlijke activiteiten en een huisartsenpost met prikpolie. Op het afgeschermd binnenhof zal een gezamenlijk te gebruiken tuinterras worden ingericht (zie paragraaf 2.2).

Het woonzorggebouw heeft in hoofdzaak een woonfunctie en is voor het effect geluid op haar omgeving vergelijkbaar met een woonfunctie in een reguliere woonbestemming. Ook van de zorg- ondersteunende begeleiding en voorzieningen in het woonzorggebouw is geen relevante geluidbijdrage op de omgeving te verwachten. De woonappartementen liggen in de buitenring. Niet te verwachten is dat hiervan een bijzondere geluidbelasting optreedt op woningen of overige geluidgevoelige gebouwen in de omgeving van het plan. Het totaal aantal wooneenheden neemt niet toe ten opzichte van het huidige aantal.

Door de ligging van de parkeerplaats aan de voorzijde nabij de ontsluiting op de Weseperweg is geen bijzondere geluidhinder te verwachten, anders dan van de huidige daar nu al aanwezige parkeerplaats.

Met deze informatie is het voldoende aannemelijk dat het geluid van het plan niet zal leiden tot overschrijding van geluid richtwaarden op woningen en overige gevoelige gebouwen in de omgeving.

Geluideffect van de omgeving op het plan

Andersom is het woonzorgplan Nieuw Stevenskamp zelf ook een geluidgevoelige bestemming waarvoor te beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de onmiddellijke nabijheid van het woonzorgplan zijn geen bedrijven gelegen of andere milieu-inrichtingen met een relevante geluidbijdrage op het plan.

Ook de bestaande woonzorgboerderij Stevenserf, op het adres Weseperweg 12, is in hoofdzaak een woonfunctie en heeft voor het geluid effect op haar omgeving en het plan Nieuw Stevenskamp geen bijzondere bijdrage die anders is dan een woonfunctie in een reguliere woonbestemming.

Voldoende aannemelijk is dat op het plan wordt voldaan aan de richtwaarden voor gebiedstype rustige woonwijk.

Conclusie industrielawaai

- Het plan Nieuw Stevenskamp is een type A-inrichting op basis van het Activiteitenbesluit. De geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit zijn van toepassing op het plan;
- Het plan Nieuw Stevenskamp ligt, gemeten vanaf de grens van het bouwvlak, op 15 meter van een woonzorgboerderij met zorgwoningen op het adres Weseperweg 12;
- Overige woningen in omgeving liggen buiten richtafstand geluid 30 meter;
- De woonzorgboerderij en het woonplan maken door de functionele en organisatorische relatie onderdeel uit van dezelfde milieu-inrichting. De geluidvoorschriften

- van het Activiteitenbesluit zijn niet van toepassing op geluidgevoelige gebouwen binnen dezelfde inrichting;
- Het woonzorgplan is voor effecten omgeving overeenkomstig een reguliere woonfunctie te beschouwen. Voldoende aannemelijk is dat de geluidbelasting op omliggende (woon-)zorgbestemmingen van plan, zoals beschreven en geschetst in de planopzet, voldoet aan de richtwaarden geluid voor een omgevingstype rustige woonwijk;
 - Het woonzorgplan is zelf ook een geluidgevoelige bestemming. In de omgeving van het woonzorg plan zijn geen bedrijfsactiviteiten gelegen met een significante geluidbelasting op het plan;
 - De nabijgelegen woonzorg boerderij op het adres Weseperweg 12 is eveneens in hoofdzaak een woonfunctie en zal op het plan Nieuw Stevenskamp geen geluid-effect hebben;
 - Voldoende aannemelijk is dat, bij de beschreven en geschetste planopzet, wordt voldaan aan geluid richtwaarden voor een gebied type rustige woonwijk en sprake is van goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Algemeen

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke (spoor)weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen/functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. (Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zone-plichtige (spoor)weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (voor wegen) of 55 dB (voor spoorwegen). Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30km/uur.

Onderzoek

Het voorliggende plan betreft de sloop en nieuwbouw van een gebouw met woonzorgappartementen. De nieuwbouw wordt in zuidwestelijke richting verplaatst ten opzichte van de huidige bebouwing. De zorgwoningen komen hierdoor dichterbij de Weseperweg te liggen en in de geluidzone van deze weg. In een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï² is daarom onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van wege wegverkeerslawaaï.

² Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nieuw Stevenskamp, Heeten, SAB, kenmerk: 190240, 16 april 2020.

Op basis van dit onderzoek, waarbij is getoetst op de randen van het bouwvlak, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde Weseperweg (60 km/uur) bedraagt maximaal 46 dB inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt niet overschreden. Er wordt voldaan aan de Wgh.
- De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur weg Weseperweg bedraagt maximaal 49 dB inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.
- De gehanteerde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt hierdoor overschreden. De gehanteerde maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De overschrijding vindt plaats op het dichtstbijzijnde waarneempunt vanaf de Weseperweg. Voor alle overige waarneempunten geldt dat de gehanteerde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting niet wordt overschreden en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Ter toetsing aan een goede ruimtelijke ordening is inzicht gegeven in de geluidbelasting van de Weseperweg in zijn totaliteit (60 km/uur en 30 km/uur gezamenlijk). De geluidbelasting vanwege de Weseperweg (60 km/uur en 30 km/uur gezamenlijk) bedraagt maximaal 49 dB inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt hierbij met 1 dB overschreden. Deze overschrijding vindt plaats bij twee waarneempunten op het zuidwestelijk gelegen hoekpunt van het bouwvlak. Voor alle overige waarneempunten geldt dat de gehanteerde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting niet wordt overschreden en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar zijn niet mogelijk of stuiten op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, civieltechnische of landschappelijke aard.
- Als gevolg van de 30 km/uur weg Dorpsstraat bedraagt de geluidbelasting maximaal 26 dB inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder. De gehanteerde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt niet overschreden. Een goede ruimtelijke ordening is als gevolg gewaarborgd.
- Een hogere grenswaarde aanvraag procedure is niet van toepassing aangezien wordt voldaan aan de Wgh.
- Rekening houdend met het Bouwbesluit 2012 dient de gevelwering, op basis van een goede ruimtelijke ordening, ten minste 21 dB te bedragen. Dit is goed mogelijk. Conform artikel 3.2 heeft een standaard gevelconstructie namelijk een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend onderzoek dienen de benodigde gevelmaatregelen te worden bepaald.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4 Geurhinder en veehouderij

Algemeen

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet algemene be-

palingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand voor veehouderijen ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object (zoals een woning) in vier situaties, deze zijn weergegeven in de navolgende tabel.

	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
concentratiegebieden	3,0 (in ou/m ³)	14,0 (in ou/m ³)
niet-concentratiegebieden	2,0 (in ou/m ³)	8,0 (in ou/m ³)

Geurnormen Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld geldt op grond van artikel 4 van de wet een minimumafstand ten opzichte van een geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom is deze minimumafstand 100 meter en daarbuiten 50 meter. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar gelden ook deze minimumafstanden.

Verder moet op grond van artikel 5 van de Wgv een minimale afstand tussen de gevel van een geurgevoelig object en de gevel van het dierenverblijf worden aangehouden. Deze afstand bedraagt ten minste 50 m voor objecten binnen de bebouwde kom en ten minste 25 m voor objecten buiten de bebouwde kom.

Toetsing

Het onderhavige plan omvat de verplaatsing van een gebouw met woonzorgappartementen. Het plangebied grenst aan het buitengebied en in de omgeving liggen daarvoor verschillende veehouderijen. De veehouderijen liggen op meer dan 100 meter afstand van het plangebied, waarmee aan de vaste afstand uit de wet geurhinder en veehouderij wordt voldaan. Aangezien in alle gevallen sprake is van tussenliggende woningen tussen het plangebied en de veehouderij, vormt de verplaatsing van deze zorgwoningen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit aangepakt moeten worden. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de sloop van een gebouw met 71 woonzorgappartementen en nieuwbouw van een gebouw met 48 woonzorgappartementen op hetzelfde terrein. Dit betekent dat geen extra nieuwe woningen worden toegevoegd. In de nieuwe situatie is hierdoor geen sprake van extra verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Het plan is daarom niet van invloed op de luchtkwaliteit.

Wat betreft de blootstelling zijn de kaarten met betrekking tot luchtkwaliteit uit de atlas leefomgeving geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in een omgeving met lage achtergrondconcentraties stikstofdioxide en fijnstof. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

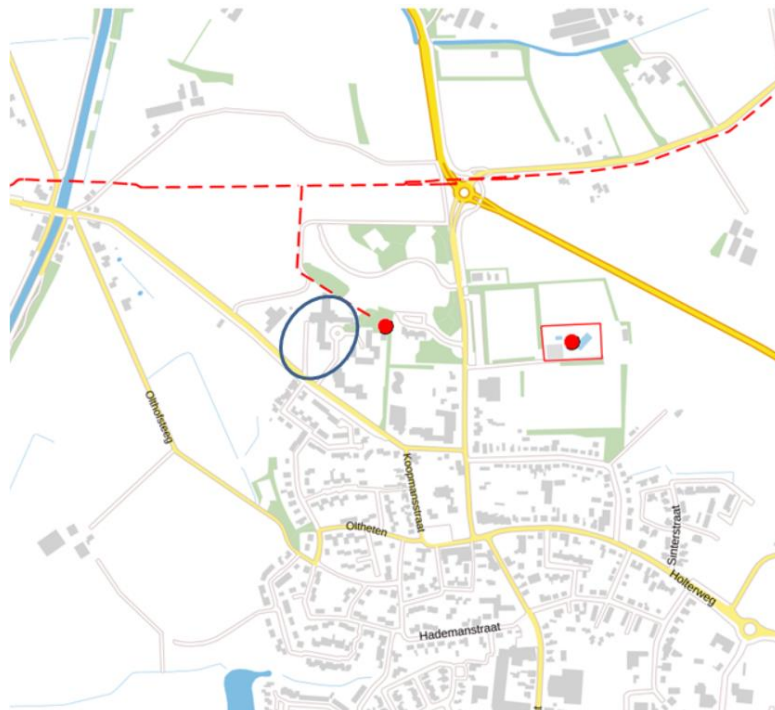
Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet.

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- Inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- Transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen.

Toetsing

Raadpleging van de risicokaart wijst uit dat het plangebied nabij buisleidingen ligt (zie volgende afbeelding).



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauwe cirkel)

Door deze buisleidingen worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Een onderzoek externe veiligheid is noodzakelijk om de risico's te berekenen.

Onderzoek

Omdat het plan binnen het invloedsgebied ligt van de buisleidingen is een onderzoek kwantitatieve risicoanalyse³ uitgevoerd. Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling aan te tonen dient onder meer getoetst te worden aan het aspect externe veiligheid. Hiervoor is gerekend met het programma CAROLA. In de nabijheid van de ontwikkellocatie bevinden zich hogedrukaardgasleidingen. De locatie ligt op 0 meter afstand van leiding N-557-34, op 170 meter afstand van leiding N-557-30 en op 245 meter afstand van leiding N-557-40.

Plaatsgebonden risico

In het onderzoeksgebied is geen 10^{-6} /jaar PR-contour aanwezig, waardoor er met betrekking tot het plaatsgebonden risico geen beperkingen gelden voor de realisatie van beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten.

Groepsrisico

In het onderzoek is het groepsrisico berekend. In onderstaande tabel is een overzicht van het groepsrisico weergegeven inclusief de oriënterende waarde en het maximaal aantal slachtoffers.

Situatie	Aantal slachtoffers	Oriënterende waarde ten opzichte van het groepsrisico
Huidige situatie	10	< 0,001
Toekomstige situatie	10	< 0,001

Beperkte verantwoording groepsrisico

De bestaande bebouwing van de woonzorglocatie bevindt zich gedeeltelijk, voor ongeveer 1/3 deel binnen het 1% letaliteitsgebied en voor ongeveer 1/5 binnen het 100% letaliteitsgebied. Ten gevolge van de relevante aardgasleidingen bedraagt het groepsrisico minder dan de 0,1 maal oriënterende waarde. Het aantal slachtoffers bedraagt 10. Door toevoeging van het zorgcomplex neemt het maximum aantal slachtoffers niet toe. Als gevolg kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een mogelijke spontane breuk van een aardgasleiding is niet te verwachten. Een breuk wordt door meestal door externe factoren, zoals graafwerkzaamheden, veroorzaakt. Het ontsnappende aardgas zal ontsteken en hierdoor ontstaat een fakkelbrand. De toekomstige bebouwing met een woonzorgcomplex zal zich voor een klein gedeelte binnen de 1% letaliteitsgrens bevinden. Daarmee is het risico op slachtoffers door de nieuwbouw minimaal.

Zelfredzaamheid

Het plan voorziet in de realisatie van een zorgcomplex. Daarbij is van belang dat getraind BHV-personeel aanwezig is ten tijde van een calamiteit. Bij een calamiteit zullen de bewoners worden gealarmeerd door WAS-palen (waarschuwings- en alarmeringssysteem) en het NL-alert. Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk:

³ Onderzoek Kwantitatieve Risicoanalyse (QRA) Nieuw Stevenskamp, Heeten, SAB, kenmerk: 190240, 3 april 2020.

- Voor personen buiten is het handelingsperspectief vluchten (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren).
- Als er schuilmogelijkheden zijn, is dekking zoeken of een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief.
- Voor personen binnen, dichtbij de bron (daar waar gebouwen ontbranden) is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten.
- Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden is het handelingsperspectief binnenblijven).

Bouwkundige maatregelen

Het zorgcomplex dient te worden voorzien van uit schakelbaar luchttoe- en afvoer. Daarnaast moet worden voorzien van vluchtwegen van de bron af. Dit zal in de richting van de Weseperweg zijn.

Hulpverlening

Heeten heeft een eigen brandweer, hierdoor is de aanrijtijd beperkt. De brandweerposten Raalte en Wesepe hebben bovendien ook een aanrijtijd van minder dan 15 minuten. De dichtstbijzijnde ambulancepost betreft Markelo met een aanrijtijd van ca. 17 minuten. Een primaire bluswatervoorziening, zoals een brandkraan, kan een tank-autospuiter binnen drie minuten na aankomst van bluswater voorzien en blijft daarna onafgebroken voldoende water leveren. Een bluswatervoorziening moet binnen 40 meter van de brandweeringang van een bouwwerk aanwezig zijn. Daarnaast wordt een alternatieve bluswatervoorziening met een minimale capaciteit van 60 m³/uur geadviseerd. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een geboorde put. De uitvoering en locatie dienen later in het traject afgestemd te worden met de veiligheidsregio.

Advies veiligheidsregio

Op 4 maart 2020 heeft de Veiligheidsregio hun advies uitgebracht over het voorliggende plan⁴. Het advies is verwerkt in het onderzoek externe veiligheid en het voorliggende plan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Bodem

Algemeen

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik.

Als er wel verdenkingen van bodemverontreiniging zijn, dan dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd. Dergelijk onderzoek dient voorafgaand aan bouw- en graafwerkzaamheden plaats te vinden. Het uitvoeren van het vooronderzoek, en indien noodzakelijk een verkennend bodemonderzoek, is een

⁴ Advies bestemmingsplan Nieuw Stevenskamp Heeten. Veiligheidsregio IJsselland. Kenmerk V20.000421. Datum 26 februari 2020.

voorwaarde waaraan voldaan moet worden voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen in werking kan treden.

In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing, waarin is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen er sprake is van een saneringsgeval.

Onderzoek

Ter plaatse van het toekomstige bouwvlak is een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Het historische bodemonderzoek dat als onderdeel hiervan is uitgevoerd heeft betrekking op het gehele plangebied. Uit het onderzoek volgen de volgende conclusies:

- de bodem op de locatie bevat zintuiglijk geen afwijkende waarnemingen;
- de bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PCB;
- in de ondergrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, zink en naftaleen;
- de hypothese dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

⁵ Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740, Steevenskamp Heeten, De Klinker Milieu, rapportnummer: K195271, 15 januari 2020.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het plangebied heeft geen status als beschermd Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Boetelerveld'. Deze ligt op circa 3,5 kilometer ten noord-oosten van het plangebied. In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. In een onderzoek stikstofdepositie⁶ is de stikstofdepositie tijdens de bouw- en gebruiksfase van het voorliggende plan berekend met gebruik van het programma Aeries.

Geconcludeerd wordt dat zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er zijn geen belemmeringen voor het aspect stikstof voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming nodig.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het voornemen heeft door de locatie buiten het NNN en de aard en omvang geen negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling ('nee, tenzij'-beoordeling) is niet nodig.

Soortenbescherming

Voor het plangebied is een quick scan ecologie⁷ uitgevoerd om te onderzoeken of het project van invloed is op beschermde soorten en of de ontwikkeling niet in strijd is met de provinciale verordening of de Wet natuurbescherming.

Uit het onderzoek volgt dat in het plangebied algemene vogelsoorten broeden in en direct rondom het te slopen gebouw, maar ook in vegetatie verder van het gebouw af. Het voorkomen van nestplaatsen van jaarrond beschermde vogels is uitgesloten. Het te slopen gebouw biedt potentie voor gebouwbewonende vleermuizen; op veel plekken zijn stootvoegen aanwezig die als in-/uitvliegopening te dienen. De beplanting rondom het te slopen gebouw en de schuur aan de rand van de geitenweide zijn potentieel plekken waar egels verblijfplaatsen kunnen hebben.

Omdat niet duidelijk is in hoeverre vleermuizen verblijfplaatsen hebben in het te slopen gebouw, is aanvullend vleermuisonderzoek noodzakelijk. Voor algemene broedvogels geldt dat er buiten het broedseizoen moet worden gewerkt; hier is geen aanvullend onderzoek voor nodig. Voor de egel geldt dat de vervolgstappen afhangen van de planning van werkzaamheden. Als de potentiële plekken waar egels verblijfplaatsen hebben ongeschikt worden gemaakt ná de wijziging van de vrijstellingsregeling, dan is er aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van egels nodig.

⁶ Onderzoek stikstofdepositie Nieuw Stevenskamp, Heeten, SAB, kenmerk: 190240, 7 januari 2020.

⁷ Quickscan Wet natuurbescherming Stevenskamp, Heeten, Viridis, kenmerk: 190-096, 13 juni 2019.

Nader onderzoek vleermuizen en egels

In het plangebied is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van egels en vleermuizen en de essentiële elementen van deze soorten⁸.

Uit het onderzoek blijkt dat de gehele groene buitenruimte als leefgebied door de egel in gebruik is. Ook is duidelijk dat in of direct rond het plangebied sprake is van voortplanting. Onder de aanwezige bosschages, struiken en hagen in het onderzoeksgebied kunnen egels een nest maken voor de voortplanting of voor hun winterslaap. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling gaat een deel van deze groene buitenruimte (tijdelijk) verloren, waarbij ook nestplaatsen verloren kunnen gaan. In dat geval is sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Uit het onderzoek naar vleermuizen blijkt dat verschillende beschermde elementen van de gewone dwergvleermuis in het plangebied aanwezig zijn. In totaal zijn de volgende verblijfplaatsen aangetroffen binnen in het plangebied:

- 3 kraamverblijfplaatsen;
- 4 zomerverblijfplaatsen;
- 1 zomer-/paarverblijfplaats;
- 2 paarverblijfplaatsen.

Essentiële elementen van de buitenruimte binnen het besluitgebied zijn:

- Foerageergebied van de gewone dwergvleermuis voor het behouden van de functionaliteit van de aanwezige verblijfplaatsen.

Met de geplande werkzaamheden gaan de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren. Ook is kans aanwezig op het verwonden of doden van de gewone dwergvleermuizen bij de werkzaamheden. In dat geval is sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming.

Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is voor de egel en gewone dwergvleermuis een ontheffing Wet natuurbescherming nodig in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Ontheffing Wet natuurbescherming

Voor de egel en gewone dwergvleermuis is op 27 februari 2020 een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd. De resultaten van de ontheffingsaanvraag zullen in de vast te stellen versie van het plan worden opgenomen.

Conclusie

pm

⁸ Nader onderzoek Wet natuurbescherming Heeten, Stevenskamp, SAB, kenmerk: 190240.01, 19 december 2019.

4.9 Water

Beleid

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan (NPW) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het NPW staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van de wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is door het algemeen bestuur van Waterschap Drents Overijsselse Delta op 29 oktober 2015 vastgesteld. In het Waterbeheerplan zijn de doelen uitgewerkt voor vier thema's: 1 waterveiligheid, 2 voldoende water, 3 schoon water en 4 het zuiveren van afvalwater. Naast de beschreven doelen zijn de belangrijkste maatregelen die worden uitgevoerd opgenomen.

Gemeentelijk rioleringsplan

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.

Toetsing

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op water, de zogenaamde watertoets. Uit de watertoets⁹ blijkt dat voor dit plan een korte procedure kan worden gevolgd en dat het plan geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding.

De voor dit plan relevante water-aspecten hebben betrekking op de verwerking van hemelwater en klimaatadaptatie (wateroverlast en hitte).

Gelet op de bodemeigenschappen is het goed mogelijk om overtollig hemelwater in het plangebied in de bodem te infiltreren. De voorkeur gaat uit dat te doen door hemelwater oppervlakkig af te voeren naar infiltratievoorzieningen, zoals verlaagde groene bermen/tuinen (wadi's). Voor een robuuste en duurzame werking hebben de infiltratievoorzieningen voldoende berging voor hemelwater (20 mm gerekend ten opzichte van afstromend oppervlak).

Als gevolg van de klimaatverandering neemt de kans op extreme neerslag toe. Om wateroverlast (schade) aan kwetsbare voorzieningen zoals gebouwen te voorkomen wordt geadviseerd de ruimte zodanig in te richten dat overtollig hemelwater bij extreme neerslag tijdelijk te bergen. Als vuistregel kan worden aangehouden om het vloerpeil van de woningen circa 30 cm hoger aan te houden dan de terreininrichting.

Perioden met extreme hitte en hittestress zullen als gevolg van de klimaatverandering vaker voorkomen. Hittestress kan worden beperkt door het plangebied 'groen' in te richten, bijvoorbeeld door het planten van bomen, het beperken van verharding en het realiseren van 'groene' daken.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die een planologische bescherming vereisen (zie ook paragraaf 4.6).

4.11 Archeologie

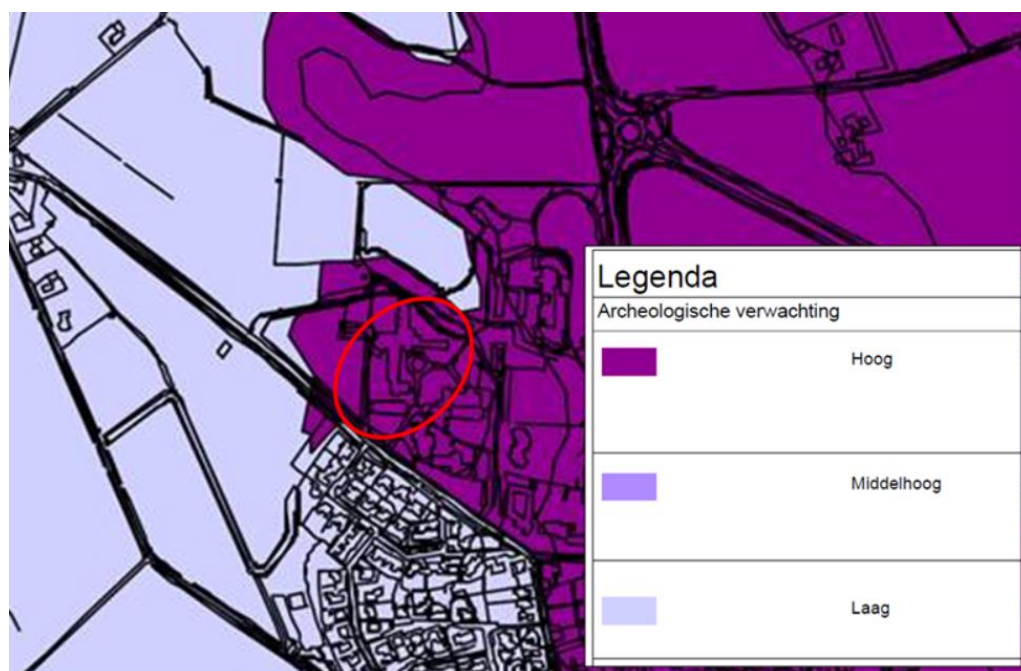
Algemeen

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen dat ernaar wordt gestreefd om de waarde te behouden op die locatie. Indien dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, moeten de waarden worden opgegraven en elders worden bewaard.

⁹ Watertoets, Waterschap Drents Overijsselse Delta, dossiercode: 20191209-59-22005, 9 december 2019.

Toetsing

In het geldende bestemmingsplan 'Heeten' is ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachtingswaarde laag' opgenomen. Op deze gronden mag niet zondermeer worden gebouwd. Hierop geldt onder andere een uitzondering voor bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 5 ha en niet dieper dan 0,5 m onder maaiveld. De bouwwerkzaamheden zullen dieper reiken dan 0,5 m onder maaiveld. Bovendien ligt de locatie op de archeologische beleidsadvieskaart Raalte uit 2010 in een zone met een hoge archeologische verwachting (zie volgende afbeelding). Dit betekent dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen dat met de ontwikkeling geen archeologische waarden worden geschaad.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Raalte met globale ligging plangebied (rode cirkel)

Onderzoek

Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging op een mogelijk dekzandkopje omgeving door een dalvormige laagte is aan het plangebied een hoge verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingen uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd is een lage verwachting aan het plangebied toegekend.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase¹⁰. Uit het booronderzoek is gebleken dat in de hoger gelegen delen van het plangebied een dekzandkopje aanwezig is waarin veelal een podzolbodem aanwezig is. De intactheid van de podzolbodem wisselt van volledig intact

¹⁰ Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Stevenskamp 1 - 224 te Heeten. KSP Archeologie. Rapport 19471. 21 december 2019.

(AEBC-profiel) tot verrommeld. In de lagere delen van het plangebied is geen podzolbodem gevormd en is de overgang van de humeuze bovengrond (A-horizont) naar de C-horizont via een menglaag aanwezig.

In de zone met een dekzandkop (zie volgende afbeelding) kan de hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen van jagers-verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum tot en met Neolithicum naar middelhoog worden bijgesteld, omdat de podzolbodem niet overall intact aanwezig is. De hoge verwachting voor nederzettingen uit de periode Neolithicum tot en met Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) blijft gehandhaafd in de zone met een dekzandkop. Gezien de dikte van het humeuze dek kunnen vindplaatsen ook nog onder het niet-onderkelderde deel van het verzorgingshuis aanwezig zijn als bij de bouw de bouwkuip niet tot op het gele zand is afgegraven. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen. Buiten de zone met een dekzandkop wordt de kans op een vindplaats klein geacht en wordt de verwachting bijgesteld naar een lage verwachting voor alle perioden. Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.

Selectieadvies

Op grond van de aangetroffen bodemverstoringen in het plangebied en daarmee lage archeologische verwachting wordt geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd in de zone buiten de dekzandkop (zie volgende afbeelding).

Op basis van de intactheid van de bodem in het plangebied kan een archeologische vindplaats aanwezig zijn. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 55 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. Aangezien de verkennende fase is uitgevoerd, zal het vervolgonderzoek een karterende fase betreffen.

Vuursteen en aardewerk vindplaatsen met een matig-hoge vondstdichtheid en een omvang vanaf 500 m² kunnen worden opgespoord met een booronderzoek met een verspringend boorgrid van 20 x 25 m, een boordiameter van 15 cm en door de archeologisch relevante lagen (bovenzijde A-horizont tot bovenzijde C-horizont) te zeven over een zeef met een diameter van 4 mm (methode E1, Tol e.a. 2012).

Er is een discussie over de effectiviteit van karterend booronderzoek, net name door de vermoedde lage vondstdichtheid van aardewerksites onder esdekken. Door de intactheid van de podzol-B horizont is de kans klein dat het gehele vondstniveau is opgenomen in de humeuze bovengrond en dan zal een eventuele vindplaats veelal een matig-hoge vondstdichtheid hebben. Daarom wordt geadviseerd ook om de karterende fase uit te voeren middels een booronderzoek, conform methode E1 (Tol e.a. 2012). Bij een vermoeden op een eventuele vindplaats op basis van de aanwezigheid van archeologische indicatoren zal vervolgens een gravend onderzoek nodig zijn om deze vindplaats te waarden.

Een alternatief voor de karterende fase is een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor een proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit selectieadvies betekent niet dat reeds bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen in het deel waar geen vindplaats verwacht wordt. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Raalte), die vervolgens een selectiebesluit neemt en de aard van het karterend vooronderzoek zal voorschrijven.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden.

Het selectieadvies is door de gemeente Raalte overgenomen.

Karterend booronderzoek

Het karterend booronderzoek is in uitvoering en de resultaten zullen in het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen. Dit geldt ook voor eventuele aanpassingen in de in het voorliggende plan opgenomen dubbelbestemming die op basis van het onderzoek mogelijk blijken te zijn.



Legenda

Plangebied	Boringen 1-6 (Salisbury, Soetens 2018)	Boringen 7-15 (KSP Archeologie)
bouwblok	podzol B	Podzol AEBC
kelder	A op C	Podzol B
Dekzandkop	verstoring	Podzol verrommelde AEBC
		A op C met verrommelde overgang
		verstoring

Conclusie

In het voorliggende plan is de archeologische dubbelbestemming uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Op deze wijze is gewaarborgd dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet kunnen worden geschaad. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.12 Cultuurhistorie

Algemeen

Sinds januari 2012 hebben gemeenten op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de opdracht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Daar waar het voor de archeologie al gemeengoed is

gaat het dus ook gelden voor andere aspecten van de cultuurhistorie. Rekening houden met cultuurhistorie impliceert dat bekend moet zijn wat er voor waarden aanwezig zijn. Dit betekent dat naast archeologie, ook een beschrijving moet worden gegeven van de historische (steden)bouwkunde en historische geografie. Door cultuurhistorie een plek te geven in procedures op het gebied van ruimtelijke ordening wordt ook bereikt dat de aandacht niet uitsluitend uitgaat naar individuele objecten (de aangewezen monumenten), maar juist de samenhang tussen gebouwen en hun omgeving.

Toetsing

De kern Heeten is gesitueerd op een knooppunt van wegen. Men vermoedt dat dit een belangrijke rol heeft gespeeld voor het ontstaan van Heeten. Na de bouw van een rooms-katholieke kerk in 1791 groeide het dorpje tot een volwaardige kern. In de eerste decennia van de 20e eeuw groeide de bebouwing rondom het dorpsplein. Hoewel landbouw lange tijd de voornaamste bron van inkomsten was speelde de vestiging van een zuivelfabriek en confectiefabriek een belangrijke rol voor de groei van de kern in de vooroorlogse periode. In de navolgende figuren zijn fragmenten van de topografische kaarten uit 1953 en 1986 opgenomen.



Uitsnede topografische kaart 1953 met globale aanduiding plangebied (blauw)

Op de kaart uit 1953 is duidelijk te zien dat de uitbreiding van Heeten zich concentreert rondom het dorpsplein en aan het lint dat naar de zuivelfabriek loopt. Ten noordwesten van het dorpsplein is nog weinig bebouwing te zien. De omgeving van het dorp wordt gekenmerkt door agrarische gronden en weilanden. Ook het plangebied maakt deel uit van deze weilanden. De belangrijkste infrastructuur wordt gevormd door de Weseperweg, de Dorpsstraat en de Holterweg en nieuwe bebouwing wordt langs deze ontsluitingswegen gerealiseerd.



Uitsnede topografische kaart 1986 met globale aanduiding plangebied (blauw)

Na de Tweede Wereldoorlog groeide het dorp gestaag. Op de kaart uit 1986 is goed te zien dat de kern Heeten in westelijke, oostelijke en zuidelijke richting is gegroeid. Deze groei heeft zich voornamelijk rondom het dorpsplein geconcentreerd. Ter plaatse van het plangebied is ondertussen de Stevenskamp ontwikkeld. Vanaf 2015 staat ten westen van het plangebied ook Stevenserf op de topografische kaarten.

In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, structuren of andere objecten aanwezig.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.13 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Stevenskamp op de Weseperweg. Het aantal (zorg)woningen in het plangebied is in de huidige en toekomstige situatie nagenoeg gelijk. Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van de ontwikkeling niet toenemen.

In de huidige situatie wordt het plangebied via de Stevenskamp ontsloten op de Weseperweg. In de toekomstige situatie zal deze ontsluiting niet veranderen. Het verkeer zal in de toekomstige situatie daarom ook zonder problemen kunnen worden afgewikkeld op het bestaande wegennet.

Parkeren

De gemeente Raalte heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de 'Parkeernormen Raalte 2015'. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar het functietype en de locatie waar de functie zal worden gerealiseerd. Het besluitgebied ligt volgens de parkeernota

niet in een centrumgebied. Dit betekent dat de normen 'rest bebouwde kom' kunnen worden gehanteerd. Aan de hand van dit gemeentelijk parkeerbeleid geldt een parkeernorm van 0,6 per zorgeenheid.

In de bestaande situatie bestaat het woonzorggebouw uit 71 zorgeenheden. Dit levert een parkeerbehoefte op van 43 parkeerplaatsen.

In de toekomstige situatie bestaat het woonzorggebouw uit 48 zorgeenheden. Dit levert een parkeerbehoefte op van 29 parkeerplaatsen (naar boven afgerond). De parkeerbehoefte neemt in de toekomstige situatie af met 14 parkeerplaatsen.

In de bestaande situatie zijn op het parkeerterrein ten zuiden van Stevenskamp 43 parkeerplaatsen aanwezig. Daarmee wordt voorzien in de behoefte, al is het mogelijk dat de parkeerplaatsen ook gebruikt worden ten behoeve van de woningen ten oosten van het plangebied.

In de toekomstige situatie worden binnen het plangebied 50 parkeerplaatsen gerealiseerd, ter vervanging van de huidige 43 parkeerplaatsen ten zuiden van Stevenskamp en 18 parkeerplaatsen bij Stevenserf. Dit betekent een afname van de 11 parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie. Aangezien de totale parkeerbehoefte afneemt met 14 parkeerplaatsen, wordt hiermee voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid van Raalte.

Het voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid is geborgd door een dynamische verwijzing naar de gemeentelijke parkeernorm in de regels van dit bestemmingsplan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20200002-ON01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) en een toelichting hierop. Het GML-bestand (simpel gezegd; de kaart) en de bijbehorende regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. In het GML-bestand zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld. Wanneer het GML-bestand analoog wordt afgedrukt (op papier), betreft dit één verbeelding/plankaart.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Methodiek

5.2.1 Verbeelding

In het GML-bestand hebben alle gronden met hun bebouwing binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere soorten aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels in combinatie met het GML-bestand aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding. In de legenda zijn deze als 'verklaringen' aangegeven (bijvoorbeeld kadastrale gegevens).

5.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevatten de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 6) bevat de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden. Ook zijn dit hoofdstuk de dubbelbestemmingen opgenomen.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 7 tot en met 9) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbelregel en de algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 10 en 11) bevat de overgangs- en slotregel.

Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen allemaal dezelfde opbouw:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (indien aanwezig);
- afwijken van de bouwregels (indien aanwezig);
- specifieke gebruiksregels (indien aanwezig);
- afwijken van de gebruiksregels (indien aanwezig);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien aanwezig);
- wijzigingsbevoegdheid (indien aanwezig).

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. Het gebruik wordt hier geregeld.

Bouwregels

De bouwregels zijn gerelateerd aan deze bestemmingsomschrijving. In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Zoals bijvoorbeeld de bouwhoogtes.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de algemeen toegestane bouwregels. In een afwijkingsregeling wordt opgenomen waarvan afwijking wordt verleend, de maximale omvang van de afwijking die kan worden toegestaan en eventuele voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning tot afwijken wordt verleend. Een voorbeeld is een afwijkende goot- en/of bouwhoogte in een bepaalde situatie.

Overigens biedt bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht nog bouw- en gebruiksmogelijkheden buiten dit bestemmingsplan om, onder meer door middel van 'vergunningsvrij bouwen'.

Specifieke gebruiksregels

Deze regels zijn in feite een aanvulling op de bestemmingsomschrijving. Hier worden vormen van gebruik beschreven die men in strijd acht met de bestemming, maar waarvan niet direct uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat dit zo is.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing dat mag worden gebouwd.

Afwijken van de gebruiksregels

Onder afwijken van de gebruiksregels wordt het mogelijk gemaakt een bepaalde vorm van gebruik toch onder de bestemming te laten vallen. Een afwijking van een gebruiksregel mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Het betreft dus altijd gebruik dat inherent is aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies.

Overigens biedt bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht nog bouw- en gebruiksmogelijkheden buiten dit bestemmingsplan om.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen (dat is immers al onder de bouwregels beschreven), dienen soms aan een omgevingsvergunning te worden gebonden.

Hiervan zal sprake zijn als bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van invloed kunnen zijn op in de specifieke bestemming voorkomende bijzondere omstandigheden. Voorbeelden van deze omstandigheden zijn cultuurhistorische of landschappelijke waarden. Deze waarden kunnen met een omgevingsvergunningstelsel worden beschermd. De regeling is nadrukkelijk niet bedoeld om alle werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten. Concreet kan je denken aan bijvoorbeeld het moeten aanvragen van een vergunning voor het afgraven of egaliseren van gronden of het vellen van bos in de bestemming 'Natuur'.

De inleidende regels (hoofdstuk 1) en de overgangs- en slotregel (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht. Voor de overige bestemmingen volgt in de volgende paragraaf een inhoudelijke beschrijving.

5.3 Bestemmingen

In deze paragraaf wordt de bestemmingsplanregeling van dit plan nader toegelicht. In dit bestemmingsplan komt de hoofdbestemming 'Maatschappelijk' voor en de dubbelbestemmingen 'Leiding', 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag'. Naast deze bestemming en dubbelbestemmingen, wordt ingegaan op de algemene regels van dit plan. Binnen dit bestemmingsplan is voor wat betreft de regeling zo veel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Woonzorgboerderij Heeten'.

5.3.1 Maatschappelijk

Aan het gehele plangebied is de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn bestemd voor maximaal 48 (zorg)woningen, maatschappelijke dienstverlening en bijbehorende tuinen, erven en terreinen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daaraan ondergeschikt is horeca ten dienste van de (zorg)woningen en maatschappelijke dienstverlening toegestaan en wegen en paden, parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en nutsvoorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - verbinding' is een overdekte verbinding tussen twee gebouwen toegestaan. Hiermee is de gewenste verbinding tussen Stevenserf en Stevenskamp toegestaan. In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding geen (zorg)woningen of ruimtes ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan. Dit deel

van het gebouw kan hierdoor alleen benut worden voor het tot stand laten komen van de verbinding.

Verder gelden de volgende bouwregels:

- Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70%. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - verbinding' is dit 6 m. In het overige deel van het bouwvlak is een bouwhoogte van 9,5 meter toegestaan.
- Bijgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak en hebben een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 6 meter. Bijgebouwen, waaronder een prieel, een volière en een kapel mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij geldt dat deze bijgebouwen buiten het bouwvlak gezamenlijk maximaal een oppervlakte van 75m² mogen hebben. Daarnaast geldt voor een prieel en een volière een maximale bouwhoogte van 4 m.
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal een hoogte van 5 meter hebben. Behalve erf- en terreinafscheidingen, waarvoor een maximale bouwhoogte van 2 meter geldt.
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - verbinding' mogen de gronden uitsluitend bebouwd worden indien het doorzicht tussen de bebouwing ter plaatse van de bouwvlakken aan beide zijden van de aanduiding behouden blijft. Deze regeling is opgenomen om ervoor te zorgen dat het zicht vanaf de Wesepeweg op de achterliggende groenzone behouden blijft.

5.3.2 Leiding

Dit is een dubbelbestemming, waarbij het belang van de betreffende leiding voorop staat. Pas na een belangenafweging kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen ten dienste van de basisbestemming. Met "basis" bestemming wordt de onderliggende bestemming bedoeld, de term "basis" duidt niet op een rangschikking. Uit oogpunt van veiligheid is het belang van de leiding primair.

5.3.3 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog'

Het betreft hier twee zones met een lage en een hoge archeologische verwachting in het plangebied. Bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 5 ha respectievelijk 100 m² en dieper dan 50 cm -mv dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.3.4 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschappen en de provincie.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.