



Bestemmingsplan Raalte Kern,  
1e wijziging, Voormalig terrein Jansen  
(Almelosestraat)

Plannummer: NL.IMRO.0177BPW20140001



## Bestemmingsplan Raalte Kern, 1<sup>e</sup> wijziging Voormalig terrein Jansen (Almelosestraat)

Plannaam: Bestemmingsplan Raalte Kern, 1<sup>e</sup> wijziging Voormalig terrein Jansen (Almelosestraat)  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BPW20140001-0002  
Plantype: Wijzigingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: September 2014



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

*t. 0546-45 44 66  
e. info@bjz.nu  
i. www.bjz.nu*

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUDIGE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING RAALTE .....	9
2.2	HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	11
3.4	VERKEER EN PARKEREN .....	12
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>14</b>
4.1	RIKSBELEID .....	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	21
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>26</b>
5.1	GELUID .....	26
5.2	BODEMKWALITEIT .....	27
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	29
5.5	MILIEUZONERING .....	31
5.6	ECOLOGIE .....	33
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	35
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	36
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>38</b>
6.1	VIGEREND BELEID .....	38
6.2	WATERPARAGRAAF .....	40
6.3	OVERSTROMINGSRISICO .....	42
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>43</b>
7.1	INLEIDING .....	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	44
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>47</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG .....</b>	<b>48</b>
9.1	HET RIJK .....	48
9.2	PROVINCIE OVERIJSEL .....	48
9.3	WATERSCHAP GROOT SALLAND .....	48
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>		<b>49</b>
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN .....	50
BIJLAGE 2	AKOESTISCHE MEMO INDUSTRIELAWAAI .....	51

BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	52
BIJLAGE 4	VERKENNEND, ACTUALISEREND EN NADER BODEMONDERZOEK MET SANERINGSPLAN.....	53
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	54
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN KARTEREND BOORONDERZOEK .....	55
BIJLAGE 7	WATERTOETSRESULTAAT .....	56

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van enkele percelen gelegen aan de Almelosestraat binnen de bebouwde kom van Raalte. De locatie ligt globaal tussen woonbebouwing met bijbehorende tuinen aan de Almelosestraat (zuidzijde), De Wieken (westzijde), Koningspil (noordzijde) en De Vang (oostzijde). Het betreft een verouderde bedrijfslocatie waar voorheen een transportbedrijf gevestigd was. In de huidige situatie zijn een bedrijfsgebouw met bijbehorende verharding en braakliggende gronden aanwezig.

Het concrete voornemen betreft de herontwikkeling van de gehele locatie, waarbij de bestaande bebouwing en verharding gesloopt/verwijderd wordt. Daarvoor in de plaats worden in totaal 21 woningen gerealiseerd, bestaande uit 4 twee-onder-één-kap woningen en 17 rijwoningen. Tevens zal de buitenruimte opnieuw worden ingericht met onder meer parkeervoorzieningen, woonstraten, tuinen en groenvoorzieningen.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Raalte Kern". In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (art. 32.1 onder n) opgenomen waarmee de voorgenomen herontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in de mogelijkheid om de bestemming 'Bedrijf' om te zetten naar de bestemmingen 'Wonen (-1 of -2)', 'Tuin', 'Groen' en/of 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Voorliggend plan geeft invulling aan deze wijzigingsbevoegdheid en toont aan dat aan de voorwaarden en de toetsingscriteria van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat het plan vanuit ruimtelijke en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een voormalige bedrijfslocatie en is gelegen tussen de woonbebouwing aan de Almelosestraat, De Wieken, Koningspil en De Vang. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie E, nummer 4417. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Raalte en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan: “Bestemmingsplan Raalte Kern, 1<sup>e</sup> wijziging, Voormalig terrein Jansen (Almelosestraat)” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.MRO.0177.BPW20140001-0002) en een renvooi;
- regels;
- toelichting.

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

### 1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Raalte Kern”. Dit bestemmingsplan is op 28 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van het bestemmingsplan ‘Raalte Kern’ zijn de gronden in het plangebied bestemd als ‘Bedrijf’, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ en de gebiedsaanduidingen ‘geluidzone – industrie’ en ‘wro-zone – wijzigingsgebied 14’. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Raalte Kern” (Bron: gemeente Raalte)

De gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 zoals vermeld in de ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten’ zoals opgenomen in de bijlage bij de regels. Tevens is productiegebonden detailhandel toegestaan, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen. In de bouwregels is bepaald dat bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ is, naast de basisbestemming (Bedrijf), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Voor bouwprojecten met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en voor een aantal werken of werkzaamheden in de bodem is, met inachtneming van een aantal uitzonderingen, een archeologische onderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' mogen alleen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd, wanneer is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of er een hogere grenswaarde is verkregen.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 14' mag de bestemming 'Bedrijf' onder voorwaarden worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen (-1 of -2)', 'Tuin', 'Groen' en/of 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Herontwikkeling van de locatie met woningbouw past niet bij recht binnen het geldende bestemmingsplan. Met voorliggend plan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingbevoegdheid 'wro-zone – wijzigingsgebied 14' (Art 32.1 onder n). De wijzigingsbevoegdheid kent een aantal voorwaarden en toetsingscriteria waar aan voldaan moet worden. In paragraaf 4.3.3 wordt aangetoond dat aan deze voorwaarden en de toetsingscriteria wordt voldaan.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de ruimtelijk- functionele structuur van de omgeving en de huidige situatie van het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Raalte beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.

Hoofdstuk 8 gaat in op de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg.

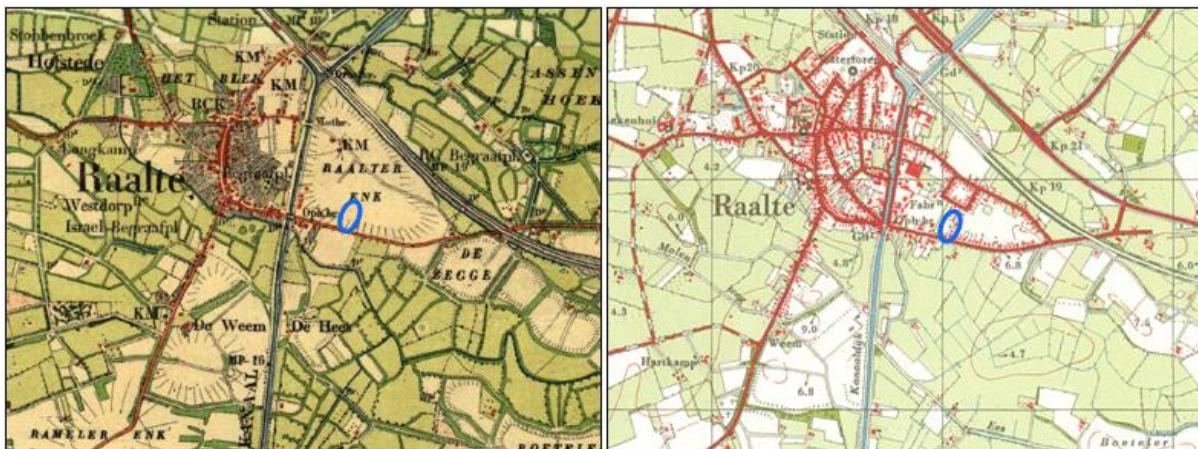


## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Historische ontwikkeling Raalte

Het van oorsprong kern-esdorp Raalte wordt in 1123 voor het eerst vermeld. Onder een kern-esdorp wordt verstaan een esdorp dat bestaat uit enkele gemeenschappelijke aangelegde en beheerde essen met de boerderijen geclusterd op een centraal punt. De dorpsamenleving is niet begonnen in het huidig dorp maar in de nabij gelegen buurtschap Tijenraan. In de loop der tijd ontwikkelt de nederzetting zich tot een plattelandscentrum. Waarschijnlijk heeft de nabijgelegen havezate De Hofstede (in 1188 al voor het eerst vermeld) een grote invloed gehad op de verdere ontwikkeling van deze nederzetting.

Omstreeks 1850 is Raalte niet meer dan een kleine concentratie van bebouwing met een kerk en een korenmolen langs de Stationsstraat en de tegenwoordige Grotestraat ten westen van de Raalter enk. Het dorp toont een gesloten karakter met eenvoudige panden. Door de aanleg van het Overijssels Kanaal (1858), de spoorlijnen Zwolle-Almelo (1881) en Ommen-Raalte-Deventer (1910-1935) profiteert Raalte van de relatief gunstige ligging. Hierdoor neemt de bebouwing en de bedrijvigheid toe. Rond de eeuwwisseling treedt een verdichting op van de bebouwing in de dorpskern en ten oosten hiervan langs het kanaal. Na de Tweede Wereldoorlog ondergaat het uiterlijk van Raalte een grote verandering. Van de oude bebouwing is weinig meer over gebleven door de aanleg van moderne winkelstraten in de oude dorpskern. Daarnaast is de Raalter enk vrijwel geheel bebouwd en aan de oostzijde van het Overijssels Kanaal is een industrieterrein tot ontwikkeling gekomen. In het begin van de zestiger jaren ontstaat de wijk Blekkerhoek, in het noorden van Raalte. De wijken de Olykampen, Westdorp en Langkamp, respectievelijk ten zuiden, zuidwesten en ten westen van het oude Raalte zijn eind jaren zestig, begin jaren zeventig gebouwd. Daarna volgen opnieuw uitbreidingen: Drostenkamp in het noordwesten, Hartkamp in het zuidwesten en Vloedgraven in het zuiden. In de jaren '80 is besloten de barrière die het spoor in combinatie met de N35 vormt, over te steken en de nieuwbouwwijk Het Raan te ontwikkelen. In figuur 2.1 zijn historische kaarten van 1900 en 1950 weergegeven. Hierop is duidelijk weergegeven dat de Almelosestraat voor Raalte een belangrijke route is geweest.



Figuur 2.1 Historische topografie 1900 en 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

### 2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de Almelosestraat en is centraal gelegen in de kern Raalte, op relatief korte afstand van het centrumgebied. De bebouwing aan de noordzijde van de Almelosestraat bestaat overwegend uit woonbebouwing. Ten zuiden van de Almelosestraat is bedrijventerrein De Zegge gelegen. De Almelosestraat vormt onder meer de verbinding vanaf het Overijssel Kanaal, het bedrijventerrein De Zegge en de Nijverdalseweg (N35).

Zoals hiervoor is beschreven is het plangebied globaal gelegen tussen de Almelosestraat (zuidzijde), De Wieken (westzijde), Koningsspil (noordzijde) en De Vang (oostzijde). Tussen deze woonstraten en het plangebied zijn voor een groot deel woningen met bijbehorende tuinen aanwezig. Aan de noordzijde en aan de zuidwest hoek sluit het plangebied respectievelijk aan op de Koningsspil en de Almelosestraat.



Figuur 2.2 Huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel)

In het zuidwestelijk deel van het plangebied is een groot oppervlakte aan verharding aanwezig. Deze verharding stond ten dienste van het voormalige transportbedrijf en werd gebruikt als parkeerterrein, opslagterrein en manoeuvreerruimte. Het bedrijfsgebouw betreft een vervallen loods. Het oostelijk en noordelijk deel van het plangebied bestaat uit (moes)tuinen en braakliggend terrein. Deze gronden zijn voor het overgrote deel onverhard. Aan de noordzijde van het plangebied zijn enkele solitaire loofbomen, struiken en coniferen aanwezig. In figuur 2.3 zijn enkele foto's van de huidige situatie opgenomen.



Figuur 2.3 Foto's van de huidige situatie (Bron: Natuurbank Overijssel)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de omgeving. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

Van belang is dat het stedenbouwkundig ontwerp passend is in de omgeving en aansluit bij omliggende bebouwingsstructuren en bebouwingsmassa's. Hierdoor gaat de nieuwe bebouwing goed op in het bestaande straatbeeld en wordt het op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast. Met de herontwikkeling wordt de bebouwing en de verharding gesaneerd en worden maximaal 21 nieuwe woningen gerealiseerd. In figuur 3.1 is een indicatieve schets van de gewenste situatie opgenomen. De daadwerkelijke invulling kan op ondergeschikte punten afwijken.



Figuur 3.1 Indicatieve invulling van het plangebied (Bron: 19 Het Atelier architecten)

Van belang is dat het plangebied voor het overgrote deel ligt ingeklemd tussen bestaande woonpercelen. Daarom is in het stedenbouwkundig ontwerp gekozen voor twee hofjes, waarvan er één hofje vanaf de Wieken toegankelijk is en het andere hofje vanaf de Koningsspil toegankelijk is. De hofjes worden ingericht met parkeer- en groenvoorzieningen met eventueel infiltratiemogelijkheden voor hemelwater. De hofjes worden met elkaar verbonden door een fiets-/ voetpad aan de westzijde van het plangebied.

De woningen zijn met de voorgevels naar de hofjes geprojecteerd. Qua schaal en maatvoering wordt aangesloten bij de woningen in de omgeving. Wat betreft woningtypen en -aantallen zal het gaan om 4 twee-onder-één-kap-woningen en 17 rijwoningen. Van de twee-onder-één-kap-woningen wordt één blok van twee aan de zuidkant van het plangebied en één blok van twee langs de Koningsspil gerealiseerd. De rijwoningen worden in drie blokken (2x7 en 1x3 woningen) centraal in het plangebied gerealiseerd.

In figuur 3.2 is impressie in vogelvlucht opgenomen van de gewenste situatie vanuit de noordoostelijke hoek. De daadwerkelijke invulling kan op ondergeschikte punten afwijken.



Figuur 3.2 Impressie invulling van het plangebied in vogelvlucht (Bron: 19 Het Atelier architecten)

### 3.4 Verkeer en parkeren

#### 3.4.1 Verkeer

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Raalte) (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Koop, twee-onder-één-kap: gemiddelde verkeersgeneratie: 7,8 verkeersbewegingen per weekdag per woning;
- Koop, tussen/hoek: gemiddelde verkeersgeneratie: 7,4 verkeersbewegingen per weekdag per woning;

De 4 twee-onder-één-kap woningen en de 17 rijwoningen leveren een toename van circa 157 verkeersbewegingen. In dit geval worden de ontsluitingswegen vanuit de hofjes in het plangebied aangesloten op de Wieken en de Koningsspil. De Wieken en de Koningsspil, beide 30 km/uur-wegen, zijn tevens voldoende van omvang voor dit bestemmingsverkeer. De hoofdontsluitingsweg in de omgeving van het plangebied betreft de Almelosestraat en biedt voldoende capaciteit voor een beperkte toename van verkeersbewegingen.

Door het plangebied niet rechtstreeks te ontsluiten op de Almelosestraat blijft de verkeerssituatie op de Almelosestraat overzichtelijk. Daarnaast wordt opgemerkt dat, in de voormalige situatie, (zware) verkeersbewegingen ten behoeve van de bedrijfslocatie aanwezig waren. De bedrijfsbestemming (waar inherent verkeersbewegingen aan gekoppeld zijn) vervalt met dit plan.

### 3.4.2 Parkeren

Bij het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen wordt (in afwijking van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid) uitgegaan van een (hogere) parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Dit komt neer op een benodigd aantal parkeerplaatsen van  $(21 \times 1,9=)$  39,9. In dit geval worden er 40 parkeerplaatsen gerealiseerd in het plangebied, zoals weergegeven in figuur 3.1. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm. De twee-onder-één-kap-woningen aan de Koningsspil beschikken beiden over een parkeerplaats op eigen terrein. De overige 38 parkeerplaatsen zijn in de openbare ruimte gesitueerd.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkelingen.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

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

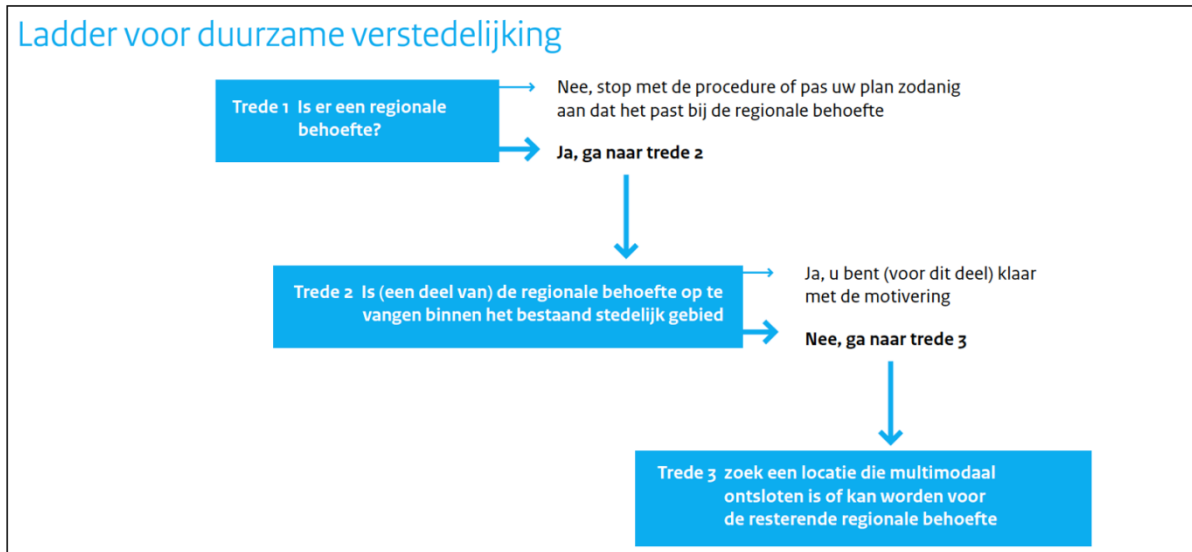
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale riviereengebied van Maas en Rijntakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

##### 4.1.1.3 Duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in

stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

#### 4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke binnenstedelijke ontwikkelingen. De herontwikkeling van de locatie raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Trede 1: in dit geval is een sprake van herontwikkeling van de locatie naar woningbouw. De vraag is beschreven in paragraaf 4.3.2 (gemeentelijke woonvisie). Hierin wordt de (regionale) vraag naar betaalbare woningen voldoende aangetoond. De invulling van het plangebied met de woningtypes voor de doelgroepen sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Trede 2: In de Bro is een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Dit wordt nog eens bevestigd door de figuren 1.1, 4.3 en 4.4 en het feit dat het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Raalte Kern', een bestemmingsplan dat is opgesteld voor een groot deel van de kern Raalte.

Trede 3: Niet van toepassing.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening.

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

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

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;



### 3. gebiedskenmerken.

#### 4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

#### 4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

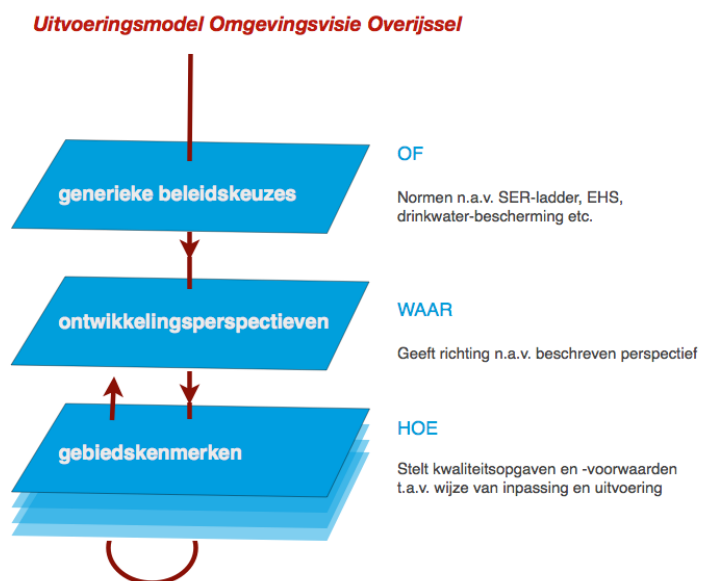
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

#### 4.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

##### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op dit artikel zal hierna nader worden ingegaan.

Bij dergelijke ontwikkelingen wordt normaliter ook ingegaan op artikel 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties) van de Omgevingsverordening. Echter betreft dit plan een wijzigingsbevoegdheid waarbij de vaststelling van dit plan niet gebonden is aan het provinciaal beleid. Wel dient uit het plan te blijken dat het provinciale beleid in de belangenafweging is betrokken. In verband hiermee wordt een toetsing aan artikel 2.2.2 achterwege gelaten. In paragraaf 4.3.2 wordt ingegaan op de gemeentelijk woonvisie waarover prestatieafspraken met de provincie Overijssel zijn gemaakt.

##### Artikel 2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

*Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg.*

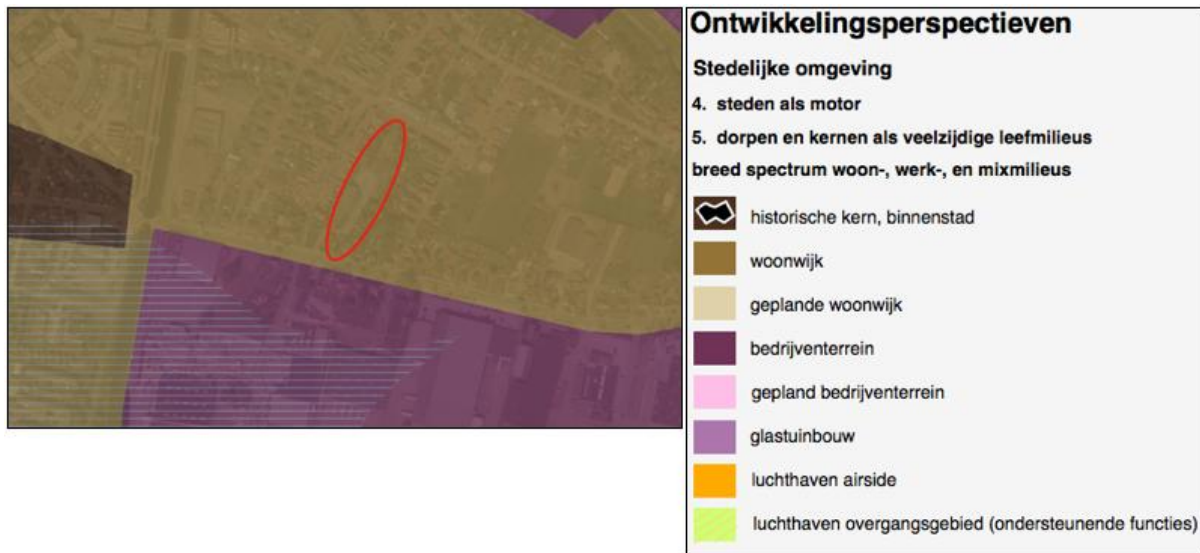
##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De in dit plan besloten herontwikkeling betreft een binnenstedelijke herontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende ‘Ontwikkelingsperspectief’ en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Dit wordt nogmaals bevestigd door het feit dat het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Raalte Kern’, een bestemmingsplan dat is opgesteld voor een groot deel van de kern Raalte. Extra ruimtebeslag op de groene omgeving is niet aan de orde. In verband hiermee is het voorliggende wijzigingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

##### 4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied is gelegen in ontwikkelingsperspectief “Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus” met de aanduiding “woonwijk”, dit is weergegeven in figuur 4.3.



Figuur 4.3 Uitsnede Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### “Woonwijk”

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als “Woonwijk” is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

#### Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

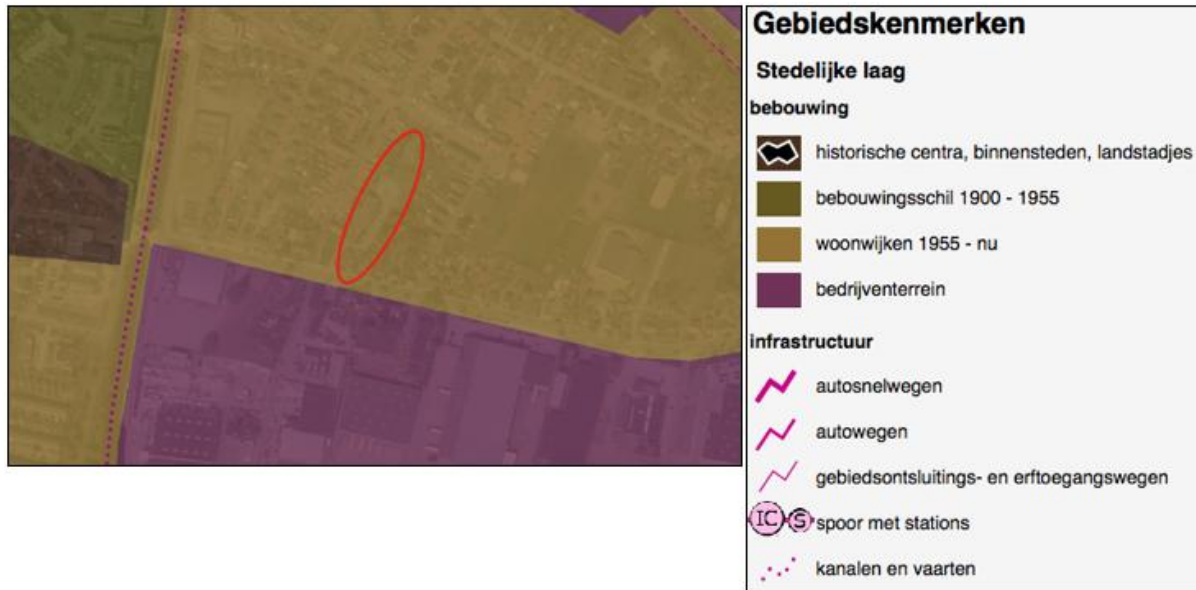
Het plan, waarbij de locatie met herontwikkeling/transformatie een woonfunctie krijgt, past binnen dit ontwikkelingsperspectief. De herontwikkeling draagt bij aan het aantrekkelijk houden van het woonmilieu. Met de nieuwe woningen wordt aangesloten bij de bebouwingsstructuur in de omgeving. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

#### 4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast wordt de “Lust- en leisurelaag” buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied of de directe omgeving van toepassing zijn.

#### 1. De “Stedelijke laag”

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in de gebiedstypen “Woonwijken 1955 – nu”, dit is in figuur 4.4 weergegeven.



Figuur 4.4 Uitsnede van de 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

#### "Woonwijken 1955 – nu"

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

#### Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

In dit geval wordt een verouderde bedrijfslocatie herontwikkeld. De omgeving rond het plangebied, aan de noordzijde van de Almelosestraat, heeft een homogeen bebouwingskarakter met eengezinswoningen. Met de herontwikkeling van de locatie worden 21 eengezinswoningen gerealiseerd waarbij wordt aangesloten bij het bebouwingskarakter van de omgeving. Met de hofjes worden duidelijk afgeronde eenheden gerealiseerd. De herontwikkeling levert een grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de "Stedelijke laag".

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

#### 4.3.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Raalte 2025+ is op 27 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. In de structuurvisie wordt voortgebouwd op de “Strategische Visie Samen Vooruit Raalte 2020” waarin de gemeente inzet op een bruisende en vitale lokale economie.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de hele gemeente tot het jaar 2025. Daarnaast geeft de structuurvisie aan hoe opgaven en ambities gerealiseerd kunnen worden. Veel thema’s zijn in de afgelopen jaren al vastgelegd in gemeentelijk beleid. De Structuurvisie Raalte zal een ruimtelijke vertaling geven voor de lange termijn en maakt gebruik van bestaand beleid en lopende discussies. Hierna worden enkele aspecten uit de structuurvisie nader toegelicht.

#### 4.3.1.2 Visie 2025+

##### Beschrijving visiekaart 2025+

Het plangebied is op de Visiekaart 2025+ gelegen in een gebied dat is aangemerkt als ‘bestaande woongebieden’. In figuur 4.5 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen.



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

#### “Raalte kern”

In en rond de kern Raalte liggen mogelijkheden voor de bouw van ruim 1.000 woningen. Zo’n 250 daarvan kunnen binnen de bestaande kern worden gerealiseerd, het overige deel op uitleglocaties. Hoewel van dit totaal nog een flink aantal zorgwoningen moet worden afgetrokken moet worden geconstateerd dat Raalte meer kan bouwen dan op basis van autonome groei mag worden ingeschat. De ontwikkeling van met name de grote uitleglocaties moet daarom continu worden afgestemd op het daadwerkelijk gerealiseerde aantal woningen op herontwikkelingslocaties. De mogelijke verdere uitbouw van Raalte-Noord in noordelijke richting wordt geschrapt.

#### 4.3.1.3 Afwegingskader herontwikkelingslocaties

##### Versterken van de hoofdstructuur

Bij alle ingrepen in de kernen staat het versterken van de hoofdstructuur van de betreffende kern voorop. Ook door strategisch om te gaan met herontwikkelingslocaties kan de hoofdstructuur van een kern worden versterkt. Omdat zowel in Heino als in Raalte sprake is van omvangrijke herontwikkelingsmogelijkheden is voor deze kernen een aantal criteria opgesteld, op basis waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen verschillende locaties. Dit is bijvoorbeeld van belang bij het realiseren van een gelijkmatige woningbouwproductie. Daarnaast is het mogelijk dat de komende jaren nog andere locaties binnen Heino en Raalte beschikbaar komen. Vooral als dit grote locaties zijn zullen wellicht keuzes moeten worden gemaakt.

##### Met voorrang ontwikkelen

Locaties die aan een van de volgende criteria voldoen moeten met voorrang worden ontwikkeld. Als sprake is van overlappende criteria, dan geldt uiteraard een hogere prioriteit:

1. Locaties die binnen, of in de directe omgeving van het centrum van Heino of Raalte liggen. Dergelijke locaties hebben immers een grote impact op de manier waarop de kernen 'beleefd' worden.
2. Hetzelfde geldt voor locaties die aan een (historische) hoofdstructuur liggen, zoals de Dorpsstraat en de Brinkweg in Heino of de Kerkstraat in Raalte.
3. Ook locaties die op dit moment onvoldoende ruimtelijke kwaliteit hebben moeten met voorrang worden ontwikkeld. In Heino gaat het om de omgeving van het oude gemeentehuis en de Dorpsstraat. In Raalte komen de oostrand van het centrum, de omgeving van de Daggertsbrug, het Doumaterrein, de kop van de spoorzone-oost en de westrand van de Domineeskamp in aanmerking.
4. Locaties binnen woonservicezones kunnen met voorrang worden ontwikkeld als daarmee bijvoorbeeld woningen voor zorgvragers of specifieke doelgroepen kunnen worden gerealiseerd.

##### Voorwaarden voor herontwikkeling

Andersom redenerend moeten herontwikkelingslocaties ook aan een aantal voorwaarden voldoen. Deze gelden voor alle kernen:

1. In veel kernen vormen groene erven en kleine weilandjes een belangrijke karakteristiek. Hier mag niet verder worden verdicht. De groene ruimtes in het centrum van Luttenberg zijn hiervan een goed voorbeeld.
2. Bij nieuwe ontwikkelingen moet voldoende ruimte worden gehouden voor groene ontwikkelingen.
3. Elke herontwikkelingslocatie moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende kern. Dit reikt verder dan de locatie alleen.
4. Nieuwbouw moet worden afgestemd op de korrelgrootte van de omliggende bebouwing. Zowel de omvang van bouwvolumes in relatie tot kavelomvang als de omvang van bouwvolumes in relatie tot het straatbeeld zijn daarbij van belang. Wat passend is verschilt per kern en in de kern.
5. Eventuele gestapelde bouw moet een dorpse uitstraling hebben. Dat betekent een duidelijke entree aan de voorzijde, een vriendelijke achtergevel zonder galerijen en een opdeling in kleinere eenheden (aansluitend op de 'pandjescultuur' in de kernen).

#### 4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Raalte 2025+

De herontwikkeling van het plangebied past goed binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie. Zoals hierboven beschreven zijn criteria opgenomen om te beoordelen welke gebieden in Raalte en Heino met voorrang ontwikkeld moeten worden. Dit plan voldoet aan twee van de vier criteria (nr. 1 en 2) en heeft daarmee een hoge(re) prioriteit.

Daarnaast moeten herontwikkelingslocaties ook aan bepaalde voorwaarden voldoen. In dit geval wordt voldaan aan deze voorwaarden. Er worden geen groene ruimtes verdicht omdat de gehele locatie van oorsprong een bedrijfsperceel betreft. Tevens levert de herontwikkeling een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, aangezien het terrein wordt herontwikkeld. De maat en schaal van de nieuwe bebouwing sluit aan bij de omliggende woonbebouwing.

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

#### 4.3.2 Woonvisie 2006-2015

##### 4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Raalte heeft in juni 2006 de Woonvisie Raalte 2006-2015 vastgesteld. In 2002 is een woningmarktanalyse Raalte uitgevoerd. In 2010 zijn prestatieafspraken met de provincie gemaakt voor de periode 2010-2015, op basis van een woningmarktonderzoek. De prestatieafspraken 2010-2015 en actuele ontwikkelingen zijn in een actualisatie van de Woonvisie Raalte 2011-2015 vastgelegd/beschreven.

##### 4.3.2.2 Hoofdpijnen

Op hoofdpijnen zijn de ambities uit de vigerende woonvisie nog steeds actueel en wordt de ingezette koers voortgezet. De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn:

1. Aandacht blijven houden voor de kansen voor starters; in de huidige markt hebben starters een lastige positie, door de beperktere financieringsmogelijkheden voor een koopwoning aan de ene kant en de lastige toegang tot een huurwoning, door de lage mutatiegraad, aan de andere kant. Dit vraagt naast het gefaseerd toevoegen van nieuwbouw in het betaalbare segment ook om het blijven inzetten van aanvullende maatregelen zoals startersleningen, labelen van huurwoningen en Koopgarant, zodat starters ook in de bestaande woningvoorraad terecht kunnen en doorstroming wordt bevorderd.
2. Betaalbaarheid prominent op de agenda voor de korte termijn; Er wordt een toename van de doelgroep van beleid (huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens) verwacht door sombere economische tijden. Naast het toevoegen van woningen in het betaalbare segment, is het verstandig de kernvoorraad huurwoningen op korte termijn niet te veel te laten afnemen om deze doelgroep te kunnen blijven bedienen.
3. Inspelen op de vergrijzing en extramuralisatie zorg; Dit vraagt een toename van het aantal nultredenwoningen dichtbij (zorg) voorzieningen, aandacht voor opplussen van de bestaande voorraad en het inspelen op de vraag van senioren.
4. Inspelen op de vraag naar kwaliteit; Dit uit zich in een blijvende vraag naar (middel)dure koopwoningen, vooral naar kavels. Hier liggen kansen voor de stimulering van particulier opdrachtgeverschap.

##### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2006-2015

Met voorliggend plan worden 17 rijwoningen in het betaalbare segment (marktconform) gerealiseerd. Tevens worden 4 twee-onder-één-kap-woningen in het middeldure segment (marktconform) gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten vanuit de woonvisie. Hiervoor wordt verwezen naar de volgende subparagraaf 4.3.3. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van Woonvisie 2006-2015 met inachtneming van de actualisatie 2011-2015.

#### 4.3.3 Bestemmingsplan “Raalte Kern”

##### 4.3.3.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Raalte Kern”. Dit bestemmingsplan is op 28 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan is een aantal wijzigingsgebieden opgenomen daar waar mogelijke (her)ontwikkelingen zijn voorzien en komen voort uit wijzigingsbevoegdheden van eerdere bestemmingsplannen.

#### 4.3.3.2 Voorwaarden en toetsingscriteria van de wijzigingsbevoegdheid

##### Voorwaarden

Ter plaatse van de aanduiding “wro-zone - wijzigingsgebied 14” de bestemming ‘Bedrijf’ wijzigen in de bestemmingen ‘Wonen – 1’, ‘Wonen – 2’, ‘Tuin’, ‘Groen’, en/of ‘Verkeer – Verblijfsgebied’, met dien verstande dat:

1. het aantal woningen niet meer dan 66 mag bedragen;
2. de verdeling vrijstaande - halfvrijstaande woningen is 10-18;
3. de verdeling aaneengebouwde woningen is 48-56;
4. ten behoeve van woningen die geen parkeerplaats op het eigen erf hebben voorzien dient te worden in 1,4 parkeerplaats per woning;
5. ten behoeve van woningen die een parkeerplaats op het eigen erf hebben voorzien dient te worden in 0,4 parkeerplaats per woning;

##### Toetsingscriteria

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de genoemde wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers/eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

#### 4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de voorwaarden en toetsingscriteria van de wijzigingsbevoegdheid

##### Voorwaarden

In dit geval wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd in ‘Wonen – 2’, ‘Tuin’, ‘Groen’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’:

- Ad 1. Met voorliggend plan worden 21 woningen gerealiseerd. Dit aantal voldoet daarmee aan het maximaal te realiseren aantal 66 woningen.
- Ad 2. Een verdeling voor vrijstaande/ halfvrijstaande woningen van 10 - 18 betekent percentage van 15,2 – 27,3% van het totaal aantal woningen. Van de 21 woningen dienen er dus 3 - 6 vrijstaand/ halfvrijstaand te worden gebouwd. In dit geval worden er 4 van de 21 woningen halfvrijstaand. Vrijstaande woningen zijn niet toegestaan in het plan. Hiermee wordt voldaan aan de verdeling voor vrijstaande/ halfvrijstaande woningen.
- Ad 3. Een verdeling voor aaneengebouwde woningen van 48 - 56 betekent percentage van 72,7 – 84,8% van het totaal aantal woningen. Van de 21 woningen dienen er dus 15 - 18 aaneengebouwd te worden gebouwd. In dit geval worden er 17 van de 21 woningen aaneengebouwd. Hiermee wordt voldaan aan de verdeling voor aaneengebouwde woningen.
- Ad 4+5. In het plan wordt uitgegaan dat de halfvrijstaande woningen aan de Koningspil over een parkeerplaats op eigen terrein beschikken. Voor deze woningen geldt een parkeernorm 0,4 per woning. De overige 19 woningen beschikken niet over een parkeerplaats op eigen terrein. Voor deze woningen geldt een parkeernorm 1,4 per woning. Dit komt neer op een aantal parkeerplaatsen van  $(2*0,4)+(19*1,4) = 28$  parkeerplaatsen. Echter wordt er met dit plan rekening gehouden met een hogere parkeernorm, zoals beschreven in paragraaf 3.3. Er wordt voorzien in 40 parkeerplaatsen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm vanuit de wijzigingsbevoegdheid.

##### Toetsingscriteria

In de planbeschrijving in hoofdstuk 3 en het beeldkwaliteitsplan dat in de navolgende paragraaf is beschreven, wordt de verkeertechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid aangetoond. De



beoordeling van de overige criteria uit dit toetsingskader vindt hoofdzakelijk plaats in de navolgende hoofdstukken 5 en 6.

#### **4.3.4 Welstand**

##### *4.3.4.1 Algemeen*

Op 1 februari 2011 is de welstandsnota van de gemeente Raalte in werking getreden. Uitgangspunten van de nieuwe nota zijn toegankelijkheid, begrijpelijkheid en duidelijkheid. Deze nota maakt inzichtelijk aan welke criteria de welstandscommissie een omgevingsvergunningplichtig bouwplan toetst. Deze criteria gaan onder meer over de vorm, kleur en het materiaalgebruik van een bouwwerk.

De nota bevat negen duidelijk te onderscheiden welstandsgebieden met een beschrijving van het beleidskader en een beperkt aantal criteria. Ook de criteria voor reclame-uitingen zijn per gebied opgenomen. Met de nieuwe nota wordt ook meer welstandsvrij bouwen mogelijk, met name daar waar landelijke wet- en regelgeving teruggaat. De welstandsnota is aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

##### *4.3.4.2 Beeldkwaliteitsplan*

Voor de herontwikkeling in dit plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingscriteria en vervangt daarmee de welstandsnota voor dit plangebied. Om de eenheid en de kwaliteit te bewaren in dit plangebied wordt er, ondanks het eigen karakter, de aansluiting gezocht met de omliggende bebouwing. Er zijn criteria opgenomen inzake situering, hoofdvorm, gevelaanzicht en detaillering, materiaal- en kleurgebruik, overgang openbaar – privé, erfafscheidingen en inrichting van het openbaar gebied. In hoofdstuk 3 is al nader ingegaan op de gewenste ontwikkeling. Voor het volledige beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

##### *4.3.4.3 Toetsing van het initiatief*

Dit beeldkwaliteitsplan wordt separaat vastgesteld door de gemeenteraad en vormt het toetsingscriteria ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en vervangt hiermee de welstandsnota voor dit gebied.

#### **4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de hiervoor genoemde beleidsstukken.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan/wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan/wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van toevoeging van geluidsgevoelige objecten, namelijk de woningen.

##### 5.1.2.1 Industrielawaai

Op 18 maart 2014 is door het Expertisecentrum Zwolle akoestisch onderzoek verricht naar de mate van industriellawaai op het plangebied. Het plangebied ligt namelijk in de geluidszone van het geluidgezoneerde industrieterrein "de Zegge".

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de geplande woningen boven de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uitkomt. Het geluidniveau zal vanwege de aanwezige beschikbare geluidruimte (industriellawaai) maximaal 55 dB(A) bedragen.

Er zal een hogere grenswaarde procedure moeten worden doorlopen (gekoppeld aan het bestemmingsplanprocedure) waarbij op de woningen een hogere grenswaarde wordt vastgesteld van 55 dB(A).

##### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

De spoorlijn Zwolle-Almelo heeft een zone van 100 meter aan weerszijden van de spoorlijn. Het plangebied ligt op ruim 240 meter van de spoorlijn.

##### 5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaai. De resultaten worden hierna beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

### Kader

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De geplande woningen liggen in “stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Almlosestraat. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

De overige wegen (De Wieken en Koningsspil) betreffen 30-km/uur wegen, waarvoor op basis van artikel 74.2 van de Wgh geen geluidzones gelden. Volgens jurisprudentie blijkt een 30-km/uur weg in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Deze 30-km/uur wegen zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer met een geringe verkeersintensiteit, waardoor de geluidsbelastende werking van deze wegen zeer beperkt zal zijn. Derhalve worden de wegen niet verder in de beoordeling meegenomen.

### Resultaten

De maximale geluidbelasting  $L_{DEN}$  incl. aftrek op de maatgevende waarneemhoogte van 4,5 meter bedraagt maximaal 47 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Voor het aspect wegverkeerslawaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

#### **5.1.3 Conclusie**

Met in achtneming van het verkrijgen van een hogere grenswaarden industrielawaai voor de woningen, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **5.2 Bodemkwaliteit**

### **5.2.1 Algemeen**

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan/wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Door Hunnemam Milieu-Advies is een verkennend, actualiserend en nader bodemonderzoek met saneringsplan uitgevoerd/opgesteld. De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

### **5.2.2 Onderzoeksresultaten bodemonderzoek**

Tijdens onderhavig verkennend, actualiserend en nader bodemonderzoek zijn zintuiglijk in de vaste bodem, in diverse boringen, bijmengingen met puin- en koolresten waargenomen. Een aantal boringen is gestuit op een ondoordringbare beton en/of puinlagen. Zintuiglijk en analytisch is geen asbestverdacht materiaal in de bodem aangetroffen.

In diverse boringen zijn oliecomponenten waargenomen in de bodemlaag, vanaf maaiveld tot maximaal 3,2 m-mv. Analytisch zijn in de vaste bodem licht tot sterk verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. De maximaal aangetoonde gehalten aan minerale olie overschrijden de interventiewaarde. Vluchtige aromaten zijn niet verhoogd aangetoond. In het grondwater is lokaal (locatie E) een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Op de overige deellocaties zijn geen tot licht verhoogde gehalten aan oliecomponenten aangetoond.

Van de overig geanalyseerde parameters zijn in de vaste bodem en in het grondwater, met uitzondering van een sterke zinkverontreiniging in het grondwater op het noordelijk terreindeel, maximaal licht verhoogde

gehalten aangetoond. De maximaal aangetoonde gehalten overschrijden respectievelijk de achtergrond- en streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is een saneringsplan uitgewerkt voor de verwijdering van de verontreinigingen, in combinatie met de herinrichtingswerkzaamheden. Het saneringsplan dient, voorafgaand aan de werkzaamheden, beschikt te zijn door het bevoegd gezag, de Provincie Overijssel.

### 5.2.3 Conclusie

Er zal een sanering worden uitgevoerd conform een in de rapportage opgenomen plan van aanpak. De bodem en grondwaterkwaliteit wordt dan opgewaarderd tot de gewenste kwaliteit voor dit plan. Dit zal middels een evaluatierapport van de uitgevoerde sanering worden aangetoond.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### 5.3.2 Situatie plangebied

Met dit plan worden 21 woningen toegestaan in het plangebied. In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde voorbeelden, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Opgemerkt wordt dat de mogelijkheid voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied vervalst en daarmee vervalst ook de bijbehorende verkeersaantrekkende werking van een dergelijke bedrijfsfunctie.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Tevens wordt opgemerkt dat de functie (wonen) niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

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

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

### 5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### LPG-tankstation (Brugstraat 2)

De plaatsgebonden risicocontouren van het tankstation zijn duidelijk weergegeven in figuur 5.1. Het plangebied is ruimschoots buiten deze contouren gelegen.

Op basis van het Revi wordt een cirkelvormig gebied met een straal van 150 meter voorgeschreven (rond het vulpunt en de tank) als invloedsgebied voor het groepsrisico. Het plangebied ligt op 221 meter van de inrichtingsgrens van het tankstation. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

#### Buisleiding Gasunie BV

Opgemerkt wordt dat op ruim 300 meter afstand van het plangebied een hogedruk aardgasleiding (N-557-27) van de Nederlandse Gasunie B.V. is gelegen. Er geldt geen plaatsgebonden risicocontour voor de buisleiding. Het betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 4 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 50 meter. In voorliggend geval is het plangebied gelegen buiten dit groepsrisico-aandachtsgebied en is het nader verantwoord van het groepsrisico niet noodzakelijk.

#### Vorraadtank chloorbleekloog (Aakstraat 3)

De risicocontour van 20 meter van de voorraadtank is duidelijk weergegeven in figuur 5.1. Het plangebied is ruimschoots buiten deze contour gelegen. In voorliggend geval is het plangebied ruim buiten de risicocontour van de voorraadtank gelegen, op circa 240 meter. De woningen in het plangebied liggen buiten het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) van deze opslagtank en vormen derhalve geen probleem voor wat betreft het groepsrisico.

### *Gasontvangstation (Aakstraat 9)*

De risicocontour van 25 meter van het gasontvangstation is duidelijk weergegeven in figuur 5.1. In voorliggend geval is het plangebied ruim buiten de risicocontour van het gasontvangstation gelegen, op circa 240 meter.

#### **5.4.3 Conclusie**

Een en ander brengt met zich mee dat het aspect externe veiligheid voor dit project geen belemmeringen oplevert.

## **5.5 Milieuzonering**

### **5.5.1 Algemeen**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### **5.5.2 Gebiedstypen**

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In dit geval wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

#### 5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied worden milieugevoelig objecten, de woningen, gerealiseerd.

Nabij het plangebied zijn diverse milieubelastende functies aanwezig. Namelijk een aannemersbedrijf, horecavestiging en bedrijventerrein 'De Zegge'.

#### Aannemersbedrijf (Almelosestraat 7a)

Ten westen van het plangebied is een aannemersbedrijf toegestaan. Op basis van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' wordt het aannemersbedrijf aangemerkt als "Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1.000 m<sup>2</sup>", die onder milieucategorie 3.1 valt. Voor een dergelijke inrichting geldt een richtafstand van 50 meter. Het plangebied ligt op circa 60 meter van de bedrijfsbestemming van het aannemersbedrijf. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstanden.

#### Horecavestiging (De Leeren Lampe – Almelosestraat 2)

Ten zuidwesten van het plangebied is een horecavestiging aanwezig. Op basis van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' wordt de horecavestiging vergeleken met:

- "Discotheken, muziekcafés" (categorie 2);
- "Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d." (categorie 1);
- "Cateringbedrijven" (categorie 2);



Derhalve valt de inrichting onder milieucategorie 2. Voor een dergelijke inrichting geldt een richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt op circa 70 meter van de horecabestemming. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstanden.

#### Bedrijventerrein 'De Zegge'

Ten zuiden van de Almelosestraat is bedrijventerrein 'De Zegge' aanwezig. Op basis van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' worden de bedrijven in de nabijheid van het plangebied vergeleken met categorie 2 t/m 3.1 bedrijven, zoals:

- "Distributiecentra, pak- en koelhuizen" (categorie 3.1);
- "Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven" (categorie 2);
- "Dienstverlening t.b.v. de landbouw: - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m<sup>2</sup>" (categorie 3.1).

Bedrijventerrein 'De Zegge' is een geluidgezoneerd bedrijventerrein. De richtafstanden voor geluid worden derhalve buiten beschouwing gelaten. Voor de toetsing aan het aspect geluid wordt verwezen naar paragraaf 5.1. Met uitzondering van de toetsing aan het aspect geluid, geldt de richtafstand voor "Distributiecentra, pak- en koelhuizen" voor het aspect gevaar 50 meter. Het plangebied is op ruim 70 meter van het distributiecentra gelegen. Voor de overige inrichting geldt met uitzondering van de toetsing aan het aspect geluid, een richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt op meer dan 30 meter van de overige bedrijven. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstanden.

#### **5.5.4 Conclusie milieuzonering**

Het aspect milieuzonering levert geen belemmering op voor de in dit plan besloten ontwikkeling.

### **5.6 Ecologie**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

#### **5.6.1 Gebiedsbescherming**

##### *5.6.1.1 Natura 2000-gebieden*

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

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Boetelerveld" is gelegen op circa 2,5 kilometer. Gezien de afstand van het plangebied tot aan dit Natura 2000-gebied en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

##### *5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur*

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het plangebied ligt op circa 1,3 kilometer van de EHS. Gezien de afstand van het plangebied tot aan de EHS en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Een ontheffing in het kader van de EHS is niet noodzakelijk.

## 5.6.2 Soortenbescherming

### 5.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

### 5.6.2.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

In het kader van de Flora- en Faunawet is het plangebied onderzocht op het voorkomen van beschermde planten en dieren en de potentiële aanwezigheid van deze soorten (geschiktheid van het gebied voor de desbetreffende soorten).

Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied en geschikte groeiplaatsen hiervoor ontbreken. Naar aanleiding van het onderzoek worden de volgende diersoorten nader toegelicht.

#### Broedvogels

Er zijn geen oude vogelnesten waargenomen, maar gelet op de inrichting van het gebied is het aannemelijk dat er ieder jaar vogels nestelen in het onderzoeksgebied. Geschikte nestplaatsen bevinden zich in (toegankelijke) gebouwen, bomen, struiken en planten. Indien werkzaamheden (slopen/terreininrichting) worden uitgevoerd is in de periode van september-februari de minste kans op verstoren van nesten van broedvogels.

#### Vleermuizen

Er zijn in het onderzoeksgebied geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats in het gebied hebben. Natuurlijke verblijfplaatsen, zoals hollen en spleten in bomen ontbreken en de aanwezige gebouwen worden niet als een bijzonder geschikte verblijfplaats beschouwd. Het onderzoeksgebied vormt geen onderdeel van een vliegroute van vleermuizen. Mogelijk wordt het onderzoeksgebied benut als foerageergebied. De betekenis is echter zeer beperkt vanwege de ongeschikte inrichting en het gevoerde beheer.

#### Grondgebonden zoogdieren

De inrichting, beheer en de staat van onderhoud maken het onderzoeksgebied tot een ongeschikte habitat voor de meeste grondgebonden zoogdieren. Mogelijk komen soorten als egel, konijn en steenmarter incidenteel in het gebied voor om te foerageren. Deze soorten hebben geen vaste verblijfplaats in het gebied. Specifieke maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht worden niet noodzakelijk geacht.

#### Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden.

## 5.6.3 Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden aan de orde. In het kader van de Flora- en Faunawet is nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk. Wel dienen werkzaamheden (slopen/terreininrichting) te worden uitgevoerd in de periode van september-februari, waardoor de minste kans op verstoren van nesten van broedvogels aanwezig is.

## 5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.7.1.2 Situatie plangebied

In het geldende bestemmingsplan 'Raalte Kern' is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de basisbestemming, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Voor bouwprojecten met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en voor een aantal werken of werkzaamheden in de bodem is, met inachtneming van een aantal uitzonderingen, een archeologische onderzoek noodzakelijk.

Hamaland Advies heeft een Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

#### 5.7.1.3 Resultaten bureau- en karterend booronderzoek

Het bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische vindplaatsen vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd in het plangebied zouden kunnen bevinden. Door heideontginning maar ook zeker het inrichten van het gebied tussen 1960 en heden als bedrijfsterrein met hallen en gebouwen, heeft waarschijnlijk voor een behoorlijke bodemverstoring gezorgd. Onbekend is echter tot hoe diep de bodem daadwerkelijk is verstoord.

De tijdens het karterend booronderzoek aangetroffen bodemopbouw bestaat vanaf het maaiveld tot circa 60 cm-mv uit een subrecente bouwvoor met bouwpuin, plasticresten en metaalresten. Van gemiddeld 60 cm-mv tot 90 cm-mv is sprake van een oude cultuurlaag of oude akkerlaag met archeologische indicatoren (houtschoolspikkels en een fragment ijzerslak). Daaronder bevindt zich de top van het natuurlijke dekzandpakket. Op grond van de onderzoeksresultaten wordt de hoge archeologische verwachting van het plangebied bevestigd. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de geplande bodemingrepen een waarderend proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren op de onverharde delen van het plangebied.

Daarom is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' conform het geldend bestemmingsplan 'Raalte Kern' opgenomen ter plaatse van het hele plangebied voor de bescherming van de (eventueel) aanwezige archeologische waarden.

### 5.7.2 Cultuurhistorie

#### 5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De

bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

#### 5.7.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

#### 5.7.3 **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De (eventueel) aanwezige archeologische waarden zijn beschermd middels de opgenomen dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 5.8 **Besluit milieueffectrapportage**

### 5.8.1 **Algemeen**

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

## 5.8.2 Situatie plangebied

### 5.8.2.1 artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

De realisatie van 21 woningen betekent een beperkte toename van verkeersbewegingen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 2,5 kilometer afstand van het plangebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal dan ook geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

### 5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer of een oppervlakte van 100 hectare of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2000 of meer woningen of 100 hectare of meer) wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling (21 woningen op een totale oppervlakte van ±0,6 hectare), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit/uitbreiding die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

## 5.8.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hierna wordt één en ander uiteengezet.

#### 6.1.1 Europees beleid

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater verbeterd zodat het water chemisch en ecologisch (weer) gezond wordt. Alle waterbeheerders moeten ervoor zorgen dat de waterkwaliteit in 2015 op orde is. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op stroomgebied niveau plannen opgesteld

In deze stroomgebiedplannen staan de concrete doelstellingen en maatregelen beschreven voor de verschillende stroomgebieden.

#### 6.1.2 Rijksbeleid/Waterwet

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan. Daarnaast zijn alle voormalige vergunningstelsels opgegaan in één watervergunning en drie lozingenbesluiten om zo de regeldruk te verlagen.

##### 6.1.2.1 Nationaal waterplan 2009-2015

Onderdeel van de bovengenoemde Waterwet is het zesjaarlijkse Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding (1998) en heeft de status van structuurvisie binnen de Wet ruimtelijke ordening. Tevens maken de (vier) stroomgebiedsbeheersplannen (SGBP's) onderdeel uit van het Nationaal Waterplan. Op deze wijze ontstaat er een heldere koppeling tussen Europees beleid (KRW) en rijksbeleid. Duurzaam waterbeheer is het devies van het Nationaal Waterplan.

Gemeenten hebben specifieke taken op het gebied van omgaan met afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast kunnen gemeenten faciliterend optreden bij het nemen van bepaalde ruimtelijke maatregelen.

##### 6.1.2.2 Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

De opgetreden wateroverlast in het verleden heeft aangetoond dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. In grote lijnen ligt in de belangrijkste nationale beleidsstukken de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

##### 6.1.2.3 Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord.

Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherping van een aantal begrippen en het

beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

Het NBW is een uitwerking van de uitvoering van waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

### 6.1.3 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan. De provincie omschrijft haar ambitie met het waterbeleid voor de komende jaren in één zin als volgt: *‘We willen onze watersystemen zo inrichten dat ze voldoende en goed water bevatten en dat ze voor lange tijd veilig zijn en bestand tegen klimaatverandering’.*

Om daar te komen heeft de Omgevingsvisie vijf centrale thema's:

- Veiligheid: een veilige omgeving om te wonen en te werken door voldoende bescherming tegen het water te bieden
- Schoon en gezond water: een goede drinkwatervoorziening onmisbaar. Goed functionerende ecosystemen hebben voldoende en schoon water nodig.
- Gebruik van water: een goed waterpeil voor de landbouw of beregening
- Water als waardevol element. Water heeft behalve praktisch nut ook een belevingswaarde. Water is een waardevol element in de woon- en werkomgeving en in het buitengebied.
- Sturing waterbeleid: In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke rol ze in het waterbeleid wil spelen.

### 6.1.4 Waterschaps beleid

Het waterschap Groot Salland heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP 2010-2015). Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer:

- geen afwenteling,
- herstel van de veerkracht van het watersysteem,
- streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water,
- water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten
- water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer.

Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegenaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

Daarnaast bevattende beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik beleidsvoornemens.

### 6.1.5 Gemeentelijk beleid

#### 6.1.5.1 Waterplan Raalte

De gemeente Raalte heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterplan Raalte. Hierin worden de kansen en bedreigingen, het ambitieniveau en de communicatie rondom het aspect water in beeld gebracht. Dit wordt opgesteld aan de hand van het beleid vanuit de overige overheidsinstanties, waarna met een visie een uitvoeringsplan is uitgewerkt. De kern van de visie beslaat het volgende:

In 2015 is het watersysteem binnen de gemeente Raalte veilig, schoon en aantrekkelijk. Het watersysteem voldoet aan de eisen vanuit landelijk, provinciaal en regionaal beleid en heeft een duidelijke meerwaarde. Bij het nemen van maatregelen wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering. De benodigde maatregelen zijn realistisch in tijd en kosten. De visie en het uitvoeringsplan bestaan uit de volgende thema's:

Te veel en te weinig water (wateroverlast);

- Waterkwaliteit en ecologie;
- Waterbeleving;
- Communiceren.

Voor dit plan is het van belang dat nieuw verhard oppervlakte niet wordt aangekoppeld op een gemengd rioolstelsel. Hoe wordt omgegaan met hemelwater wordt beschreven in paragraaf 6.2.3. De maatregelen vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan worden hierna besproken.

#### 6.1.5.2 Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente Raalte heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) vastgesteld voor een periode van 2014 – 2020. In het GRP zijn de zorgplichten voor het afvalwater, hemelwater en grondwater ingevuld en is de benodigde financiële dekking bepaald.

Het beoogde effect betreft het volgende: Een goede invulling geven aan de wettelijke zorgplichten, gedekt door een gezonde voorziening zodat:

- Voor hemelwater wordt gestreefd naar ontvlechten zodat alleen nog afvalwater afvoeren naar de RWZI
- Hemelwater lokaal benutten, infiltreren of lozen op oppervlakte water.
- Grondwateroverlast oplossen als er structurele overlast is die doelmatig met maatregelen kan worden opgelost
- Samenwerken binnen de regio en met het Waterschap Groot Salland om de kwetsbaarheid van de individuele organisaties te verminderen.

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets wordt toegepast omdat er sprake is van een waterbelang. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

In de navolgende subparagraaf zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.



## 6.2.3 Relevante Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

### 6.2.3.1 Huidige situatie

Het project heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bestaande bebouwing wordt gesloopt, waarvoor nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd en verharding wordt aangelegd

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het plangebied in de huidige situatie deels verhard door de aanwezige bebouwing en verharding (ca. 3.000 m<sup>2</sup>). Het gebied wordt geheel herontwikkeld met woningbouw, waarbij het verhard oppervlak (dak- en verharding) met circa 500 m<sup>2</sup> toeneemt.

In het gebied is geen wateroverlast aan de orde.

### 6.2.3.2 Hemelwater

Binnen het plangebied moet 20 mm waterberging gecreëerd worden voor het nieuwe verharde oppervlak.

De waterberging voor particuliere verharding (dak) wordt geborgen op eigen terrein. De verharding van het openbaar terrein wordt in de bodem geïnfiltreerd middels een ondergronds infiltratiesysteem. Dit systeem krijgt een overloop naar de IT-systemen in de Koningsspil en de Wieken welke in extreme situaties afvoeren naar het Overijssels Kanaal.

### 6.2.3.3 Afvalwater

Het aan te leggen vuilwaterriool voor de nieuwe bebouwing zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het zuidelijke hofje (9 woningen) wordt aangesloten op het rioolstelsel aan De Wieken. Het noordelijk hofje van het plangebied (12 woningen) wordt aangesloten op het rioolstelsel aan de Koningsspil. De twee-onder-één-kap-woningen aan de Koningsspil worden rechtstreeks aangesloten op het rioolstelsel aan de Koningsspil.

### 6.2.3.4 Grondwater

De grondwaterstand ligt in het algemeen diep genoeg voor stedelijke bebouwing. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Het grondwater wordt aangevuld met schoon hemelwater middels het opvangen hemelwater in de infiltratiekratten. Dit levert geen grondwateroverlast op door te hoge grondwaterstanden.

### 6.2.3.4 Oppervlaktewater

In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater.

### 6.2.3.5 Samenvatting

Het betreft een herontwikkeling (nieuwbouw) binnen bestaand stedelijk gebied. Bij nieuwbouwplan is het principe van duurzaam integraal waterbeheer van toepassing. Dit betekent dat:

- er grondwaterneutraal gebouwd moet worden;
- regenwater binnen het plangebied wordt niet aangekoppeld op de riolering;
- er voldoende waterberging aanwezig is (uitgaande van min. 20 mm berging);
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- het gebruik van uitlogbare materialen niet is toegestaan.

### 6.3 Overstromingsrisico

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

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

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het moederplan "Raalte Kern".

Dit geldende bestemmingsplan "Raalte Kern" kent in artikel 32.1 onder n een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming 'Bedrijf' kan worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen (-1 of -2)', 'Tuin', 'Groen' en/of 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Dit wijzigingsplan voorziet hierin. De regels (die van toepassing zijn voor dit plan) zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*  
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Nadere eisen: omschrijving van de nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouw mogelijkheden;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstellen in ieder geval strijdig/toegestaan is;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*  
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)*  
In dit artikel zijn de bepalingen opgenomen in verband met de ligging van het plangebied binnen de 'geluidzone – industrie'.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 11)*  
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de werking wettelijke regelingen opgenomen.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

## 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

### **Tuin (Artikel 3)**

Deze bestemming heeft vooral betrekking op tuinen behorende bij de woningen. Tevens zijn verhardingen, erven en terreinen toegestaan. Daaraan ondergeschikt zijn ook in- en uitritten, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen en water toegestaan.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van 1 meter worden gebouwd, alsmede pergola's met een bouwhoogte van 2,70 meter en vlaggenmasten/lichtarmaturen met een bouwhoogte van 6 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' zijn overkappingen toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter.

Tevens mogen overkappingen tot niet minder dan 1 meter achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd. De overkapping dient in dat geval van de voorzijde geheel open te zijn, de bouwhoogte mag maximaal 3,25 meter bedragen en de oppervlakte wordt meegerekend bij de oppervlakte aan bijgebouwen/overkappingen per woning zoals opgenomen in de woonbestemming (art. 5).

### **Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 4)**

Deze bestemming heeft vooral betrekking op wegen met het karakter van een woonstraat. Tevens zijn pleinen, paden, voet- en rijwielpaden, kunstobjecten, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen toegestaan. Daaraan ondergeschikt zijn ook nutsvoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Gebouwen zijn niet toegestaan. De bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan in rechtstreeks verband met de bestemming mag niet meer dan 3 meter bedragen. De bouwhoogte voor voorzieningen ten dienste van het algemeen nut met een signalerende functie mag niet meer dan 6 meter bedragen. De bouwhoogte voor kunstobjecten mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### **Wonen - 2 (Artikel 5)**

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis in de volgende categorieën:

- ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', mogen twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', mogen aaneengebouwde woningen worden gebouwd.

Tevens zijn tuinen, erven en terreinen toegestaan. Daaraan ondergeschikt zijn ook nutsvoorzieningen, paden, parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen en water toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 3,5 en maximaal 6,5 meter. De bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter. De dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°.

Aanbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De aanbouwen en bijgebouwen dienen in, dan wel ten minste 1 meter uit de perceelsgrens te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup> en niet meer dan 50% van het bouwperceel. De goothoogte van een aanbouw of bijgebouw bedraagt maximaal 3,25 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter. De dakhelling bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°. Tevens gelden voor overkappingen aanvullende regels.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen maximaal 2,7 meter bedragen.

**Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 6)**

In dit geval is de geldende bestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' conform het bestemmingsplan "Raalte Kern" overgenomen. Deze gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bedoeld voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Bouwprojecten in de bodem tot 100 m<sup>2</sup> zijn vrijgesteld van een onderzoeksplicht en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten worden deels verhaald op de initiatiefnemer middels de gemeentelijke legesverordening alsook de anterieure overeenkomst. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is ook opgenomen in de anterieure overeenkomst die is afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Raalte. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

### 9.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan/wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

### 9.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde *Vooroverleglijst Ruimtelijke Plannen* opgesteld. In dit geval valt het plan onder:

*‘Plannen voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mits in lijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen’.*

In dit geval wordt een locatie herontwikkeld ten behoeve van 21 woningen. Voor een toetsing aan de gemeentelijke Woonvisie, die met de provincie is afgestemd, wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk. Ambtelijk is het plan evenwel besproken en akkoord bevonden.

### 9.3 Waterschap Groot Salland

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Het plan is reeds afgestemd met het waterschap Groot Salland.



## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Beeldkwaliteitsplan**

**Bijlage 2**      **Akoestische memo industrielawaai**

**Bijlage 3**      **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

**Bijlage 4      Verkennend, actualiserend en nader bodemonderzoek met saneringsplan**

**Bijlage 5      Quickscan natuurwaardenonderzoek**

**Bijlage 6      Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek**

**Bijlage 7      Watertoetsresultaat**