



Gewaarmerkt als behorende bij het besluit van
de raad der gemeente Raalte d.d. 26-08-2011
nr. 1100542/1100618/1100692

Mij bekend,
de griffier

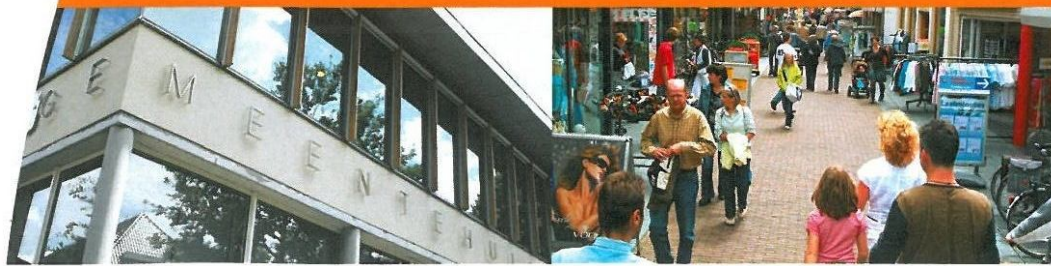
Projectbesluit

16 appartementen Heino

Omgeving Dorpsstraat 44-46

(locatie Van Dijk)

Plannummer: NL.IMRO.0177. PB20100037



Projectbesluit

wonen

ten behoeve van

**16 appartementen Dorpsstraat 44-46
(locatie van Dijk)**

Heino

Plannummer
IMRO.0177.PB20100037

Inhoudsopgave

Projectbesluit

1. INLEIDING.....	4
2. PLANGEBIED.....	4
3. GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	6
4. HET PLAN	6
5. HAALBAARHEID VAN HET PLAN	8
6. PROCEDURE.....	8
7. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN.....	9
8. BEGRIPPEN	11
9. WIJZE VAN METEN	14
10. BESTEMMING WONEN – 3	15
11. GEBRUIKSREGELS.....	16
12. OVERGANGSRECHT	17
13. BIJLAGEN	19
BIJLAGE 1 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	20
<i>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</i>	<i>22</i>
<i>HOOFDSTUK 2 PLANOLOGIE</i>	<i>22</i>
<i>Planologische situatie, bestemmingsplan Heino</i>	<i>22</i>
<i>Artikel 4 Bedrijf.....</i>	<i>22</i>
<i>Artikel 22 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde'</i>	<i>27</i>
<i>Artikel 26 Algemene aanduidingsregels</i>	<i>29</i>
<i>Projectbesluit</i>	<i>29</i>
<i>Vorbereidingsbesluit.....</i>	<i>30</i>
<i>Relatie met de gemeentelijke woonvisie</i>	<i>30</i>
<i>Structuurvisie Heino 2006-2020.....</i>	<i>32</i>
<i>Stedenbouwkundige randvoorwaarden Dorpsstraat 44-46</i>	<i>32</i>
<i>Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel 2009</i>	<i>34</i>
<i>HOOFDSTUK 2 MILIEU</i>	<i>35</i>
<i>Watertoets.....</i>	<i>35</i>
<i>Bodem.....</i>	<i>36</i>
<i>Externe veiligheid</i>	<i>37</i>

<i>Luchtkwaliteit</i>	38
<i>Archeologie</i>	39
<i>Geluid</i>	41
<i>Flora en Fauna</i>	42
<i>Parkeren en verkeersontsluiting en verkeersintensiteiten</i>	44
<i>Conclusie</i>	44
BIJLAGE 1 <i>Situatietekening nieuwe situatie</i>	45
BIJLAGE 2 <i>Sfeerimpressie nieuwbouw</i>	46
BIJLAGE 3 <i>Geluidsbelasting op de gevel</i>	47
BIJLAGE 4 <i>Volledige rapportage quickscan onderzoek Flora- en Faunawet</i>	48
BIJLAGE 2 REACTIENOTA OP ZIENSWIJZEN	56
BIJLAGE 3 SCHADUWANALYSE	65

1. Inleiding

De eerste initiatieven om deze inbreidingslocaties in te vullen met appartementen dateren van 2006. Diverse varianten zijn als vooroverleg bouwaanvraag de revue gepasseerd. Op 30 juni 2008 is een bouwaanvraag eerste fase ingediend. Het bouwplan voldeed niet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de door de raad vastgestelde welstandsnota. Vervolgens is de aanvraag om bouwvergunning door de initiatiefnemer ingetrokken.

In opdracht van het college heeft bureau Noordpeil stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria geformuleerd. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn op 2 december 2009 door het college vastgesteld en op 28 januari 2010 door de gemeenteraad voor kennisgeving aangenomen. De welstandscriteria zijn op 28 januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

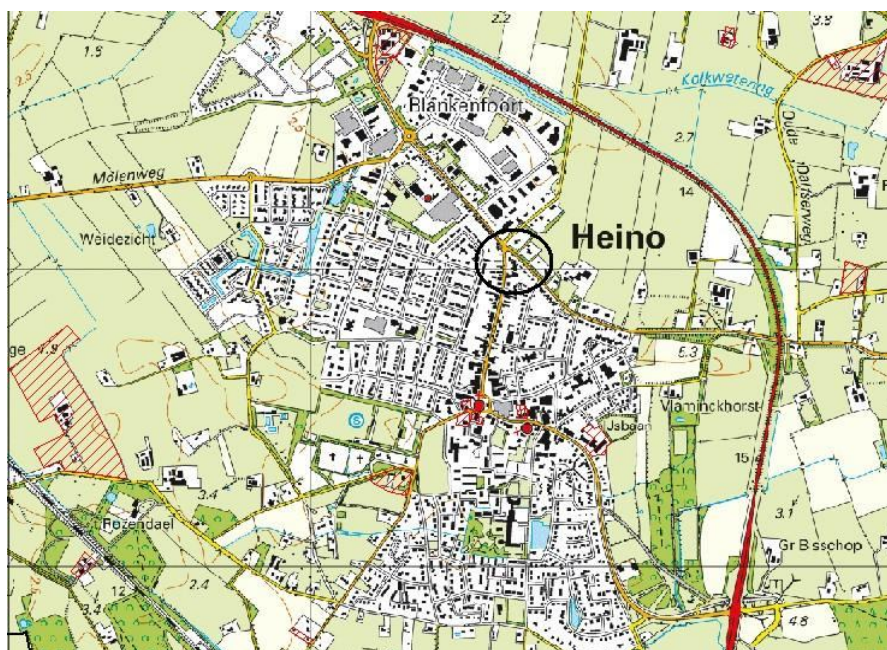
Op 28 juni 2010 is een nieuwe aanvraag om bouwvergunning ingediend.

De bouwaanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Heino. De aanvraag is tevens een verzoek tot het vaststellen van een projectbesluit. De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit voor deze locatie is niet door de gemeenteraad aan het college gedelegeerd. De beslissing op de aanvraag tot het nemen van een projectbesluit is de bevoegdheid van de gemeenteraad.

De afhandeling van de bouwaanvraag dient onder de oude wetgeving (voor de Wabo) te worden afgehandeld.

2. Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Dorpsstraat 44-46 in Heino. Het perceel is ook bekend als locatie Van Dijk. In de nog aanwezige opstallen was een garagebedrijf gevestigd.



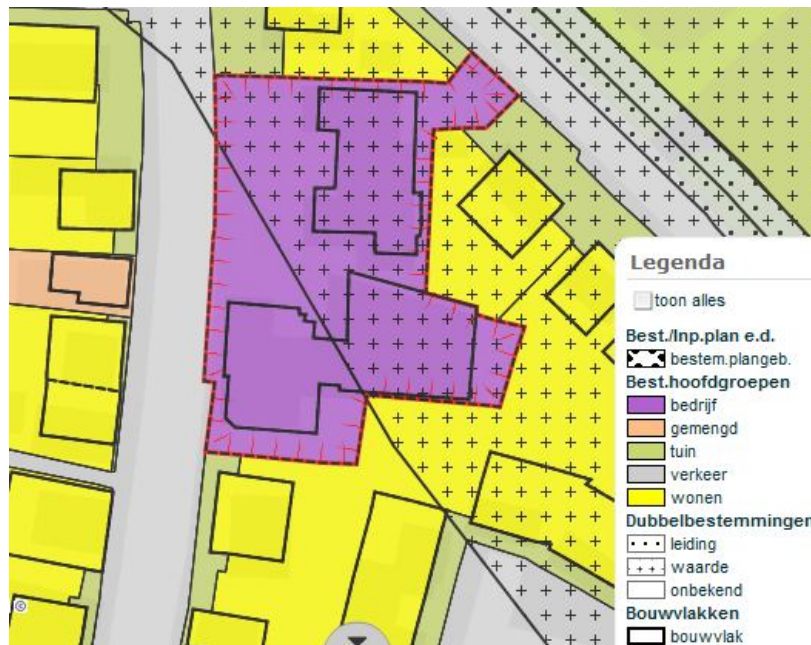
Overzichtskaart dorp Heino



Globale begrenzing plangebied

3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Heino kern. Dit bestemmingsplan is op 22 april 2010 vastgesteld. Op basis van dit plan rust op het perceel de bestemming "bedrijven". Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan.



4. Het plan

Het plan betreft de realisatie van 16 appartementen met bijbehorende bergingen en 24 parkeerplaatsen op eigen terrein. De bestaande opstallen worden gesloopt.

Het plan is opgebouwd uit 2 bouwdelen. Tussen de bouwdelen komt een toegangsweg, waar de entreepartijen van de twee gebouwen zijn gesitueerd. De toegangsweg vormt ook de verbinding tussen het parkeerterrein aan de achterzijde en de Van de Capellenweg. De ontsluiting van het parkeerterrein is aan de Van de Capellenweg gesitueerd.

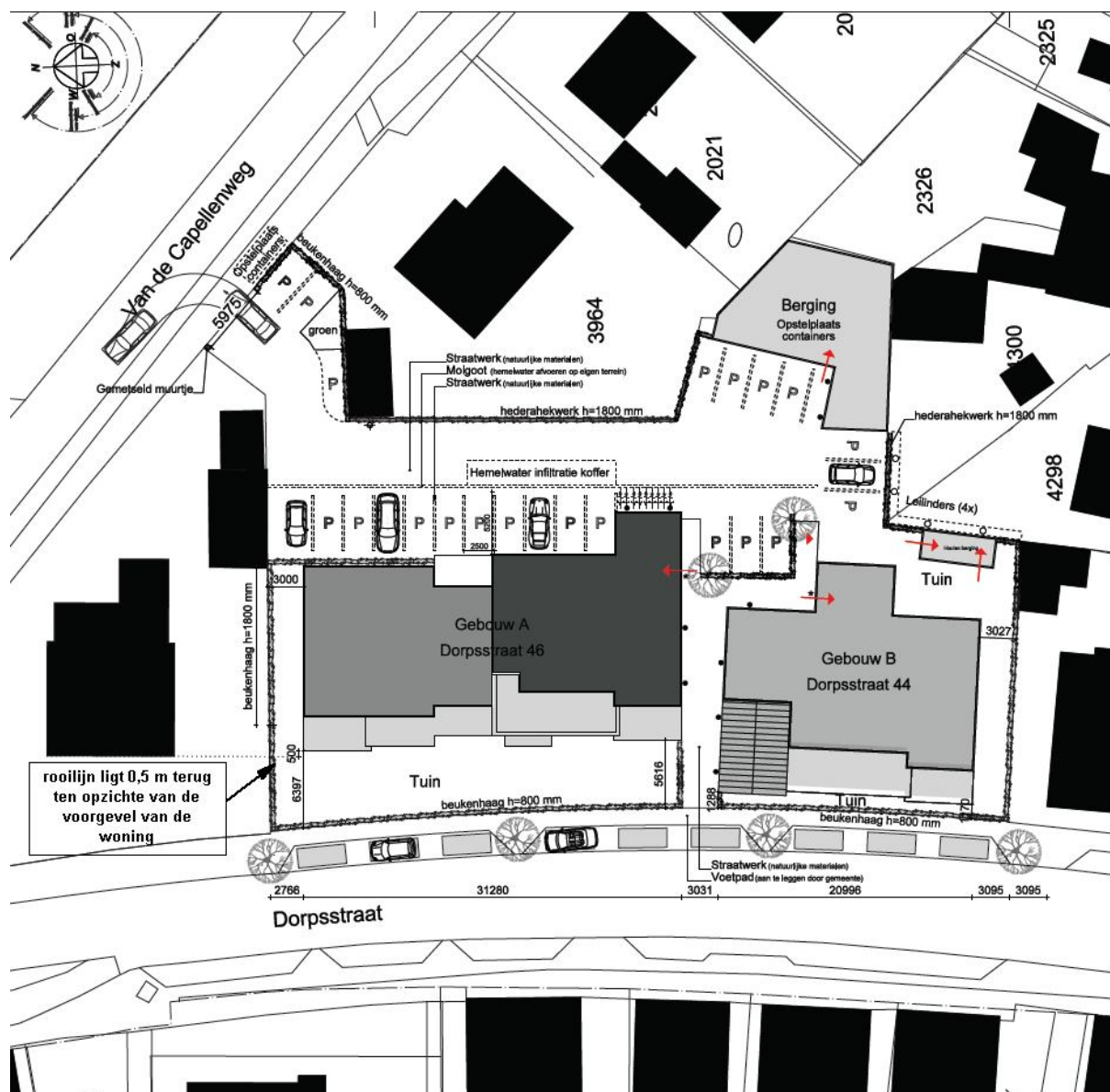
Gebouw A (noordelijk deel) bestaat uit een samengesteld volume met een hoog (3 lagen met 'kap') en een laag gedeelte (2 lagen met 'kap'). Gebouw B (zuidelijk deel) bestaat uit een samengesteld volume (2 lagen met 'kap').

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden van bureau Noordpeil is de 'kap' als volgt omschreven: De gebouwen hebben een duidelijke beëindiging in de vorm van een verticale 'kap' (gevelbekleding) (de bovenste bouwlaag wordt gematerialiseerd met een dakbedekkingmateriaal (leien of gevelpan) zodat de visuele gootlijn zich aan de onderzijde van deze bouwlaag bevindt). In het ontwerp is dit vertaald in de vorm van een gevelbekleding in de vorm van natuurleien.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden van bureau Noordpeil is tevens aangegeven dat het straatbeeld wordt bepaald door een grote diversiteit aan daktypen. Bij gebouw B is daarom een bebouwingsaccent aangebracht in de vorm van een 'coöperatiegebouw' met een flauw hellend dak. Inspiratie hiervoor is gevonden in het gebouw van de voormalige Coöperatie in het centrum van Heino. Met een hoogte van 10,30 meter wordt niet voldaan aan de maximale hoogte van 9,50 meter zoals gesteld in de stedenbouwkundige randvoorwaarden van bureau Noordpeil. Deze hoogte is echter noodzakelijk om het volume als accent te manifesteren.

Aanpassing situatie

In de stedenbouwkundige voorwaarden is gesteld dat de rooilijn van gebouw A terug ligt ten opzichte van de rooilijn bestaande bebouwing. Op de situatietekening in het ontwerpprojectbesluit ligt de rooilijn iets voor de bestaande bebouwing. In het projectbesluit wordt de rooilijn van gebouw A ten opzichte van de woning op de hoek van de Dorpsstraat/Van de Capellenweg 0,5 m terug gelegd. In verband de benodigde diepte van de haakse parkeervakken en de benodigde manoeuvreerruimte bij het insteken, is het verder terugleggen van de bebouwing niet verantwoord.



Situatie plan



Impressie plan



5. Haalbaarheid van het plan

Een projectbesluit dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing is de haalbaarheid van het plan aangetoond. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het projectbesluit.

De kosten van het plan worden gedragen door de initiatiefnemer (Sprengenberg B.V.). Voor de gemeente zijn aan zowel de opstelling van het plan, de uitgevoerde onderzoeken als de uitvoering van dit projectbesluit geen kosten verbonden. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6. Procedure

De bouwaanvraag eerste fase is ingediend op 28 juni 2010. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is op 1 oktober 2010 in werking getreden. Het overgangsrecht van de Wabo regelt dat bouwvergunningen die voor 1 oktober 2010 zijn aangevraagd onder het oude recht worden afgehandeld.

Het projectbesluit is voorbereid met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het voornemen om het projectbesluit vast te stellen en de bouwvergunning eerste fase te verlenen is op 12 januari 2011 in het Weekblad van Salland, in de Staatscourant en op de website gepubliceerd en gelijktijdig voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar en raadpleegbaar gemaakt op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 13 januari 2011 gedurende zes

weken ter visie gelegen (tot en met 23 februari 2011). Een ieder heeft de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen.

Artikel 46, lid 4 van de Woningwet (geldend op 28 juni 2010) bepaalt dat het besluit omtrent de aanvraag om bouwvergunning met dezelfde procedure wordt voorbereid als het besluit om een projectbesluit. Het ontwerpbesluit bouwvergunning is ook voorbereid met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en heeft, gelijk met het ontwerp projectbesluit, gedurende zes weken op het gemeentehuis ter visie heeft gelegen.

De gemeenteraad neemt het projectbesluit.

In verband met wijziging in de situatie mag het projectbesluit op grond van artikel 3.11, lid 2 en artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na het nemen van het projectbesluit worden bekend gemaakt.

Tegen het voornemen om een projectbesluit vast te stellen zijn 3 zienswijzen ingediend.

In de reactienota in "Bijlage 2 – Reactienota op zienswijzen" zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente.

7. Stedenbouwkundige randvoorwaarden¹

Het bureau Noordpeil heeft stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria geformuleerd. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn op 2 december 2009 door het college vastgesteld en op 28 januari 2010 door de gemeenteraad voor kennisgeving aangenomen. De welstandscriteria zijn op 28 januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

Ruimtelijke samenhang

1. Het in stand houden van de karakteristiek van het typische eslint bij toekomstige ontwikkelingen.
2. De notariswoning op de hoek staat op een voor Heino typische driesprong van wegen. Daarnaast is de woning een stuk hoger gelegen. Deze woning mag visueel niet wegvallen bij nieuwe bebouwing.
3. De rooilijn ligt terug ten opzichte van de naastgelegen bebouwing (zodat de hoekwoning geaccentueerd wordt)(verspringing in de rooilijn).
4. De doorzichten naar het achterliggende gebied zijn onderdeel van de ruimtelijke samenhang.

Terreininrichting/buitenruimte

1. Zorg voor een toegankelijk openbaar achtergebied met allure (een groene (verblijfs)ruimte met kwaliteit en het gebruik van natuurlijke materialen (als klinkers)).
2. De kleur van de verharding afstemmen op het kleurgebruik van de omgeving.
3. Zorg voor een goed verlichte omgeving in verband met de sociale veiligheid.

¹ Bron: bureau Noordpeil

4. Er geldt een parkeernorm van 1,7 per woning voor starters. Er geldt een parkeernorm van 1,5 per woning voor senioren.
5. Het parkeren dient achter de rooilijn plaats te vinden op eigen terrein.
6. Voor de realisatie van parkeerplaatsen en overige infrastructurele ingrepen moet worden voldaan aan de normen van het CROW (aantal, afmetingen, ruimte voor keren e.d.)
7. Er dient ruimte voor fietsenstallingen aangegeven te worden.
8. Er dient ruimte voor bergingen aangegeven te worden.
9. Er dient een opstelruimte voor huisvuilcontainers te worden aangegeven (beter is nog om dit ondergronds op te lossen).
10. Het hemelwater dient op eigen terrein te worden geïnfiltreerd.
11. Erfafscheidingen zijn kwalitatief hoogwaardig.

Bebouwing

1. Een appartementengebouw (voor starters en /of senioren, zijnde de doelgroepen uit de door de raad vastgestelde Woonvisie).
2. Minimaal twee 'losse' gebouwen aan het lint.
3. De bebouwing is vrijstaand.
4. De hoofdmassa bestaat uit meerdere appartementen.
5. De bebouwing heeft een eigentijdse uitstraling maar is geïnspireerd op de oorspronkelijk aanwezige bebouwing in het lint.
6. Het straatbeeld wordt bepaald door een grote diversiteit aan daktypen.
7. De gebouwen hebben een duidelijke beëindiging in de vorm van een verticale 'kap' (gevelbekleding) (de bovenste bouwlaag wordt gematerialiseerd met een dakbedekkingmateriaal (leien of gevelpan) zodat de visuele gootlijn zich aan de onderzijde van deze bouwlaag bevindt).
8. Hoe meer de bebouwing naar achteren staat, hoe meer hoogte de bebouwing kan hebben.
9. De achtergevel van de bebouwing heeft de uitstraling van een voorkant ('kwaliteit aan het plein'). Dit omdat ook de gevel zichtbaar is vanaf de Van der Capellenweg.
10. De afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens en naar de achterzijde dient voldoende te zijn.
11. In totaal zijn er minimaal twee hoofdbouwmassa's (bestaande uit meerdere verticale segmenten) die los van elkaar gebouwd worden en ook twee 'gezichten' hebben.
12. Gebouw A (Dorpsstraat 46) bestaat uit een samengesteld volume met een hoog (3 lagen met 'kap') en een laag gedeelte (2 lagen met 'kap'). Deze bouwmassa's onderscheiden zich van de overige bebouwing in de straat.
13. Gebouw B (Dorpsstraat 44) bestaat uit een samengesteld volume (2 lagen met 'kap'). Deze bouwmassa is passend in de straat.
14. Voor appartementen, met uitzondering van de trappenhuisen, dient een bouwstrookdiepte te worden aangehouden van maximaal 15 meter.
15. Het aantal bouwlagen bedraagt 2 tot 3 lagen met 'kap'.

16. De goothoogte aangrenzend aan de naastgelegen bestaande panden sluit aan bij de bestaande bebouwing. De goothoogte is de overgang van wand naar de verticale 'kap'.
Op 22 april 2010 is het bestemmingsplan Heino vastgesteld. De beide naastgelegen woningen mogen op grond van bestemmingsplan Heino een goothoogte hebben van 4 m (Dorpsstraat 48) en 42).
17. De nokhoogte sluit aan op de bestaande bebouwing.
Op 22 april 2010 is het bestemmingsplan Heino vastgesteld. De beide naastgelegen woningen mogen op grond van bestemmingsplan Heino een hoogte hebben van maximaal 10 m (Dorpsstraat 48) en 42).
Voor de realisatie van een appartementencomplex dient 9,50 meter te worden aangehouden (algemeen uitgangspunt). Het hoge gedeelte (3 lagen met 'kap') mag maximaal 12,50 meter bedragen (omdat deze verder van de straat is gelegen).
18. Maximaal 1/3 deel van de totale gebouwlengte mag een hoogte van maximaal 12,50 meter krijgen.
Met betrekking tot de aangegeven hoogtes wordt uitgegaan van de hoogte ten opzichte van het aansluitende maaiveld (bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht).
19. Met betrekking tot de aangegeven hoogtes wordt uitgegaan van de hoogte ten opzichte van het aansluitende maaiveld (bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen lucht en water).

8. Begrippen²

aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw ;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, al dan niet gericht op uiterlijke verzorging (zoals onder andere kapper, pedicure, manicure, gezichtsverzorging), waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en waarbij de woonfunctie blijft behouden;

² Gebaseerd op Bestemmingsplan Heino (plannummer NL.IMRO.0177.BP20080018)

beroep aan huis:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak ;

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw ;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel ;

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw ;

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

hoofdgebouw:

een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw dat, door zijn vorm en/of constructie, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwwlak kan worden aangemerkt;

kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

kunstobject:

voortbrengsel van beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk , geen gebouw zijnde;

overkapping:

een bouwwerk al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk , geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten ruimte van lichte constructie zonder dan wel met ten hoogste 1 wand;

peil:

1. voor gebouwen , waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: een horizontaal vlak gelegen op 10 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

projectbesluit:

het projectbesluit wonen ten behoeve van 16 appartementen Dorpsstraat 44-46 (locatie van Dijk) Heino (IMRO nummer PB.20100027) met daarbij behorende de bouwtekeningen met de nummers T654-000 tot en met T654-005 en de ruimtelijke onderbouwing;

voorgevel:

de naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw of, indien het een hoofdgebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

9. Wijze van meten³

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de dakhelling:

langs het vlak ten opzichte van het horizontale vlak;

de afstand tot de perceelsgrens:

de afstand tussen de perceelsgrens en het dichtstbijzijnde punt van een bouwwerk;

de goothoogte van een bouwwerk/gebouw:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden van bureau Noordpeil is tevens de overgang van wand naar de verticale 'kap' bepaald als goothoogte;

de inhoud van een bouwwerk/gebouw:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

de bouwhoogte van een bouwwerk/gebouw:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

³ Gebaseerd op Bestemmingsplan Heino (plannummer NL.IMRO.0177.BP20080018)

de oppervlakte van een bouwwerk/gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts
geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het
bouwwerk;

meten op de verbeelding:

op de verbeelding dient hart-op-hart van de grenzen te worden gemeten;

overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen,
als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en
kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-,
c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

10. Bestemming Wonen – 3⁴

10.1 Bestemmingsomschrijving voor het projectbesluit wonen

De gronden zullen worden bestemd voor 'Wonen – 3'.

De voor 'Wonen-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met een ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis in de
categorie gestapeld;
- b. aan- en bijgebouwen;
met de daarbij behorende:
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
met daaraan ondergeschikt:
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. wegen en paden.

10.2 Bouwregels voor het projectbesluit wonen

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor de situering en afmetingen van de hoofdgebouwen wordt verwezen naar de bouwtekeningen met
de nummers T654-000 (wijzigingsdatum 28 maart 2011), T654-001 (wijzigingsdatum 28 januari
2011), T654-002, T654-003, T654-004 en T654-005.

⁴ Gebaseerd op Bestemmingsplan Heino (plannummer NL.IMRO.0177.BP20080018)

10.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor de situering en afmetingen van de bijgebouwen wordt verwezen naar de bouwtekeningen met de nummers T654-000 (wijzigingsdatum 28 maart 2011) en T654-006.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

11. Gebruiksregels⁵

11.1 Gebruik in overeenstemming met het projectbesluit wonen

In overeenstemming met het projectbesluit wonen is een gebruik van maximaal 35 % of 50 m² van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met bijgebouwen, voor een beroep en/of bedrijf aan huis toegestaan met in achtneming van de volgende regels:

- a. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- b. het bedoelde gebruik mag geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder de werking van het in inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50), niet is toegestaan;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woonomgeving in overeenstemming dient te zijn;
 3. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, in die zin dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw dient te zijn;
- c. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in direct verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- e. de woonfunctie dient als hoofdfunctie te worden behouden.

11.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met het projectbesluit, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in 10.1 onder d;

⁵ Gebaseerd op Bestemmingsplan Heino (plannummer NL.IMRO.0177.BP20080018)

- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

11.3 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2, onder b voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte.

Toetsingscriteria:

De in 10.2, onder b vermelde ontheffing wordt slechts verleend, indien:

1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
2. op het perceel al een woning aanwezig is;
3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
4. per woning niet meer dan een ontheffing ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
5. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijke bezwarend is;
6. niet meer dan 75 m² van het hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van inwoning.

12. Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het projectbesluit aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en afwijkt van het projectbesluit, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het projectbesluit en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het projectbesluit strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met het projectbesluit strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het projectbesluit voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

13. Bijlagen

Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**In verband met de bouw van een appartementencomplex Dorpsstraat 44-46 te Heino
(gemeente Raalte)**

Opdrachtgever

Sprengenberg Vastgoed

Vrieswijk 2a

8103 PB Raalte

5 januari 2011

Opdrachtnemer

Zuijdweg Ruimtelijk Advies

Aan de Bogen 2

7431 HJ DIEPENVEEN

info@zuijdwegruimtelijkadvies.nl

Ruimtelijke onderbouwing

In verband met de bouw van een appartementencomplex Dorpsstraat 44-46 te Heino (gemeente Raalte)

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Sprengenberg Vastgoed, Vrieswijk 2a te Raalte heeft aan Zuidweg Ruimtelijk Advies gevraagd een ruimtelijke onderbouwing op te stellen voor de bouw van een appartementencomplex aan de Dorpsstraat 44-46 te Heino.

Sprengenberg Vastgoed voegt deze ruimtelijke onderbouwing bij de bouwaanvraag voor het appartementencomplex. Deze bouwaanvraag wordt voorbereid met toepassing van een projectbesluit. Het appartementencomplex wordt gebouwd t.b.v. senioren.

Het gaat hier om een bouwplan waarin 16 appartementen worden opgenomen. Parkeren geschiedt op eigen terrein. De locatie van het appartementencomplex is een beeldbepalende plek aan de noordkant van Heino. Gestreefd is om de ruimtelijke kwaliteit aan deze van Heino te verhogen.

Er worden 16 luxe appartementen gebouwd, overwegend bedoeld voor senioren. De bouwmassa bestaat uit een samengesteld volume met een hoog (drie lagen met kap) en een laag gedeelte (twee lagen met kap). De hoofdbouwmassa worden los van elkaar gebouwd en hebben qua bouwstijl een elkaar versterkende uitstraling.

In bijlage 1 is de situatieschets bijgevoegd.

HOOFDSTUK 2 PLANOLOGIE

Planologische situatie, bestemmingsplan Heino

De gronden waarop de nieuwe ontwikkeling betrekking heeft, zijn gelegen in het op 22 april 2010 vastgestelde bestemmingsplan "Heino". Dit bestemmingsplan heeft vanaf 5 augustus 2010 tot en met 15 september 2010 ter inzage gelegen. In het bestemmingsplan "Heino" is de bedrijfsbestemming gehandhaafd. In het onderstaande worden de van toepassing zijnde regels van het op 22 april 2010 vastgestelde bestemmingsplan in zijn volledigheid weergegeven:

Artikel 4 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2', voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1 en 2, zoals vermeld in de bij deze regels behorende en als zodanig deel uitmakende bijlage 1 (Lijst van bedrijfsactiviteiten) met inachtneming van het bepaalde in sub d;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.2', voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1, 2, 3.1 en 3.2, zoals vermeld in de bij deze regels*

behorende en als zodanig deel uitmakende bijlage 1 (Lijst van bedrijfsactiviteiten) met inachtneming van het bepaalde in sub d;

- c. de verhouding tussen bedrijfsruimte en kantoorruimte mag maximaal 60% / 40% bedragen, mits de kantoorruimten bouwkundig zijn gekoppeld aan de bedrijfsruimten;*
- d. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;*
- e. detailhandel in motorvoertuigen en motorbrandstoffen, met dien verstande dat alleen ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' de opslag en verkoop van lpg is toegestaan;*
- f. ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' voor een lpg-vulpunt;*
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', wonen;*
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - volumineus', voor de verkoop van motorvoertuigen en detailhandel in doe-het-zelf artikelen, zoals ijzerwaren, gereedschappen, land- en tuinbouwartikelen, bouwartikelen etc. en verhuur van elektrische gereedschappen;*
- i. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus', voor volumineuze detailhandel;*
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf 1 t/m 5', voor bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende en als zodanig deel uitmakende bijlage 2 (Specifieke vorm van bedrijven) met dien verstande dat:*
 - 1. de betreffende bedrijven uitsluitend zijn toegestaan op de aangegeven adressen en waarbij het bepaalde onder a en b onverminderd van toepassing is;*
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' de stalling van vee en mestopslag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stalling vee en mestopslag' is toegestaan;*
- k. met uitzondering van het bepaalde in sub c, zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', geheel bestemd voor kantoren;*
- l. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', voor een geluidscherm;*
- m. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', voor een opslagruimte/magazijn;*
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - fietsenwinkel', voor de reparatie van fietsen en de daarbij behorende productiegebonden detailhandel;*
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping', voor een overkapping;*
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - verkoop vuurwerk', voor de verkoop van consumentenvuurwerk tot maximaal 10.000 kg;*
- q. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten', zijn geen bedrijven toegestaan;*
- r. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten' gelegen aan de Lentheweg, zijn geen bedrijven toegestaan; ook mag hier geen opslag van goederen plaatsvinden en mogen hier de achterliggende bedrijven niet vanaf de Lentheweg voor gemotoriseerd verkeer ontsloten worden;*
met de daarbijbehorende:
 - s. aan- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;*
 - t. tuinen, erven en terreinen;*
 - u. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*

met daaraan ondergeschikt:

- v. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen alsmede van parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de onbebouwde zone van een bedrijfsperceel tussen de naar de weg gekeerde zijde en de bebouwingsgrens alsmede de onbebouwde zone langs de Rondweg-Heino uitsluitend bestemd zijn voor de aanleg van parkeerplaatsen en groenvoorzieningen;
- w. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- x. wegen, straten en paden;
- y. water;
- z. openbare nutsvoorzieningen.

met inachtneming van het volgende:

- aa. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- bb. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde in sub e;
- cc. vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde in sub p;
- dd. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994 zijn niet toegestaan.

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 65, tenzij anders is aangegeven;
- c. de afstand van een gebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 4,00 meter bedragen, tenzij op het moment van ter visie legging van het ontwerpplan sprake is van een kleinere afstand, in welk geval deze afstand geldt als minimale afstand;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen dienen te voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals opgenomen op de verbeelding;
- e. gebouwen direct gelegen aan de Dorpsstraat of Paalweg moeten worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 65°.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien en voorzover de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de bedrijfswoning dient onderdeel te zijn van het bedrijfsgebouw of daarmee verbonden te zijn, tenzij het een reeds bestaande vrijstaande bedrijfswoning betreft;
- c. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
- d. de maatvoering van een bedrijfswoning dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld, tenzij op het moment van tervisielegging van het ontwerpplan sprake is van een hogere bouwhoogte, in welk geval deze bouwhoogte als maximale bouwhoogte geldt:

Goothoogte in meters

Bouwhoogte in meters

Dakhelling in °

Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
			10,00		

4.2.3 Aan- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- aan- en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak tenminste 3,00 meter achter het verlengde van de voorgevel(s) van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- aan- en bijgebouwen dienen in, dan wel tenminste 1,00 meter uit de perceelsgrens te worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en bijgebouwen (overkappingen meegerekend) mag per bedrijfswoning niet meer dan 75 m² bedragen;
- de maatvoering van een aan- en een bijgebouw dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Goothoogte in meters		Bouwhoogte in meters		Dakhelling in °	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
			5,50		

- in afwijking van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen tot 3,00 meter achter de achtergevel maximaal 6,50 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,50 meter onder de nok van het hoofdgebouw moet zijn gelegen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het aangegeven bouwvlak mag de hoogte van de hoofdbebouwing niet overschrijden, met uitzondering van (reclame-)masten en verlichtingsarmaturen, waarvan de maximale hoogte 10,00 meter mag bedragen;
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het aangegeven bouwvlak mag voor (reclame-)masten en verlichtingsarmaturen, maximaal 10,00 meter bedragen.

4.2.5 Overkappingen

Voor overkappingen gelden de volgende regels:

- een overkapping mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden geplaatst;
- een overkapping dient tenminste 3,00 meter achter het verlengde van de voorgevel(s) van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- in afwijking van het bepaalde onder b mag een overkapping tot niet minder dan 1,00 meter achter de voorgevellijn of in het verlengde daarvan worden gebouwd met dien verstande dat de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
- de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 meter bedragen, tenzij de afstand tot de voorgevellijn meer dan 3 meter bedraagt, in welk geval de in 4.2.3 onder d genoemde hoogte van toepassing is;

- e. *overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte als bedoeld in 4.2.3 onder c.*

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. *een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;*
- b. *een goede woonsituatie;*
- c. *de verkeersveiligheid;*
- d. *de sociale veiligheid;*
- e. *de milieusituatie;*
- f. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

4.4 Ontheffing van de bouwregels

4.4.1 Ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. *het bepaalde in 4.2.1 sub a, teneinde de bouw van bedrijfsgebouwen, die de voorgevellijn overschrijden, toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:*
 - 1. *de overschrijding mag maximaal 5 meter zijn en de maximale bouwhoogte is 4 meter;*
 - 2. *aangetoond moet worden, dat elders op het bouwperceel in voldoende mate ruimte aanwezig is voor het parkeren van (vracht-)wagens en het laden en lossen van goederen;*
 - 3. *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;*
 - 4. *verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden dienen te zijn gewaarborgd;*
- b. *het bepaalde in 4.2.1 sub d, teneinde een hoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 15,00 meter toe te staan, indien dit uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is; deze ontheffingsmogelijkheid geldt alleen, indien de desbetreffende bebouwing gelegen is binnen de zone, waar een maximale hoogte van 10 meter of 11 meter geldt;*
- c. *het bepaalde in 4.2.4 sub b, teneinde een hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en silo's tot maximaal 20,00 meter toe te staan.*

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval gerekend:

- a. *het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel, anders dan bedoeld in 4.1 sub d, e en n en p;*
- b. *het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;*
- c. *het gebruik zoals genoemd in artikel 25.*

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

4.6.1 Ontheffing categorie

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1sub a en b ten behoeve van de vestiging van een bedrijf of een gedeelte ervan en het gebruik van grond en de opstallen hiervoor in een hogere categorie, dan wel voor een bedrijf dat niet op de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt, mits het bedrijf aantoont dat de activiteiten, wat hinder, aard en omvang betreft, toelaatbaar zijn op de gewenste locatie en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu, met dien verstande dat de bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer van deze ontheffingsmogelijkheid zijn uitgesloten.

4.6.2 Ontheffing Rondweg-Heino

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1sub v voor het gebruik van de zone gelegen aan de Rondweg-Heino ten behoeve van de uitstalling ten verkoop en de presentatie van met name volumineuze goederen en auto's, mits daarbij het aanzien van het bedrijventerrein niet wordt geschaad.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen het aangegeven gebied 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' wijzigen in een de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de navolgende voorwaarden:

- a. indien de bestemming wordt gewijzigd dient ingeval van een nieuwe woonfunctie de uitbreiding van de woningvoorraad te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;*
- b. door middel van specifiek onderzoek dient te worden aangetoond, dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving op het gebied van bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder, geluidhinder, hinder van bedrijfsactiviteiten, flora en fauna, externe veiligheid, water en archeologie;*
- c. in het kader van de wijziging dienen nadere regels met betrekking tot het bouwen te worden toegepast, die zoveel mogelijk zijn gebaseerd op artikelen 13 en 17,18 of 19.*

Artikel 22 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde'

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Bouwen overeenkomstig bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

22.2.2 Gebouwen

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

22.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in 22.2.2 is niet van toepassing op:

- a. bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 100 m²;*
- b. activiteiten waarvoor geen bouwvergunning vereist is;*
- c. bouwprojecten waarvoor een reguliere bouwvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.*

22.3 Ontheffing van de bouwregels

22.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

22.3.2 Toetsingscriteria

Een in 22.3.1 vermelde ontheffing kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

22.4 Aanlegvergunning

22.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld en een oppervlakte van meer dan 100 m², een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;*
- b. de aanleg van drainage, ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van reeds bestaande drainage;*
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;*
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;*
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;*
- f. het beplanten van gronden met diepwortelende bomen en struiken.*

22.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in 22.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;*
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;*
- c. waarin de Monumentenwet 1988 voorziet;*
- d. ten dienste van de in 22.2.3 genoemde (bouw)werkzaamheden.*

22.4.3 Vergunningverlening

Een in 22.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van de archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 Veiligheidszone - lpg

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geldt dat deze gronden ook zijn bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een aanwezige lpg-installatie. Hier mag geen toename plaatsvinden van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten tenzij ze behoren tot de inrichting waartoe ook het vulpunt behoort.

26.2 Vrijwaringzone - straatpad

26.2.1 bepaling

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - straatpad' gelden de volgende regels:

26.2.2 Bouwregels

Voor zover gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsregels zijn gelegen binnen het als zodanig aangegeven straatpad, mag de bouwhoogte van die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding, met dien verstande dat daar waar deze hoogte meer bedraagt dan 25,00 meter, de maximum hoogte 25 meter bedraagt.

26.2.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 26.2.2. Deze ontheffing kan slechts worden verleend, indien uit overleg met de straatpadbeheerder blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de straatverbinding geen bezwaar bestaat.

Projectbesluit

Aangezien het hier om een bouwproject voor 16 appartementen gaat die binnen de bebouwde kom zijn gelegen, wordt met toepassing van het projectbesluit ex artikel 3.11 e.v. medewerking verleend aan de bouw van dit bouwplan. Een ruimtelijk onderbouwing is hiertoe noodzakelijk. Onderhavig stuk dient hiervoor.

De gemeente Raalte heeft voor de kern Heino op 22 april 2010 het nieuwe bestemmingsplan "Heino" vastgesteld. De gemeente Raalte heeft al een aantal jaren de wens om, indien mogelijk, woningbouw te laten ontwikkelen op de locatie Dorpsstraat 44-46. Aangezien de besluitvorming hieromtrent ten tijde van het moment van vaststellen van het bestemmingplan "Heino" nog niet afgerond was, heeft de gemeente de vigerende bestemming in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Dit sluit niet uit dat als de nieuwbouwplannen in een vergevorderd stadium zijn, de op 22 april 2010 opgenomen bedrijfsbestemming omgezet kan worden in een bestemming die de bouw van het appartementencomplex mogelijk maakt. Hiervoor wordt een afzonderlijke procedure gevoerd. In casu wordt gebruik gemaakt van een projectbesluit.

Vorbereidingsbesluit

Voor het betrokken gebied geldt geen voorbereidingsbesluit.

Relatie met de gemeentelijke woonvisie

De gemeente Raalte ligt in het hart van Salland en is een veelzijdige gemeente met veel natuurschoon. De landelijke omgeving en karakteristieke kernen maken het een aantrekkelijke omgeving om in te wonen. De gemeente bestaat uit 9 kernen: Raalte, Heino, Heeten, Broekland, Luttenberg, Lierderholthuis, Laag Zuthem, Mariënheem en Nieuw Heeten. Er wonen bijna 14.000 huishoudens. Het grootste deel van de nieuwbouw komt terecht in Raalte en Heino. Dit zijn nu al de grootse kernen die met het voorzieningenaanbod een belangrijke functie vervullen voor de omliggende kernen. Om dit voorzieningenaanbod te kunnen behouden c.q. versterken is concentratie van woonbebouwing in deze kernen noodzakelijk. Met het oog op de behoefte per kern komt ongeveer 80% van de nieuwbouw in deze twee kernen terecht. Op basis van de woningbehoefte voor 2006-2010, zoals die uit het woningbehoefte onderzoek voortkomt, en de uitbreidingsbehoefte voor de hele gemeente zoals die voor de periode tot 2015 becijferd is, komt de gemeente Raalte tot een inschatting van de uitbreiding per kern in de periode 2006-2015. De gemeente Raalte wil bij elke kleine kern de mogelijkheid bieden te bouwen voor de eigen behoefte. De aantallen zoals aangegeven in onderstaande tabel zijn daarbij richtinggevend.

Ontwikkeling woningvoorraad

Kwantitatieve woningbehoefte naar kern

Periode tot 2015	2006-2010	Inschatting 2006
Raalte	480-490	760-780
Heino	155-160	250-280
Heeten	25-30	40-50
Luttenberg	25-30	40-50
Mariënheem	35-40	55-65
Nieuw Heeten	10-15	15-20
Broekland	20-25	30-40
Lierderholthuis	5-10	10-15
Laag Zuthem	0-15	15-20

Bron behoefte 2006-2010: schatting RIGO op basis van WBO 2005 Raalte, gegevens gemeente en CBS.

Met het oog op het karakter en de behoefte van elke kern zal het nieuwbouwprogramma naar type woning per kern verschillen. Wat in elke kern gebouwd gaat worden, is nu nog niet in detail aan te geven aangezien de gemeente kiest voor maatwerk.

Op hoofdlijnen gaat het om het volgende:

- In Raalte en Heino worden de meeste sociale huurwoningen gebouwd. In de kleine kernen zal het totaal aandeel wel wat hoger liggen, aangezien het aandeel sociale huur daar nu vaak erg laag ligt;
- Met het oog op het voorzieningenaanbod zullen de gelijkvloerse en zorgwoningen voornamelijk (maar niet alleen) in Raalte en Heino worden gerealiseerd;

- Vernieuwing en verkoop van sociale huur vindt voornamelijk plaats in de grote kernen. Dit is logisch, gezien het relatief grote aantal sociale huurwoningen ten opzichte van de kleine kernen;
- De gemeente behoudt de kernspecifieke bindingseisen voor nieuwe koopwoningen en kavels om de inwoners van de betreffende kern de kans te geven binnen een kern een start van of een volgende stap in de wooncarrière te maken.

Opgemerkt moet worden dat de tevredenheid met de woonsituatie erg groot is en de verhuisgenegenheid erg laag. De kleine kernen hebben allemaal een aantrekkelijke, landelijke ligging. Naast de prettige woonomgeving is het sociale leven een belangrijke reden om in de kernen te wonen.

Heino

Heino is de meest vergrijsde kern: 34% van de huishoudens is 60+, t.o.v. 31% gemiddeld in de gemeente. Als verhuisreden wordt vaker dan gemiddeld gezondheid als reden opgegeven. In de uitbreiding zal rekening gehouden moeten worden met een fors deel gelijkvloerse en toegankelijke woningen. Ook is er ruimte voor een variatie aan andere woningtypen, zowel in het betaalbare als in het luxe segment.

Maatwerk

Definitieve invulling van de nieuwbouwlocaties in kleine kernen is maatwerk. Wanneer een locatie voorhanden komt, wordt het programma bepaald op basis van:

- de ruimtelijke kenmerken van de locatie;
- de vraag ter plaatse;
- het gemeentebrede nieuwbouwprogramma;
- de eigendomssituatie.

Het programma wordt in overleg met derden vastgesteld. De gemeente volgt via de inschrijfsystemen voor sociale huur- en koopkavels de vraag in de kernen.

Voor individuele projecten zijn heel specifieke programma's denkbaar, in totaliteit passend binnen de gemeentelijke kaders. Overstigt, Sallandse Poort en Zwolse Poort zijn locaties waar het grootste deel van de nieuwbouw een plek krijgt. Hier wordt een gevarieerd programma gerealiseerd, met woningen voor een diversiteit aan huishoudens. Op kleinere locaties is een eenzijdiger programma denkbaar. Bijvoorbeeld een klein project met luxe woningen in een groene omgeving of een project specifiek gericht op gelijkvloerse en toegankelijke woningen, al dan niet in combinatie met een aanbod van zorg en dienstverlening.

De woningbehoefte wordt vertaald in bestemmingsplannen. Voor de te realiseren uitbreidingen in Heino geldt de structuurvisie.

In deze structuurvisie is een scenario van beheerste groei van deze kern voorgesteld waarin de voormalige locatie Garage Van Dijk is opgenomen. De structuurvisie geeft aan dat de toevoegingen voornamelijk aan de rand van Heino plaatsvinden, met uitzondering van kleinschalige appartementencomplexen nabij voorzieningen.

Onderhavig appartementencomplex wordt gebouwd t.b.v. de ouderen. In het appartementencomplex worden voorzieningen voor ouderen aangebracht zoals een lift. Bij de bepaling van de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement is eveneens gerekend met de norm van ouderenhuisvesting. Deze doelgroepbenadering past binnen de woonvisie van de gemeente Raalte.

Structuurvisie Heino 2006-2020

Uit de structuurvisie Heino 2006-2020 komt een beeld naar voren gericht op het behoud van de waardevolle plekken in en om het dorp Heino. Er wordt veel belang gehecht aan de omgeving van het dorp en de groene plekken in het dorp. Door zoveel mogelijk gebruik te maken van inbreidingslokalities (vervangen van stenen door stenen) kunnen de waardevolle plekken in en om het dorp worden behouden.

De locatie van dit nieuwbouwproject is in de structuurvisie aangegeven als de locatie Garage van Dijk. Deze bouwlocatie valt in de hoogste prioriteit waar het gaat om de te bebouwen locaties in Heino.

De sterke punten van deze bouwlocatie zijn dat het hier om een inbreidingslocatie gaat en het principe "stenen voor stenen" kan worden toegepast. Er kunnen appartementen voor ouderen en jongeren in de koop- en de huursfeer worden gerealiseerd. De locatie is goed ontsloten en ligt dicht bij het centrum. De structuurvisie geeft als zwakke punten van deze locatie Garage van Dijk aan dat er een beperkt aantal woningen kunnen worden gerealiseerd en de gemeente beperkte zeggenschap heeft over de woningdifferentiatie.

Gezien het onderhavige bouwplan zijn de in de structuurvisie genoemde zwakke punten weggewerkt. Het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van de structuurvisie en past binnen de beleidslijn van de gemeente Raalte.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden Dorpsstraat 44-46

De stedenbouwkundige randvoorwaarden, welke zijn opgesteld door bureau Noordpeil zijn door het college van burgemeester en wethouders van Raalte op 2 december 2009 vastgesteld. De betreffende panden aan de Dorpsstraat maken deel uit van een eslint met een "dorps" karakter. De bebouwing is kleinschalig en vrijstaand tot halfvrijstaand. Incidenteel komen er iets grotere volumes voor. Dit betreft dan doorgaans geen woonfunctie. De expressionistische architectuurstijl waarin de meeste woningen zijn vormgegeven voert de boventoon. De panden hebben veelal dezelfde bouwhoogte met kap. Er is gebruik gemaakt van traditionele materialen als baksteen, hout en gebakken pannen. De onderlinge afstand tussen de bebouwing is soms groot. Het ritme van de straat heeft een vertikaal karakter. Het individuele karakter en de onderlinge afstand van gebouwen is zeer bepalend voor het behoud van een transparant Heino. Lange gesloten bouwblokken zijn dan ook niet passend binnen het karakter van Heino. De grote tuinen rondom de bebouwing geven het lint een groene aanblik. De

stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals in de vorige volzinnen omschreven beschrijven de huidige situatie in Heino. In de stedenbouwkundige visie voor Heino zijn de randvoorwaarden voor deze locatie geformuleerd. Op deze locatie zijn hogere volumes geaccepteerd, mits de blokken met een eigentijdse uitstraling de karakteristiek van Heino bezitten. In de nieuwe bouwontwikkeling wordt de karakteristiek van het typische eslint behouden. De bebouwing kent gedifferentieerde hoogten. De grootste bebouwingshoogte ligt het verst van de weg. Door teruglegging van het bouwblok blijft de karakteristiek van de notariswoning op de hoek met de Van de Capellenweg gehandhaafd. Door de verspringing in de rooilijn sluit de bebouwing aan op de naastgelegen panden.

Zowel aan de zijkanten als tussen de blokken is ruimte gehouden waardoor de blokken los op de kavel staan. De ruimte tussen de blokken dient als hoofdontsluiting voor de woningen. Daarmee wordt tevens de verbinding gelegd met het achter het appartementencomplex gelegen parkeerterrein. Doordat de blokken terug liggen t.o.v. de bestaande rooilijn is er ruimte voor aanvullend groen in de voortuinen.

Ruimtelijke samenhang

- Het in stand houden van de karakteristiek van het typische eslint bij toekomstige ontwikkelingen.
- De notariswoning op de hoek staat op een voor Heino typische driesprong van wegen. Daarnaast is de woning een stuk hoger gelegen. Deze woning visueel niet wegvallen bij nieuwe bebouwing.
- De rooilijn ligt terug t.o.v. de naastgelegen bebouwing (zodat de hoekwoning geaccentueerd wordt) (verspringing in de rooilijn).
- De doorzichten naar het achterliggende gebied zijn onderdeel van de ruimtelijke samenhang.

Terreininrichting/buitenruimte

- Zorg voor een toegankelijk openbaar achtergebied met allure (een groene (verblijfs)ruimte met kwaliteit en het gebruik van natuurlijke materialen (als klinkers)).
- De kleur van de verharding afstemmen op het kleurgebruik van de omgeving.
- Zorg voor een goed verlichte omgeving i.v.m. de sociale veiligheid.
- Er geldt een parkeernorm van 1,7 per woning voor starters.
- Er geldt een parkeernorm van 1,5 per woning voor senioren.
- Het parkeren dient achter de rooilijn plaats te vinden op eigen terrein.
- Voor de realisatie van parkeerplaatsen en overige infrastructurele ingrepen moet worden voldaan aan het CROW (aantal, afmetingen, ruimte voor keren e.d.).
- Er dient ruimte voor bergingen, huisvuilcontainers en fietsenstalling aangegeven te worden.
- Het hemelwater dient op eigen terrein te worden geïnfiltreerd.
- Erfscheidingen zijn kwalitatief hoogwaardig.

Bebouwing

- Een appartementengebouw (voor starters en/of senioren, zijnde de doelgroepen uit de door de raad vastgestelde Woonvisie).
- Minimaal twee “losse” gebouwen aan het lint.
- De bebouwing is vrijstaand.
- De hoofdmassa bestaat uit meerdere appartementen.
- De bebouwing heeft een eigentijdse uitstraling maar is geïnspireerd op het oorspronkelijke dorpse karakter.
- Het straatbeeld wordt bepaald door een grote diversiteit aan daktypen.
- De gebouwen hebben een duidelijke beëindiging in de vorm van een verticale “kap” (gevelbekleding) (de bovenste bouwlaag wordt gematerialiseerd met een dakbedekkingsmateriaal (leien of gevelpan) zodat de visuele gootlijn zich aan de onderzijde van deze bouwlaag bevindt).
- Hoe meer de bebouwing naar achteren staat, hoe meer hoogte de bebouwing kan hebben.
- De achtergevel van de bebouwing heeft de uitstraling van een voorkant (“kwaliteit aan het plein”). Dit omdat de gevel ook zichtbaar is aan de Van de Capellenweg.
- De afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens en naar de achterzijde dient voldoende te zijn.
- In totaal zijn er twee hoofdbouwmassa's (bestaande uit meerdere verticale segmenten) die los van elkaar gebouwd worden en ook twee “gezichten” hebben.

- Bouwmassa 1 (Dorpsstraat 46) bestaat uit een samengesteld volume met een hoog (drie lagen met “kap”) en een laag gedeelte (2 lagen met “kap”). Deze bouwmassa onderscheidt zich van de overige bebouwing in de straat.
- Bouwmassa 2 (Dorpsstraat 44) bestaat uit een samengesteld volume (2 lagen met “kap”). Deze bouwmassa is passend in de straat.
- Het aantal bouwlagen bedraagt 2 tot 3 lagen met “kap”.
- De goothoogte aangrenzend aan de naastgelegen bestaande panden sluit aan bij de bestaande bebouwing. De beide naastgelegen woningen mogen op grond van het vigerende bestemmingsplan een goothoogte hebben van 3,50 meter (Dorpsstraat 48) en 6,00 meter (Dorpsstraat 42). De goothoogte is de overgang van wand naar “kap”.
- De nokhoogte sluit aan op de bestaande bebouwing. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de hoogte gelijk aan de goothoogte + 3 meter. Voor de realisatie van een appartementencomplex dient 9,50 meter te worden aangehouden (algemeen uitgangspunt). Het hoge gedeelte (3 lagen met “kap”) dient maximaal 12,50 meter te bedragen (omdat deze verder van de straat is gelegen).
- Maximaal 1/3 deel van de totale gebouwlengte mag een hoogte van maximaal 12,50 meter krijgen.
- Met betrekking tot de aangegeven hoogtes wordt uitgegaan van de hoogte t.o.v. het aansluitende maaiveld (bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht).

De bebouwingsmassa voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel 2009

De Omgevingsvisie + omgevingsverordening stelt op provinciaal niveau de kaders vast voor de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie.

Aan de meest voor belang zijnde uitgangspunten van het streekplan wordt voldaan:

- Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
- Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwplan past binnen het provinciale beleid van de provincie Overijssel.

Hoofdstuk 2 MILIEU

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de watertoets ingevoerd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze toets is ervoor om te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen.

M.b.t. water liggen er vanuit het nationale beleid nieuwe opgaven m.b.t. waterberging en waterkwaliteit. Volgens het principe van integraal waterbeheer moet er in de plannen gekeken worden naar de hoeveelheid water middels Waterbeheer 21^e eeuw en naar de kwaliteit van het water middels de Kaderrichtlijn water.

De opgave is dus om in de toekomst voldoende ruimte en mogelijkheden te scheppen voor een duurzaam watersysteem en duurzaam waterbeheer. Hiermee moeten de nadelige effecten van water voorkomen worden en de “belevingswaarde” van water en “natte” natuur worden benut. Daarom vormt ook een veerkrachtig watersysteem een integraal onderdeel van een duurzame ruimtelijke ordening.

Heino is omgeven door lagere gebieden. De thans te bebouwen locatie is gelegen in de kern van Heino, aan de Dorpsstraat. Het te bebouwen perceel/gebied valt niet in het waterrisicogebied. Eveneens geldt dit voor de directe omgeving van deze nieuwbouw.

Op het terrein aan de Dorpsstraat zelf zal het hemelwater worden afgekoppeld en vindt zoveel mogelijk infiltratie op eigen terrein plaats.

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

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Er wordt geen kruipruimte gerealiseerd. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor

verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Hieraan wordt voldaan. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. In casu is dit niet van toepassing.

Er vindt geen onttrekking van het grondwater plaats.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Binnen het project Dorpsstraat 44-46 wordt dit ook gerealiseerd. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl/>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Omdat de totale verharde oppervlakken niet noemenswaardig zullen wijzigen en de nieuwe schone verharde oppervlakken niet op het vuilwaterriool zullen worden aangesloten, maar via infiltratie in de bodem, zal de invloed op het watersysteem gering tot positief zijn. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl

Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 6 maanden, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Bodem

In februari 2006 is door Van der Poel Consult b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de te bebouwen locatie.

De geschiedenis van deze locatie kan als volgt worden weergegeven:

In het begin van de jaren 30 is het terrein in gebruik genomen als bedrijventerrein (garagebedrijf). In 1983 is de showroom gerealiseerd. In 1991 is het zich op de locatie bevindende tankstation gesloten. De locatie is in 1998 door SUBAT ontmanteld en gesaneerd. Tevens is een ondergrondse HBO tank

verwijderd. De opslag van olie en afgewerkte olie vindt tegen de noordgevel plaats. In 1995 is de garage voorzien van een vloeistofdichte vloer. In de voorzijde van de werkplaats bevindt zich een wasplaats met buiten een olie/waterafscheider. Op de zuidzijde van het terrein heeft zich in het begin van de eeuw een smederij bevonden. Begin jaren 90 is het noordelijk terreindeel aangekocht. In de bestaande bebouwing heeft zich tot 1952 een school bevonden. Vanaf 1952 tot het moment van aankoop is de bebouwing in gebruik geweest door allerlei instanties en verenigingen waaronder de brandweer, de gemeentewerf, het dorpshuis en de jeugdsoos. Op het terrein is een ondergrondse brandstoftank verwijderd. Sinds de vestiging van het bedrijf op de onderzoekslocatie bestaan de bedrijfsactiviteiten uit hoofdzakelijk het repareren en verkopen van auto's. Het bedrijf heeft sinds 1979 een milieuvergunning (herstellinrichting voor motorvoertuigen).

Voor zover bekend, hebben zich geen calamiteiten met een bodembedreigend karakter voorgedaan. Dit geldt eveneens voor de belendende percelen.

In 2001 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is een lichte overschrijding van de streefwaarde (olie) geconstateerd nabij de wasplaats met afwerkte olie en olieopslag en olie/waterafscheider. Op het noordelijke gedeelte van het terrein rondom het voormalige dorpshuis is een PAK gehalte gemeten dat de desbetreffende streefwaarden overschreed.

In 1994 is t.b.v. de aan te leggen vloeistofdichte vloer een onderzoek uitgevoerd. Hierbij is een lichte overschrijding van de streefwaarden (olie) geconstateerd. In overleg met de gemeente zijn geen aanvullende maatregelen uitgevoerd. In 1991 is door Geofox gestart met het onderzoek ter plaatse van het tankstation. Het tankstation is in 1998 ontmanteld en gesaneerd.

In 1989 is door de Grontmij een indicatief onderzoek uitgevoerd op het terrein van de voormalige school. Hierbij zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Op deze locatie is in 2005 een aanvullend onderzoek gedaan. Hieruit is naar voren gekomen dat geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Het onderzoeksrapport is gebaseerd op de richtlijnen volgens de NEN 5740. de onderzoekslocatie Dorpsstraat 44-46 wordt als een onverdachte locatie beschouwd. Uiteraard is extra aandacht besteed aan de voorheen verdachte plekken als de wasplaats met afgewerkte olie en olieopslag, de olie/waterafscheider en de voormalige tanklocatie met pomp.

Het meest recente onderzoek dateert van februari 2006 en heeft betrekking op de gehele locatie. Het onderzoek is uitgevoerd door Van der Poel Consult te Laren. Uit het onderzoek blijkt dat er in de grond en het grondwater geen verhoogde gehalten aanwezig zijn. Op basis van dit uitgevoerde onderzoek hoeft er geen aanvullend onderzoek meer te worden uitgevoerd. Wel bestaat de mogelijkheid dat de grond die vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden moet worden gekeurd overeenkomstig het Besluit Bodemkwaliteit als deze van de locatie wordt afgevoerd.

Opgemerkt wordt dat de bodemonderzoeken tegen de geldigheidstermijn van vijf jaren aanloopt. Deze termijn geldt als er geen verdachte activiteiten op de locatie plaatsvinden.

Externe veiligheid

Op een afstand van ongeveer 500 meter bevinden zich twee LPG tankstations. Beide tankstations liggen noordelijk van de bouwlocatie. Rijdend vanuit de Dorpsstraat bereikt men via de Zwolseweg deze twee tankstations.

De afstand tussen de beide tankstations en de nieuwbouw is zodanig groot (meer dan 400 meter) dat van toenemend en/of onverantwoord gevaar t.a.v. het plaatsgebonden risico of het groepsrisico niet bevreesd behoeft te worden.

De N35, zijnde de provinciale weg tussen Zwolle en Almelo, loopt langs de kern Heino. Op deze weg zullen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gezien de grote afstand tussen de bouwlocatie en de N35 hoeft voor het plaatsgebonden en het groepsrisico niet te worden gevreesd.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer uitgebreid met titel 5.2 in hoofdstuk 5 waarin de luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen. Hiermee zijn de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld, vertaald naar het Nederlandse recht.

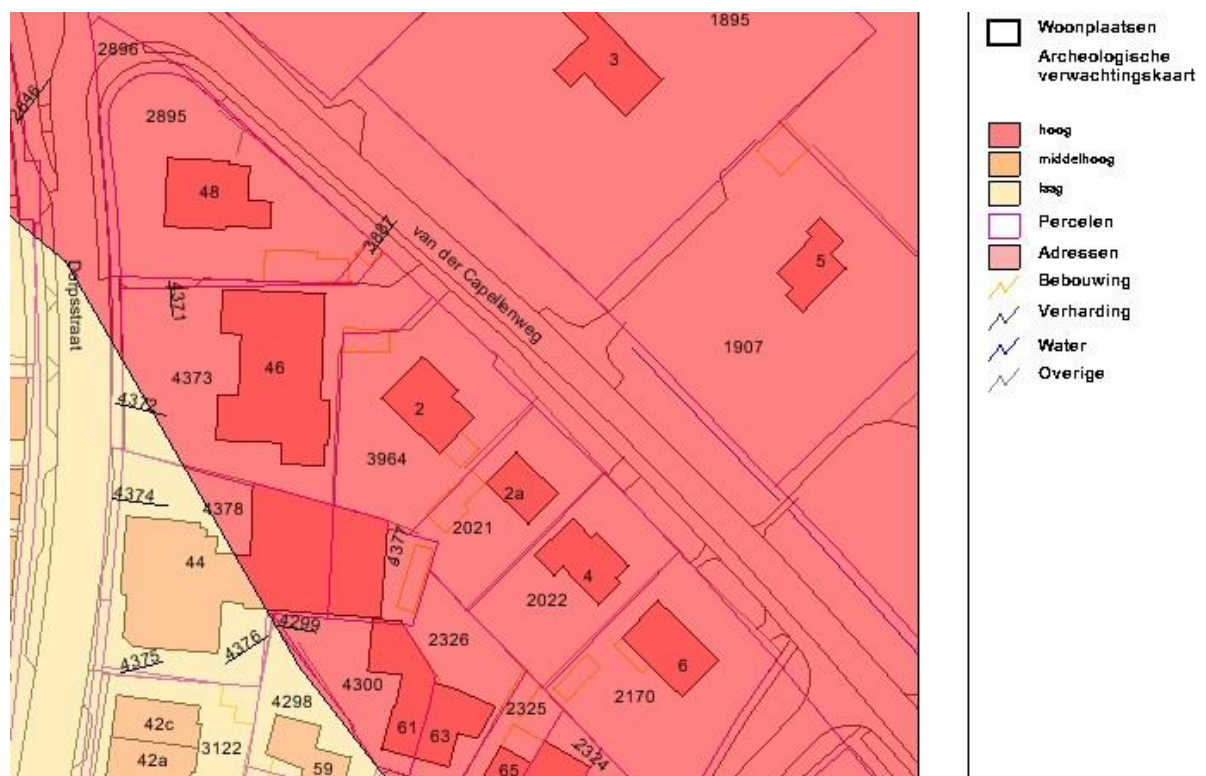
Nederland kan/kon in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide waardoor realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk kwam/komt te staan. Het doel van opname van hoofdstuk 5, titel 5.2, luchtkwaliteitseisen, is dat de luchtkwaliteit in Nederland verbetert zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en de huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk worden weggenomen. De kern van dit wetsonderdeel in de Wet milieubeheer is het Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, de NSL.

Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekende mate verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. In artikel 2 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen is bepaald dat met ingang van het tijdstip dat een programma als bedoeld in artikel 5.12, eerste lid van de Wet milieubeheer voor de eerste maal is vastgesteld, de uitoefening van een of meer bevoegdheden of de toepassing van een of meer wettelijke bevoegdheden niet in betekende mate bijdraagt indien aannemelijk is gemaakt dat, als gevolg van die uitoefening of toepassing, de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

Ingevolge artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate kunnen bij ministeriele regeling categorieën van gevallen worden aangewezen, waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval niet in betekende mate bijdragen. In artikel 4 van de ministeriele regeling van 31 oktober 2007 houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid onder c van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)) worden krachtens artikel 4, eerste lid van het Besluit de in bijlage 3A genoemde categorieën van gevallen waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften betrekking heeft op een kantoorlocatie, woningbouwlocatie of combinatie daarvan. In voorschrift 3A.2 (woningbouwlocaties) worden woningbouwlocaties aangewezen, indien een dergelijke locatie, ingeval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 woningen omvat dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat. Voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) geen beoordeling van de luchtkwaliteit behoeft plaats te vinden.

Het ruimtelijk plan maakt een ontwikkeling mogelijk, die van een geringere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven en daarom kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

Archeologie



Door de wetswijziging van de Monumentenwet 1988 op 1 september 2007 met de Wet voor de archeologische monumentenzorg (Wamz) zijn gemeenten zélf verantwoordelijk voor het archeologisch erfgoed binnen hun gemeentegrenzen. Archeologie is door het van kracht worden van de nieuwe wet een verplicht onderdeel van het ruimtelijk besluitvormingsproces geworden. Gemeenten krijgen de belangrijke taak om het archeologisch belang af te wegen tegen alle andere belangen die een rol spelen in dit proces. Zij moeten rekening houden met mogelijke archeologische waarden bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of bij aanpassing/actualisering van een bestaand bestemmingsplan. De gemeente heeft de mogelijkheid om bij het afgeven van bouw-, aanleg- en sloopvergunningen archeologisch onderzoek te eisen. De gemeente Raalte is zich bewust van deze verantwoordelijkheid en legt het beleid vast in een beleidsnota archeologie. Op deze wijze wordt archeologie in een integraal kader geplaatst en wordt er op de juiste wijze vorm gegeven aan de nieuwe verplichtingen.

Verantwoord beheer van het cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Raalte begint met het inzichtelijk maken waar en wanneer met het bodemarchief rekening dient te worden gehouden. ADC-Heritage heeft in opdracht van de gemeente Raalte een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. De kaart is in overleg met de provincie, Het Oversticht en de plaatselijke historische en archeologische verenigingen tot stand gekomen.

De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Raalte duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden. De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones:

- hoge archeologische verwachting;
- middelhoge archeologische verwachting;

- lage archeologische verwachting.

Doordat de kaart digitaal te raadplegen is kan zelfs op perceelniveau de archeologische verwachting worden weergegeven. Daarnaast is het relatief eenvoudig om de kaart te actualiseren zodra bijvoorbeeld nieuwe vondsten zijn gedaan.

Beleidsadvieskaart

Op basis van de archeologische verwachtingskaart is een beleidsadvieskaart opgesteld. Aan de op de kaart voorkomende verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. De kaart is een visuele vertaling van het gemeentelijk archeologiebeleid. De beleidsadvieskaart kan worden gebruikt voor toetsing van ruimtelijke ontwikkelingsplannen. Doel van de beleidsadvieskaart is dat deze met bijbehorende bestemmingen en regels in de gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen wordt overgenomen. Deze nota en de gemeentelijke beleidsadvieskaart vormen samen het beleidskader archeologie.

Beleidsadvies, bebouwde kom:

Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een hoge archeologische verwachting (zie archeologische beleidsadvieskaart gemeente Raalte) bij plangebieden groter dan 100 m² én bij een verstoring dieper dan 50 cm.

Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting (zie archeologische beleidsadvieskaart gemeente Raalte) bij plangebieden groter dan 250 m² én bij een verstoring dieper dan 50 cm.

Lage verwachting: onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 5 ha én bij een verstoring dieper dan 50 cm.

Bij ontheffingen adviseert de gemeente, waar mogelijk, tijdens (bouw)werkzaamheden (amateur)archeologen in de gelegenheid te stellen om waarnemingen te verrichten.

Ook bij ontheffingsprocedures, bouw-, sloop- en aanlegvergunningen en planvormingsprocessen voor ruimtelijke projecten moet in een zo vroeg mogelijk stadium rekening worden gehouden met in de grond (mogelijk) aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Door in een zo vroeg mogelijk stadium archeologie mee te nemen zijn de eventuele kosten voor archeologie in de grondexploitatie te verwerken. Tevens kan op deze wijze vertraging en late planaanpassing worden voorkomen. Dit brengt zowel tijdwinst als kostenbesparing met zich mee.

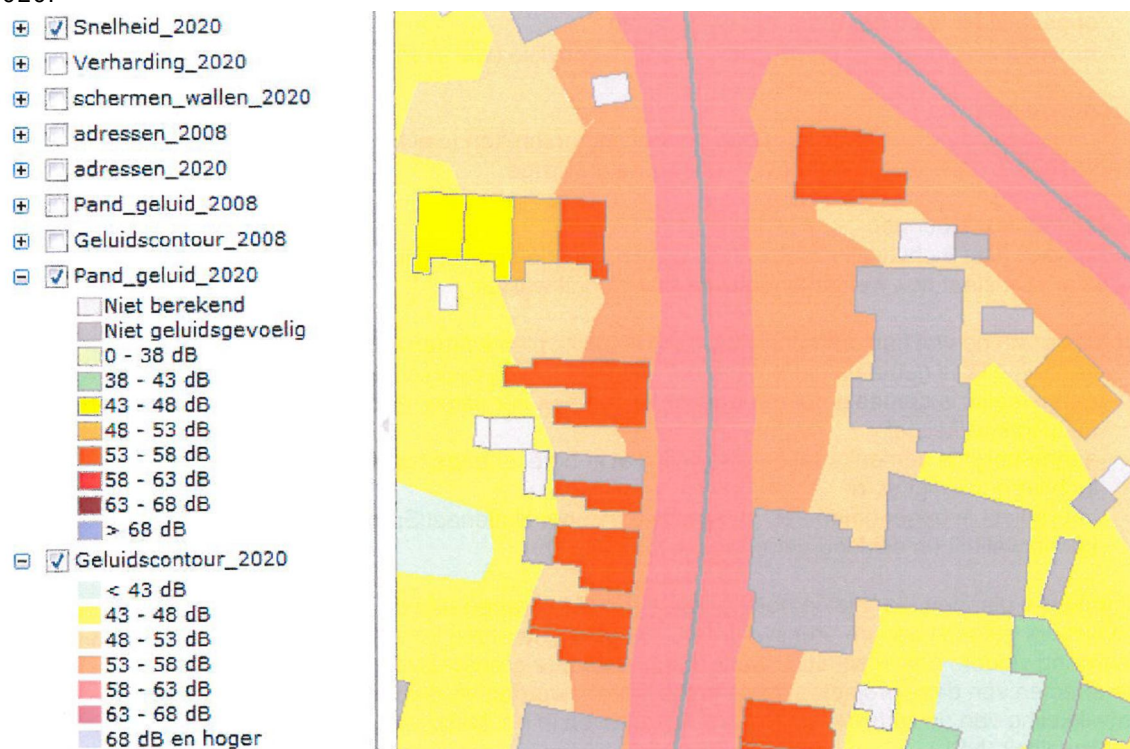
Om het archeologiebeleid uit te kunnen voeren op het door de wet verlangde niveau maakt de gemeente Raalte gebruik van de regioarcheoloog vanuit Het Oversticht. Op deze wijze verzekert de gemeente zich van gekwalificeerde archeologische kennis, van continuïteit van kennis en inzet.

De beleidsadvieskaart geeft een aanduiding van de ligging van gebieden met een hoge, middelhoge of lage archeologische trefkans. De trefkans houdt in dat in gebieden met een lage trefkans de dichtheid aan archeologische terreinen geringer is dan in gebieden met een middelhoge of hoge trefkans. De nieuwbouwlocatie bevindt zich in de oude dorpskern. De archeologische verwachtingskaart geeft aan dat er sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde (Dorpsstraat 46) en middelhoge archeologische verwachtingswaarde (Dorpsstraat 46). Het archeologisch waardevolle terrein bevindt zich buiten de woonkern van Heino.

Voorts geldt er de wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 52 Wet op de archeologische monumentenzorg. Hierin is namelijk bepaald dat een persoon die bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin) hiervan binnen drie dagen aangifte moet doen bij de burgemeester. Vóórdat de sloop- en bouw-activiteiten starten zal in overleg met de gemeentearcheoloog de strategie worden bepaald hoe omgegaan wordt met het gemeentelijk archeologiebeleid.

Geluid

Eind 2008 is de gemeentelijke geluidsniveaukaart geactualiseerd. Navolgende afbeelding is uit deze geluidsniveaukaart afkomstig en geeft de geluidcontouren weer voor het maatgevende jaar 2020.



Bron: geluidniveaukaart gemeente Raalte – situatie jaar 2020

Op basis van de situatietekening van het appartementencomplex (juni 2010) en de afbeelding van de geluidniveaukaart blijkt dat de te verwachten geluidbelasting vanwege de Dorpsstraat en de Van der Capellenweg op het appartementencomplex in 2020 maximaal 58 dB zal bedragen.

Uit de genoemde situatietekening en de gemeentelijke geluidniveaukaart (GNK) van 2008 blijkt de geluidsbelasting voor 2020 zal zijn.

Volgens de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van elke weg een geluidzone, waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal rijstroken van de weg en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied). Binnen deze zone gelden de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Er is **geen** sprake van een zone langs een weg indien de weg ligt binnen een als woonerf aangeduid gebied, of voor de weg een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, aan de Dorpsstraat en aan de Van der Capellenweg. Voor beide wegen geldt dat het een 30 km/uur weg is, zodat er geen sprake is van een zone langs deze weg. De Wet geluidhinder is dus niet van toepassing.

Toch dient de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Dorpsstraat te worden berekend voor de nieuw te bouwen appartementen. Dit is nodig omdat bij het realiseren van de appartementen deze geluidbelasting meegenomen dient te worden bij de beoordeling van de geluidwering in het kader van het bouwbesluit.

Deze berekening is uitgevoerd. In de bijlage staan de resultaten per bouwlaag. Ook de verkeersgegevens staan er in.

De berekeningen zijn uitgevoerd als indicatie voor het gebouw dat het dichtst bij de weg is gesitueerd. Hierbij is een afstand van 10 meter aangehouden als afstand tussen het gebouw en de as van de weg. De berekende waarde bedraagt voor alle drie bouwlagen 58 dB.

Voor het andere gebouw zullen de geluidniveaus lager zijn.

De initiatiefnemer van het bouwproject zal vervolgens met nadere berekeningen onderbouwen dat de geluidwering van de gevels aan de zijde van de Dorpsstraat zodanig is, dan in de woningen aan het vereiste binnenniveau van 33 dB wordt voldaan.

Flora en Fauna

EcoGroen Advies BV heeft een quickscan natuurtoets uitgevoerd ten behoeve van bouw- en sloopwerkzaamheden aan de Dorpsstraat 44-46 te Heino. De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet (FFW) en vigerend gebiedsgericht natuurwetgeving en -beleid (te weten Natuurbeschermingswet en Nota Ruimte). Het onderzoek is gebaseerd op een dagbezoek op 19 augustus 2008 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens. In deze ruimtelijke onderbouwing treft u hieronder de samenvatting van het flora- en faunaonderzoek aan. In bijlage 2 vindt u het gehele rapport.

Samenvatting Flora- en faunaonderzoek

Gebiedsgericht natuurbeleid

Gezien de ligging en de aard en omvang van de ruimtelijke ingrepen wordt ingeschat dat er geen negatieve effecten optreden op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden (oftewel Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde Natuurmonumenten, Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of belangrijke natuurwaarden buiten de EHS.

Aangetroffen en te verwachten soorten

De onderzochte locaties bestaan uit een tweetal gebouwen. Groenstructuren zijn aanwezig in de vorm van erfbeplanting. Permanent oppervlaktewater komt niet voor. De gebouwen, bestrating en beplanting in het plangebied zullen worden gesloopt/verwijderd, waarna er een appartementencomplex zal worden gerealiseerd.

Uit de natuurtoets komt het volgende naar voren:

In het plangebied is een verwilderd exemplaar van het Prachtklokje (FFW tabel 2) waargenomen. Deze is waarschijnlijk overgewaaid uit een nabij gelegen tuin. Aangezien het hier om een verwilde vorm gaat, is het aanvragen van ontheffing niet noodzakelijk. Gezien de aangetroffen soortensamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens worden verder geen zwaardere beschermde plantensoorten (FFW tabel 2 en 3) verwacht binnen het plangebied;

- Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn mogelijk aanwezig in de bebouwing op het plangebied. De voorgenomen plannen hebben vooralsnog geen nadelige gevolgen op vlieg- en/ of jachtroutes en foeragerende vleermuizen;
- In het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde zoogdiersoorten aangetoond of te verwachten. Daarnaast is het voorkomen van de middelhoog beschermde Steenmarter te verwachten;
- In de bebouwing is, broedgelegenheid aanwezig voor algemene soorten als Huismus (Rode Lijst 'gevoelig'). Daarnaast is in de erfbeplanting op de planlocaties broedbiotoop aanwezig voor algemene soorten als Vink, Roodborst, Merel en Winterkoning;
- Aanwezige ruigte en strooisellaag fungeren mogelijk marginaal als overwinteringsgebied voor algemeen voorkomende, laag beschermde amfibieën;
- Er zijn geen reptielen, vissen en ongewervelden aangetroffen of te verwachten.

Ontheffing en compenserende/mitigerende maatregelen

- Om schade aan vleermuizen te voorkomen zal gericht vleermuizenonderzoek uitgevoerd moeten worden met een 'batdetector'. Op deze wijze kan bepaald worden of de bebouwing - waar potentiële vaste verblijfplaatsen zijn aangetroffen – als verblijfplaats voor vleermuizen fungeert;
- Aanvullend onderzoek naar Steenmarter zal moeten plaatsvinden om vast te stellen of deze voorkomt in het plangebied. Dit kan gelijktijdig met het aanvullende vleermuizenonderzoek plaatsvinden;

. Het aanvullend onderzoek naar de Steenmarter en het vleermuizenonderzoek worden vóór de start van de sloop en bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Bij de eerste fase van de bouw aanvraag wordt dit door de ontwikkelaar meegenomen. Indien noodzakelijk zullen hiervoor de benodigde ontheffingen worden aangevraagd.

- Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor 15 maart en na 15 juli. Overigens wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Wanneer in de periode tussen 15 juli en 15 september wordt gestart met de werkzaamheden is het van belang na te gaan of bewoonde nesten van Huismus aanwezig zijn in de invloedssfeer van de werkzaamheden;

- Voor de beschermde 'algemene soorten' uit de groepen amfibieën en kleine zoogdieren geldt automatisch een vrijstelling van de verbodsartikelen 9, 11 en 12 uit de Flora- en faunawet en is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk.
- Voor de in het plangebied mogelijk voorkomende laag beschermde zoogdieren en amfibieën wordt als belangrijkste mitigerende maatregel fasering in tijd genoemd. Schade is – indien de planning van activiteiten dit toelaat - te minimaliseren door grondwerkzaamheden en het eventueel verwijderen van beplanting, zoveel mogelijk uit te voeren in de periode september - oktober. Dit is buiten de voortplantingsperiode van veel dieren, dus buiten de periode waarin dieren extra kwetsbaar zijn. Indien mogelijk wordt hiermee in de planning van de werkzaamheden rekening meegehouden.

Parkeren en verkeersontsluiting en verkeersintensiteiten

Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Achter de nieuwbouw worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd die via de Van de Capellenweg bereikbaar zijn. Gelegen vóór de nieuwbouw worden nog 6 (openbare) parkeerplaatsen gerealiseerd. De hoofdontsluiting zal ook plaatsvinden via de Van de Capellenweg waardoor op de hoofdwegenstructuur kan worden aangesloten. In de verkeersintensiteiten voor het jaar 2013 wordt met dergelijke nieuwbouw rekening gehouden. In de structuurvisie Heino 2006-2020 is deze nieuwbouwmogelijkheid meegenomen en daarmee zal de verkeersdruk binnen de aanvaarde niveaus blijven. De parkeernorm voor senioren is 1,5 parkeerplaats per woning. Voor het uitwegen op de Van de Capellenweg is een aparte omgevingsvergunning noodzakelijk.

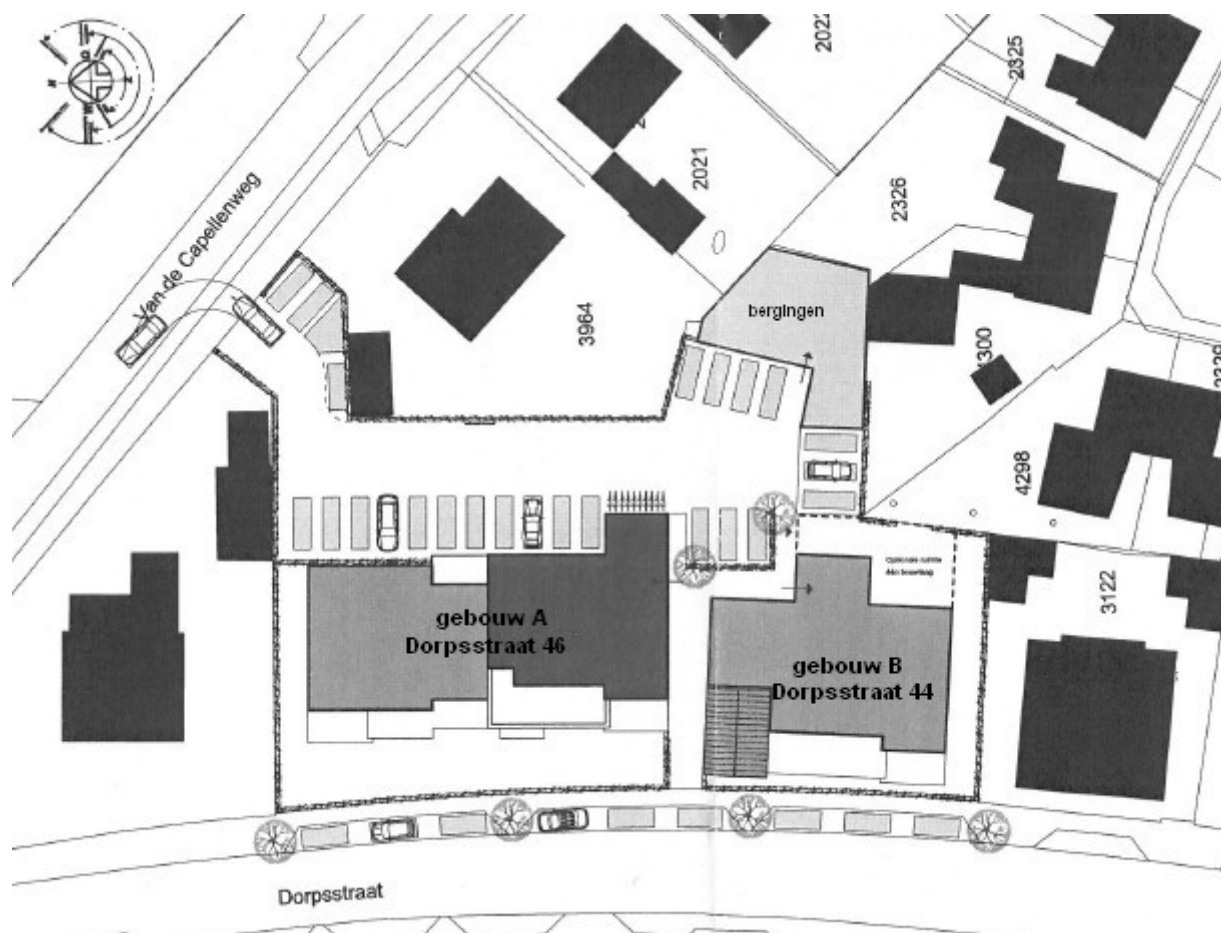
Conclusie

Op grond van het vorenstaande moet worden geconcludeerd dat er geen beletselen zijn die het voeren van een projectbesluit in de weg staan.

Zuijdweg Ruimtelijk Advies,

F. Zuijdweg

Bijlage 1 Situatietekening nieuwe situatie



Bijlage 2 Sfeerimpressie nieuwbouw



Bijlage 3 Geluidsbelasting op de gevel

Locatie van lijn rems		Advies		-----	
Ontvanger	: gevel beg. grond	Waarneemhoogte [m]	:	1,5	
Rijlijn	: Dorpsstraat 2018				
Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	:	10,00	
Verhardingsbreedte [m]	: 4,00	Afstand schuin [m]	:	10,03	
Bodemfactor [-]	: 0,36	Afstand kruispunt [m]	:	0,00	
Objectfractie [-]	: 0,00	Afstand obstakel [m]	:	0,00	
Zichthoek [grad]	: 127				
Wegdektype [-]	: Referentie - Referentiewegdek				
		Q etmaal	:	5265,00	
		% Daguur	:	6,80	
		% Avonduur	:	0,00	
		% Nachtuur	:	0,70	

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	93,00	0,00	94,00	30	0,00	68,10	0,00	58,27
3	Middelzware Motorvoert...	4,00	0,00	4,00	30	0,00	63,00	0,00	53,12
4	Zware Motorvoertuigen	3,00	0,00	2,00	30	0,00	64,95	0,00	53,32
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	0,00	100,00			70,63	--	60,38
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,00	LAeq, dag	:	58,78
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	:	0,00
D_afstand	: 10,01	LAeq, nacht	:	48,52
D_lucht	: 0,08	Aftrek Art. 110g [dB]	:	0
D_bodem	: 1,19	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	58
D_meteo	: 0,57	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	58

Bijlage 4 Volledige rapportage quickscan onderzoek ingevolge de Flora- en Faunawet

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

In opdracht van de Zuidweg Ruimtelijk Advies (contactpersoon dhr. F. Zuidweg) heeft EcoGroen Advies BV een quickscan natuurtoets uitgevoerd ten behoeve van geplande bouw- en sloopwerkzaamheden aan de Dorpstraat 44-46 te Heino.

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet en de geldende regelgeving in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, is het noodzakelijk om vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen en andere activiteiten niet conflicteren met aanwezige beschermde plant- en diersoorten en habitats. In het voorliggende onderzoek worden de mogelijke consequenties in beeld gebracht van de geplande ingreep en vindt toetsing plaats aan de Flora- en faunawet en vigerend gebiedsgericht natuurwetgeving en -beleid.

1.2 Situatie

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de Dorpstraat 44-46, binnen de bebouwde kom van Heino (zie figuur 1). De locatie bestaat uit twee gebouwen, verharde oppervlaktes en groenstructuren. De aanwezige groenstructuren bestaan voornamelijk uit gecultiveerde planten, zoals struiken, klimop en coniferenhagen. Binnen het plangebied is geen permanent oppervlaktewater aanwezig. In verband met de geplande bouw van een appartementencomplex zal de huidige bebouwing worden gesloopt en de bestrating en groenstructuren worden verwijderd.

1.3 Werkwijze

De voorliggende quickscan natuurtoets is gebaseerd op één dagbezoek en verspreidingsgegevens en bekende ecologische principes. Om inzicht te krijgen in de aanwezige natuurwaarden en beperkingen met betrekking tot de beoogde ruimtelijke ingrepen in de onderzoeksgebieden, zijn twee sporen gevolgd:

- Allereerst is in kaart gebracht welk gebiedsgericht beleid uitwerking heeft in het gebied (hoofdstuk 2);
- Daarnaast is nagegaan welke beschermde planten- en diersoorten in de gebieden voorkomen of kunnen voorkomen (hoofdstuk 3).

Uit de verzamelde informatie volgt een korte beschrijving van de te verwachten effecten van de ruimtelijke ingreep op beschermde soorten. Ook wordt vermeld welke mitigerende (verzachtende of inpassings-) en compenserende maatregelen nodig zijn om aan de zorgplicht te voldoen. Dit kan leiden tot een eventuele ontheffingsverlening annex artikel 75 van de Flora- en faunawet.

2 GEBIEDSGERICHT NATUURBELEID

2.1 Inleiding

In het kader van dit onderzoek wordt, naast de aanwezigheid van beschermde soorten, aandacht besteed aan gebieden met een beschermingsstatus. De volgende wet- en regelgeving is daarbij van belang:

- Natuurbeschermingswet, waarin o.a. opgenomen de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- Nota Ruimte, in streekplannen uitgewerkt voor bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), ganzenfoerageergebied en weidevogelgebied.

De beschermingsregimes hebben tot doel de natuurwaarden in de betreffende gebieden veilig te stellen. In sommige situaties dienen ook ruimtelijke ingrepen buiten de begrenzing van deze gebieden getoetst te worden op mogelijke schadelijke uitstralende effecten.

2.2 Natuurbeschermingswet 1998

In de Natuurbeschermingswet 1998 is de bescherming geregeld van Habitat-en Vogelrichtlijngebieden - tezamen 'Natura 2000-gebieden' genoemd - en Beschermde Natuurmonumenten (Ministerie van LNV 2008).

Natura 2000-gebieden

In de wijde omgeving van het plangebied liggen een drietal Natura 2000gebieden, te weten:

- Uiterwaarden IJssel, op ongeveer 7 kilometer ten westen van het plangebied; Dit gebied omvat het systeem van de rivier de IJssel, inclusief aanliggende oeverwallen en komgronden. Het gebied is aangewezen als Vogelrichtlijngebied (o.a. Kolgans en Kleine zwaan) en aangemeld als Habitatrichtlijngebied (o.a. stroomdalgraslanden en laaggelegen schraal hooiland). Het is van groot belang als broed-, foerageer-, overwinterings- en rustgebied in de trekzone van vogelsoorten en kwalificeert zich vanwege Kleine zwaan, Kolgans, Smient, Slobeend, Meerkoe, Grutto, Wildezwaan, Kwartelkoning, IJsvogel en Reuzenstern;
- Boetelerveld, op ongeveer 9 kilometer ten zuidoosten van het plangebied; Dit gebied is aangemeld als Habitatrichtlijngebied en geniet deze specifieke bescherming vanwege de aanwezigheid van een groot oppervlak vochtige heide. Daarnaast komen ook droge heide, jeneverbesstruweel en heischraal grasland voor;
- Vecht en Beneden-Reggegebied, op ongeveer 10 kilometer ten oosten van het plangebied. Dit gebied is aangemeld onder de Habitatrichtlijn en ligt in twee zeer verschillende landschappen: het rivierengebied en in de hogere zandgronden. Het gebied bevat dan ook een grote verscheidenheid aan

kwalificerende habitats, bijvoorbeeld stroomdalgraslanden en zandverstuivingen. De in de omgeving gelegen Beschermde Natuurmonumenten (o.a. IJssel- uiterwaarden en Stekkenkamp) vallen binnen de Natura 2000 gebiedsgrenzen en vallen daardoor onder hetzelfde beschermingsregime. Gezien de terreingesteldheid van het plangebied en de habitateisen van de beschermde waarden vanuit de omringende Natura 2000-gebieden worden er geen van de betreffende habitattypen en –soorten verwacht.

- Gezien de beperkte aard van de voorgenomen plannen, de grote afstand tot de plangebieden en de tussenliggende barrières (o.a. bebouwde kom, intensief agrarisch gebied en infrastructuur) zijn geen negatieve effecten te verwachten op de genoemde Natura 2000-gebieden.

2.3 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is één van de structuurschema's waarin de visie van het Rijk over natuur en landelijk gebied is vastgelegd. De nota richt zich op het behoud, herstel en ontwikkeling van wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden. Vanuit deze doelstelling is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het leven geroepen en worden ondermeer ganzen- foerageergebied en weidevogelgebied aangewezen. De EHS kent een specifieke bescherming. Ingrepen die de wezenlijke kenmerken of waarden ervan aantasten worden niet toegestaan (het 'Nee,tenzij regiem'). Zowel ingrepen in bossen en natuurgebieden als ingrepen in de omgeving van deze gebieden dienen beoordeeld te worden op mogelijke schadelijke effecten. De Nota Ruimte is een zogeheten planologische kernbeslissing (PKB). Het Rijk verwacht dat provincies en gemeenten de Nota laten doorwerken in hun ruimtelijke plannen, zoals het streekplan en het bestemmingsplan. Volgens het op 11 september 2007 vastgestelde concept herbegrenzing PEHS (Provincie Overijssel, 2007) maken de plangebieden geen onderdeel uit van de EHS (gelegen op ruim 600 meter afstand van het plangebied) en maakt het ook geen deel uit van belangrijke natuurwaarden buiten de EHS. Door de lokale aard van de werkzaamheden wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de EHS of gebieden met specifieke natuurwaarden die door de provincie zijn aangewezen.

3 FLORA EN FAUNA VAN HET ONDERZOEKSGBIED

3.1 Methode

Het onderzoek is gebaseerd op een éénmalig veldbezoek dat is uitgevoerd op 19 augustus 2008 en beschikbare informatiebronnen. Tijdens het veldonderzoek is aandacht besteed aan o.a. de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten binnen de Flora- en faunawet en vooral aan de juridisch zwaarder beschermde soorten (FFW tabel 2 en 3) die ontheffingsplichtig zijn. Daarbij zijn de volgende soortgroepen beoordeeld: hogere planten, zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden. Ook is op basis van de terreingesteldheid, bekende verspreidingsgegevens (zie 'geraadpleegde bronnen') en 'expert judgement', een uitspraak gedaan over de mogelijk aanwezige beschermde soorten.

In dit hoofdstuk worden de onderzochte soortengroepen beschreven die in het onderzoeksgebied en de directe omgeving zijn aangetroffen en te verwachten.

3.2 Flora

Een opvallende waarneming in het plangebied was een verwilderd exemplaar van het Prachtklokje. Deze is waarschijnlijk overgewaaid uit een nabij gelegen tuin. Een Prachtklokje geniet middelhoge bescherming vanuit de Flora- en faunawet. Aangezien het hier om een verwilderde vorm gaat, is het aanvragen van ontheffing niet noodzakelijk. Tijdens het veldonderzoek zijn verder binnen het plangebied geen beschermde of bedreigde (Rode Lijst-) plantensoorten aangetroffen. De aangetroffen soortensamenstelling bestaat uitsluitend uit algemene soorten en/of gecultiveerde planten. Soorten die zijn aangetroffen zijn o.a. Ruwe berk, Canadese fijnspar, Brede weegbree, Gewone paardenbloem, Stinkende gouwe en Grote Brandnetel.

Gezien de aangetroffen soortensamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens zijn verder derhalve geen zwaardere beschermde plantensoorten (FFW tabel 2 en 3) te verwachten binnen het plangebied.

- Het aanvragen van ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet en het verrichten van compenserende/ mitigerende maatregelen is voorbeschermde flora niet aan de orde.

3.3 Zoogdieren

Vleermuizen

Alle vleermuizen zijn opgenomen in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en tabel 3 van de Flora- en faunawet en daardoor strikt beschermd.

Potentiële vaste verblijfplaatsen. De meest strikte bescherming gaat uit naar de verblijfplaatsen van vleermuizen. Verblijfplaatsen bevinden zich in donkere en voor vleermuizen bereikbare ruimten in bomen, huizen, kelders etc. Op basis van waarnemingen tijdens het veldbezoek kan het voorkomen van potentiële verblijfplaatsen niet worden uitgesloten in de te slopen bebouwing (zowel bij nr. 44 als bij nr. 46). Soorten als Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger zijn te verwachten. Er zijn diverse scheuren en gaten in de muren en ruimte tussen dakbeschot en muur waargenomen. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er daadwerkelijk vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn.

In onderstaand kader wordt te volgen werkwijze voor aanvullend vleermuisonderzoek nader toegelicht. Om een goed beeld te krijgen van het terreingebruik door vleermuizen wordt het vanuit de ontheffing verlenende instantie (DLG) verplicht minimaal twee onderzoeken naar vleermuizen uit te voeren, waarvan één onderzoek in de kraamperiode (mei-juli) plaatsvindt.

Gericht vleermuisonderzoek

Vaste verblijfplaatsen kunnen aanwezig zijn in de vorm van kraamkolonies/ zomerverblijven (mei - half juli), baltslocaties en paarverblijven (half augustus - september) en winterverblijven (half oktober - begin april). De genoemde perioden zijn globaal en kunnen afhankelijk van het weer wat eerder of later in het seizoen liggen. Met behulp van een zogenaamde 'batdetector' kunnen de ultrasone geluiden van vleermuizen voor de mens hoorbaar gemaakt worden en kunnen verschillende soorten op naam worden gebracht. Vaste verblijfplaatsen kunnen vaak ook gelokaliseerd worden aan de hand van zichtwaarnemingen van in- en uitvliegende exemplaren. Het is niet mogelijk onderzoek in de maanden

november - april uit te voeren in verband met de winterslaap van deze dieren. Ze zijn dan niet alleen inactief, maar 'huizen' bovendien vaak op andere locaties dan gedurende het zomerhalfjaar. Onderzoek naar kraamkolonies/zomerverblijven en vliegroutes vindt plaats in de periode mei - half juli, onderzoek naar baltslocaties en paarverblijven van half augustus t/m september. Onderzoek naar winterverblijven wordt meestal begin oktober uitgevoerd.

Potentiële vliegroutes

Van veel vleermuissoorten is bekend dat zij gedurende lange tijd gebruik kunnen maken van dezelfde structuren voor de oriëntatie en daarlangs van hun verblijfplaats naar de foerageergebieden trekken. Vanwege dit traditiegetrouwe gedrag van vleermuizen vormen bepaalde lijnvormige structuren (b.v. rijen woningen en singels) een belangrijk onderdeel van een vliegroute. Wanneer alternatieve structuren ontbreken zijn dergelijke structuren 'onmisbaar' en zodoende beschermd. In het plangebied worden geen lijnvormige structuren verwijderd die als vliegroute zouden kunnen dienen voor vleermuizen.

Foerageergebieden

Het plangebied wordt mogelijk als foerageergebied gebruikt door enkele vleermuissoorten. Foerageergebied van vleermuizen geniet binnen de Flora- en faunawetgeving echter geen juridische bescherming, tenzij het onmisbaar is voor het voortbestaan van een populatie. Het gebied zal echter ook na de herinrichting haar functie behouden als foerageergebied voor vleermuizen.

- Omdat potentiële vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek noodzakelijk om te bepalen of er als gevolg van de beoogde plannen schade te verwachten is op vleermuizen.

Overige zoogdieren

Gezien het voor een groot deel verharde oppervlak zijn op de planlocaties een beperkt aantal laag beschermde (FFW tabel 1) zoogdieren met een vaste verblijfplaats te verwachten, bijvoorbeeld Egel, Bosmuis en Rosse woelmuis. Voor deze soorten geldt automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen 9 en 11 uit de Flora- en faunawet. Mogelijk komt in de bebouwing de niet beschermde soorten Huismuis voor.

- Bij de sloopwerkzaamheden zullen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren verloren gaan. Het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten hier echter niet aan de orde, omdat automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen 9 en 11 uit de Flora- en faunawet geldt.

Schade aan de algemene en laag beschermde zoogdieren kan – indien de planning van de werkzaamheden dit toelaat - geminimaliseerd worden door de werkzaamheden uit te voeren buiten de voortplantingsperiode (maart tot augustus). De minst schadelijke periode is september tot december (mits vorstvrij).

Steenmarter

Uit Heino en omgeving zijn waarnemingen bekend van de middelhoog beschermde Steenmarter (FFW tabel 2) (waarneming.nl en Natuurloket). Op grond van inspectie van het plangebied en de buitenzijde van de bebouwing kan niet met zekerheid gezegd worden of de Steenmarter al dan niet aanwezig is. Er zijn aanwijzingen gevonden die wel duiden op deze soort in de vorm van uitwerpselen.

Ten tijde van het veldbezoek was het niet mogelijk de bebouwing te betreden en van binnen nader te inspecteren op sporen en/of dagrustplaatsen van deze soort. Om deze redenen kan op dit moment het voorkomen van Steenmarter in het plangebied niet worden uitgesloten. Bij het aanvullend onderzoek naar vleermuizen kan tevens worden gekeken naar sporen als uitwerpselen, prenten en prooiresten die wijzen op het voorkomen van Steenmarter.

- De aanwezigheid van de middelhoog beschermde Steenmarter kan in de aanwezige bebouwing niet worden uitgesloten. Hiervoor is een vervolgonderzoek noodzakelijk.

3.4 Broedvogels

Aangezien slechts één veldbezoek is uitgevoerd, was het niet mogelijk een volledige broedvogelinventarisatie uit te voeren. Op basis van het veldbezoek in combinatie met de terreingesteldheid, bekende verspreidingsgegevens en 'expert judgement' is echter een goede uitspraak te doen over de aangetroffen c.q. te verwachten soortensamenstelling.

Ontheffingsplichtige broedvogels

Door het Ministerie van LNV is in 2006 de 'Handreiking Flora- en faunawet' opgesteld, waarin is aangegeven van welke vogelsoorten de nestplaatsen jaarrond beschermd zijn. Voor schade aan of het verstoren van nestplaatsen van deze soorten is het noodzakelijk om een ontheffing annex artikel 75C van de Flora en faunawet aan te vragen. Het betreft in functie zijnde nesten van een aantal regelmatig voorkomende broedvogels als Bosuil, Steenuil, Kerkuil, Ransuil, Groene specht, Zwarte specht, Grote bonte specht en nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten. Verder is ons recent nieuw beleid (DLG 2008) onder ogen gekomen ten aanzien van broedvogels. De status van dit beleid, waardoor meer vogelsoorten (Blauwe reiger, Raaf, Zwarte kraai, Roek, Gierzwaluw, Huiszwaluw, Boerenzwaluw en Grote gele kwikstaart) ontheffingsplichtig zullen worden, is op dit moment onduidelijk.

In de bebouwing is broedgelegenheid aanwezig voor algemene soorten als Huismus (Rode Lijst 4: 'gevoelig'). Daarnaast is in de erfbeplanting op de planlocaties broedbiotoop aanwezig voor algemene soorten als Houtduif, Vink, Roodborst, Merel en Winterkoning.

Meerwaarde voor Huismussen

De Huismus is de afgelopen decennia sterk in aantal achteruit gegaan; sinds 5 november 2004 is de soort op de Rode Lijst van bedreigde vogelsoorten opgenomen. Vergeleken met 1960 is de populatie gehalveerd.

Eén van de belangrijkste oorzaken van de achteruitgang is het verdwijnen van nestgelegenheid en openbaar groen. Naast het realiseren van openbaar groen kan het realiseren van vervangende

nestruimte veel meerwaarde opleveren voor Huismus. Het bedrijf Waveka verkoopt al jaren huismussenpannen en grote dakpanfabrikanten als Lafarge en Koramic kunnen door hen gemaakte dakpantypen op verzoek uitvoeren in een nestpan-variant voor gierzwaluwen (platte ovale opening) of huismussen (ronde opening), hoewel dit niet voor alle typen kan. Het gebied is ongeschikt voor weidevogels en er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van vogels met een jaarrond vaste verblijfplaats (zoals uilen, spechten en roofvogels). Het is veelal niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor verbodsbepalingen die gelden voor broedvogels. Er mogen daarom geen activiteiten worden ondernomen op locaties waar nesten of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen van de vogels aanwezig zijn. Werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen dienen buiten het broedseizoen van de aanwezige vogels te worden gestart. Voor de aanwezige soorten kan de periode tussen 15 maart en 15 juli worden aangehouden als broedseizoen. De broedperiode verschilt per soort en soms ook per jaar, daarnaast wordt in het kader van de Flora- en faunawet voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Wanneer in de periode 15 juli-15 september wordt gestart met de werkzaamheden is het van belang na te gaan of bewoonde nesten van bijvoorbeeld Huismus aanwezig zijn in de invloedssfeer van de werkzaamheden. Deze soort kan namelijk nog laat in het seizoen een vervolglegsel hebben.

- Werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten buiten het broedseizoen van de aanwezige vogels of het plangebied vooraf te controleren op nesten. De werkzaamheden hoeven niet altijd voor het broedseizoen te worden afgerond op voorwaarde dat er geen broedgelegenheid ontstaat. Daarbij kan het helpen om het ontstaan van ruigtestroken te voorkomen.

3.5

Amfibieën, reptielen en vissen

Amfibieën

Vanwege het ontbreken van permanent oppervlaktewater kan voortplanting van amfibieën worden uitgesloten. Mogelijk worden ruigte en strooisellaag onder erfbeplanting (zeer beperkt) als overwinteringsgebied gebruikt door de laag beschermde Bruine kikker en Gewone pad (beide FFW tabel 1). Door de werkzaamheden in het plangebied kunnen overwinterende amfibieën geschaad worden. Omdat het alle 'algemene soorten' betreffen, geldt automatisch een vrijstelling van de verbodsartikelen 9, 11 en 12 uit de Flora- en faunawet en is geen ontheffing annex art. 75 nodig.

Reptielen

Reptielen zijn niet aangetoond en uit het onderzoeksgebied en directe omgeving zijn ook geen reptielen bekend (Bron: Natuurloket en RAVON). Gezien de ligging en de terreingesteldheid worden ook geen reptielen in het plangebied verwacht.

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater kan het voorkomen van vissen in het plangebied worden uitgesloten.

- Het aanvragen van ontheffing annex art. 75 van de Flora- en faunawet en het verrichten van compenserende/ mitigerende maatregelen is voor amfibieën, reptielen en vissen niet aan de orde.

3.6

Ongewervelden

Dagvlinders en libellen

In het plangebied is alleen het niet beschermde Klein koolwitje waargenomen. Er zijn geen beschermde dagvlinders en libellen of soorten van de Rode lijst aangetroffen. Wegens het ontbreken van geschikt biotoop ontbreken geschikte voortplantingslocaties voor (beschermde) vlinder- en libellensoorten binnen het plangebied.

Mieren

Er zijn geen nestkoepels van beschermde mierensoorten aangetroffen tijdens het veldbezoek. Beschermde mierensoorten zijn voornamelijk gebonden aan droge, open (naald)bossen en heideterreinen. Beide biotopen ontbreken in het plangebied.

Kevers

In Nederland komen/ kwamen vijf beschermde keversoorten voor: Juchtleerkever, Heldenbok en Brede geelgerande waterroofkever zijn al sinds de jaren '70 niet meer in Nederland waargenomen (Huijbregts 2003). Twee beschermde keversoorten komen nog wel voor in Nederland (Vliegend hert en Gestreepte waterroofkever). Binnen het plangebied is echter geen geschikt biotoop aanwezig voor beide soorten.

- Het aanvragen van ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet en het verrichten van compenserende/ mitigerende maatregelen is voor ongewervelden niet aan de orde.

Bijlage 2 Reactienota op zienswijzen

Het voornemen om het projectbesluit vast te stellen en de bouwvergunning eerste fase te verlenen is op 12 januari 2011 in het Weekblad van Salland, in de Staatscourant en op de website gepubliceerd. Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 13 januari 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen (tot en met 23 februari 2011). Tegen het voornemen om een projectbesluit vast te stellen zijn 3 zienswijzen ingediend door:

1. J.G.M. Beltman, Dorpsstraat 42B, 8141 AM Heino;
2. J.F. Hartman, Dorpsstraat 48, 8141 AM Heino;
3. M.A. en J.J. van de Klippe-Dijk, Van der Capellenweg 2, 8141 EG Heino

In de reactienota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente.

**Reactienota naar aanleiding van de zienswijzen tegen voorgenomen projectbesluit en bouwvergunning eerste fase voor de bouw van een appartementengebouw aan de Dorpsstraat 44 en 46 te Heino.
Dossiernummer R1 2010006.**

Project

De aanvraag om bouwvergunning eerste fase heeft betrekking op de bouw van een appartementengebouw.

Bestemmingsplan:

In het vigerende bestemmingsplan Heino Kern is het perceel bestemd voor bedrijf. Binnen deze bestemming mag alleen ten dienste van een bedrijf worden gebouwd.

Structuurvisie:

In de door de raad vastgestelde Structuurvisie Heino 2006 – 2020 is deze locatie aangewezen als ontwikkellocatie voor 15 tot 20 appartementen.

Stedenbouwkundige visie Heino:

In aanvulling op de Structuurvisie Heino is de Stedenbouwkundige Visie Heino opgesteld. Voor de herontwikkellocaties Dorpsstraat 44-46, hoek Paalweg/Canadastraat en Canadastraat 31(partycentrum) zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria opgesteld. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn op 2 december 2009 door ons college vastgesteld. De welstandscriteria zijn op de 28 januari 2010 door de raad vastgesteld. Het voorliggende bouwplan voldoet aan deze stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Privacy:

De zienswijzen hebben ook betrekking op aantasting van de privacy.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek geldt een maat van 2 meter tot de erfgrans waarbinnen geen doorzichtige ramen, balkons of terrassen mogen worden geplaatst. Het gebouw wordt op een maat van meer dan drie meter van de erfgrans gebouwd.

Dit is een terugkomend probleem, met name bij inbreidingslocaties, zeker indien het nieuwe gebruik afwijkt van het oude. Het kan voorkomen, dat – ondanks het treffen van allerlei voorzieningen – nog steeds het gevoel bestaat dat de privacy wordt aangetast.

Om de privacy tussen burens te waarborgen is in het Burgerlijk Wetboek (Boek 5) een aantal bepalingen opgenomen inzake het burensrecht. Van belang is met name het bepaalde over de aanwezigheid of het aanbrengen van ramen, deuren en/of lichtopeningen.

Uit het bouwplan blijkt, dat de afstand van de gevels tot aan de erfgrans van de beide gebouwen meer dan 2 meter bedraagt, zodat wordt voldaan aan de regels van het Burgerlijk Wetboek. Van deze regels mogen de eigenaars van de beide percelen in onderling overleg afwijken. De overheid heeft hier echter geen zeggenschap over.

De initiatiefnemer heeft het ontwerp meerdere malen aangepast om zoveel mogelijk aan de wens tot beperking van inkijk bij burens tegemoet te komen. Zo zijn de primaire verblijfsruimten aan de kant van de Dorpsstraat gesitueerd. De open galerij aan de achterzijde is ingekort en heeft een min of meer gesloten karakter gekregen. Niet onbelangrijk is het feit dat er 1 appartement op de 4^e bouwlaag is vervallen. Niettemin kan er nog sprake zijn van enige mate van aantasting van de privacy. Een aantal omwonenden heeft geoordeeld dat de maatregelen afdoende zijn en heeft na voorlichting hierover geen zienswijze ingediend dan wel de zienswijze weer ingetrokken.

De ernst van de aantasting van de privacy wordt bepaald door de planschadecommissie. Om deze

eventuele planschade op de projectontwikkelaar af te kunnen wentelen is een anterieure overeenkomst planschade afgesloten met de projectontwikkelaar.
Afspraken over toe te passen voorzieningen in het kader van de bescherming van de privacy moet in een overeenkomst tussen de indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemer worden vastgelegd en kunnen niet in de bouwvergunning worden geregeld.

1	J.G.M. Beltman, Dorpsstraat 42B, 8141 AM Heino Gedateerd 8 februari 2011; ontvangen 11 februari 2011 nummer 1100542	Reactie gemeente Raalte De zienswijze is tijdig ingediend en is daarmee ontvankelijk.
1.1	Aangezien het gebouw op 3 meter van mijn erfafscheiding komt te staan, is mij in het gesprek op 29 januari 2008 met dhr. Jansman en dhr. Westenek (Sprengenberggroep, Luttenberg) toegezegd dat ik, in verband met privacy, een strook van 1,70 meter bij mijn erf kan aankopen. Hiervan is op de bouwtekening niets terug te vinden en tot op heden heeft men mij hierover nog niet de mogelijkheid geboden om de grond te verwerven.	Dit betreft een afspraak / toezegging tussen partijen onderling, waar de gemeente geen invloed op heeft.
1.2	Gebouw B (Dorpsstraat 44) bestaat uit een samengesteld volume (2 lagen met kap) en door de ramen aan de zijgevel naast het appartement 42B wordt mijn privacy ernstig aangetast en verzoek om de bouw van het appartement niet door kan gaan.	Zie kader over privacy. Onder verwijzing naar hetgeen in het kader over privacy is gesteld is dit aspect geen reden om het projectbesluit niet vast te stellen.
2	J.F. Hartman, Dorpsstraat 48, 8141 AM Heino Gedateerd 14 februari 2011; ontvangen 16 februari 2011 Nummer 1100618	Reactie gemeente Raalte De zienswijze is tijdig ingediend en is daarmee ontvankelijk.
Algemeen	Wij willen hierbij benadrukken dat het niet onze wens is om een gebouw van 4 woonlagen, met inkijk in onze tuin en ons huis, als buur te hebben. Naast de inbreuk op onze privacy raken wij ons toegangspad aan de zijkant kwijt. De tuin aan de zijkant zal aangepast moeten worden. Het gebouw neemt veel zonlicht weg, vooral bij laagstaande zon (6 maanden per jaar) staat de tuin volledig in de schaduw. In 2000 hebben wij onze benedenverdieping volledig verbouwd en zodanig ingericht dat wij maximaal zicht op de zijkant van de tuin en de Dorpsstraat hebben. Het gebouw staat zo dicht bij de weg dat het uitzicht op de Dorpsstraat nagenoeg verdwenen is.	Zie kader over privacy. De toegang tot de tuin aan de zijkant vindt, evenals de toegang tot de carport aan de Van der Capellenweg, plaats via het terrein waarop het bouwplan wordt uitgevoerd. Als hierover met de vorige eigenaar geen afspraken zijn gemaakt en vastgelegd, dient dit in overleg met de nieuwe eigenaren te worden opgenomen. Zie ook de reactie onder 2.4. Uit de door de architect gemaakte schaduwanalyse blijkt dat er ten aanzien van dit aspect in de zomerperiode (21 juni) geen nadelige invloed is van het appartementengebouw ten opzichte van de bestaande bebouwing. In het najaar (21 september) is er sprake van enig verschil. In de vroege uren is de nieuwe situatie gunstiger. Vanaf halverwege de ochtend tot halverwege de middag is de nieuwe situatie ongunstiger.

		Later in de middag (na 16.00 uur) is er geen verschil. Deze situatie is ook van toepassing op het voorjaar. In de winterperiode is er nagenoeg geen verschil in schaduwwerking door het appartementengebouw ten opzichte van de bestaande bebouwing. Uit de schaduwanalyse (zie bijlage 3 van het projectbesluit) kan de conclusie worden getrokken dat de nieuwbouw niet veel meer schaduw geeft dan de bestaande bebouwing. Overigens is de architect in de schaduwanalyse er van uit gegaan dat het peil van de te bouwen appartementengebouw op dezelfde hoogte ligt als de omliggende woningen. In werkelijkheid zal dit lager zijn waardoor de schaduwwerking gunstiger zal uitvallen.
2.1	Op de vorige tekening staat het gehele pand een meter naar achter. Hierdoor hadden wij nog enigszins zicht op de Dorpsstraat en was ons pand beter zichtbaar voor verkeer dat uit het dorp komt. Wij zouden graag zien dat dit op de nieuwe tekening gecorrigeerd wordt.	De huidige aanvraag met bijbehorende stukken ligt ter beoordeling. In de stedenbouwkundige voorwaarden is gesteld dat de rooilijn van gebouw A terug ligt ten opzichte van de rooilijn van de bestaande bebouwing. Op de situatietekening in het ontwerpprojectbesluit ligt de rooilijn iets voor de bestaande bebouwing. In het projectbesluit wordt de rooilijn van gebouw A ten opzichte van de woning op de hoek van de Dorpsstraat/Van de Capellenweg 0,5 m terug gelegd. In verband de benodigde diepte van de haakse parkeervakken en de benodigde manoeuvreerruimte bij het insteken, is het verder terugleggen van de bebouwing niet verantwoord. Ten opzichte van de bestaande bebouwing komt de nieuwbouw naar voren. Doordat de Dorpsstraat daar een bocht maakt blijft de zichtbaarheid van het pand aanwezig. Overigens bestaat er geen recht van uitzicht over andermans grond. Vanuit de Van der Capellenweg leeft er de wens om het gebouw verder naar de Dorpsstraat te situeren. Dit staat haaks op uw wens om het gebouw nog verder naar achteren te situeren. De initiatiefnemer heeft een goed compromis gevonden in de huidige situering tussen stedenbouwkundige randvoorwaarden en de wensen vanuit de buurt.
2.2	De nieuwe beukenhaag krijgt een hoogte van 1,80 meter. Als dat gerekend is vanaf het verlaagde gedeelte, dan is het haagje bij ons slechts 0,80 meter hoog. Terwijl de	Door de initiatiefnemer is aangegeven dat aan de voorzijde van gebouw A de hoogte van de beukenhaag circa 0,90 meter wordt. Op de scheiding van het lage en het

	huidige hoogte 1,80 meter is, gezien vanaf ons terrein. Deze hoogte willen wij graag in stand houden.	hogere gedeelte van het gebouw wordt de hoogte van de beukenhaag circa 1,80 meter vanaf het perceel Dorpsstraat 48. Voor het plaatsen van een haag geldt geen vergunningplicht en valt dan ook buiten het projectbesluit en de bouwvergunning. Tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze zijn afspraken gemaakt over de uitvoering.
2.3	Er is nog steeds een vrij uitzicht via ramen van de zijkant van gebouw A op ons erf en in ons huis. Dit maakt inbreuk op onze privacy. Wij zien graag dat dit aangepast gaat worden.	Zie kader over privacy. De initiatiefnemer heeft voorgesteld om het raamkozijn op de tweede verdieping aan te passen. Tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze zijn afspraken gemaakt over de uitvoering.
2.4	De oprit aan de achterzijde van het pand Van Dijk is gedurende tientallen jaren gebruikt om onze bus te kunnen parkeren naast de carport. Nu moet de carport aangepast worden om de bus te kunnen parkeren. Onduidelijk is ook hoe onze oprit gaat worden als de grond een meter afgegraven is. Een optie is om één van de naastgelegen parkeerplaatsen te reserveren voor onze bus.	Zowel de oprit naar de carport, als de ruimte naast de carport bevindt zich op het terrein waarop het bouwplan wordt uitgevoerd. Dit dient in overleg met de initiatiefnemer te worden opgelost. De gemeente heeft hier geen zeggenschap over. De initiatiefnemer heeft een voorstel gedaan waarin is aangegeven dat door middel van een erfdienstbaarheid de uitweg wordt gegarandeerd naar de Van de Capellenweg. Ook zullen voorzieningen worden getroffen om hoogteverschillen op te vangen en carport aan te passen. In deze fase van de aanvraag (planologisch en architectonisch) is dit nog niet uitgewerkt. Het aantal aangegeven parkeerplaatsen is afgestemd op de behoefte van het gebouw. Het reserveren van één van de parkeerplaatsen voor uw bus leidt tot een tekort aan parkeerplaatsen van het appartementengebouw. De maatregelen kunnen niet door de gemeente worden afgedwongen. Tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze zijn afspraken gemaakt over de uitvoering.
2.5	Hoe gaat de voorziening worden die voorkomt dat het verschil in bodemhoogte problemen oplevert. Onze schuur bijvoorbeeld staat op de erfrens.	De initiatiefnemer treft voorzieningen om hoogteverschillen op te vangen. In deze fase van de aanvraag (planologisch en architectonisch) is dit nog niet uitgewerkt. Tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze zijn afspraken gemaakt over de uitvoering.
2.6	Worden er metingen verricht die mogelijke schade aan buitenmuren kan constateren.	De initiatiefnemer laat een bouwkundige vooropname maken.
3	M.A. en J.J. van de Klippe-Dijk, Van der Capellenweg 2, 8141 EG Heino	Reactie gemeente Raalte De zienswijze is tijdig ingediend en is

	Gedateerd 21 februari 2011; ontvangen 22 februari 2011 Nummer 1100692	daarmee ontvankelijk.
3.1	De bouwhoogte van de appartementencomplexen voor de Dorpsstraat 44 – 46 is veel te hoog. Daarmee wordt veel zonlicht weggenomen voor onze woning en tuin. Deze extra schaduwwerking is niet nodig als de bouwhoogte gelijk blijft aan de huidige bouwwerken. Ook nieuwbouw met 2 lagen (begane grond en een 1 ^e verdieping) leveren geen extra schaduwwerking op. Ook in vergelijking met de bestaande bebouwing aan de oostkant van de Dorpsstraat is het voorstel om 3 en 4 bouwlagen te realiseren veel te hoog. Het voorgestelde plan sluit dus ook niet aan op de bestaande bebouwing.	De huidige bebouwing staat op de erfgrans met het perceel Van der Capellenweg 2. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag de voormalige garage een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter hebben. De voormalige school / brandweerkazerne mag op grond van het vigerende bestemmingsplan een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter hebben. De nieuwe bebouwing wordt aan de kant van de Dorpsstraat gesitueerd. De afstand van de bebouwing tot de woning aan de Van der Capellenweg 2 wordt derhalve groter. Uit de schaduwanalyse (<u>zie bijlage 3 van het projectbesluit</u>) die door de architect is gemaakt blijkt dat er nagenoeg geen verslechtering plaats vindt door de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing. Overigens is de architect in de schaduwanalyse (<u>zie bijlage 3 van het projectbesluit</u>) er van uit gegaan dat het peil van de nieuwe woning op dezelfde hoogte ligt als de omliggende woningen. In werkelijkheid zal dit lager zijn waardoor de schaduwwerking gunstiger zal uitvallen.
3.2	Door de ramen aan de oostzijde / noordzijde van de appartementen ontstaat er inkijk op onze tuin en woning. Vooral de twee bovenste bouwlagen zorgen voor de aantasting van onze privacy.	Zie kader over privacy.
3.3	Met dit plan gaat de verkeersveiligheid op de drukke Van der Capellenweg onnodig achteruit. De inrit / uitrit aan de Van der Capellenweg is veel gevaarlijker dan een inrit / uitrit aan de Dorpsstraat. De appartementen worden gebouwd aan de Dorpsstraat. De overige gebouwen aan de oostzijde van de Dorpsstraat hebben hun inrit / uitrit aan de Dorpsstraat. Bij de huidige plannen ligt er een inrit / uitrit aan de Van der Capellenweg in plaats van alleen een inrit / uitrit aan de Dorpsstraat. De Van der Capellenweg maakt deel uit van de doorgaande verbindingsweg Zwolle – Heino – Lemelerveld. Naast veel woon – werkverkeer wordt deze weg ook gebruikt door veel vrachtverkeer en landbouwverkeer. De inrit / uitrit aan de Van der Capellenweg heeft daarnaast ook een slecht uitzicht op	Zowel de Dorpsstraat als de Van der Capellenweg maken deel uit van een 30 kilometerzone. Uit metingen blijkt dat de intensiteit op de Dorpsstraat hoger is dan op de Van der Capellenweg. Dat de Van der Capellenweg onveiliger zou zijn wordt niet gestaafd door het ongevallenbeeld. Uit de registratie van de politie over de periode 2000 t/m 2009 blijkt dat op het wegvak Dorpsstraat (vanaf de Brinkweg tot de Van der Capellenweg) 6 ongevallen hebben plaatsgevonden waarvan 1 met ernstige afloop. Bij de overige 5 was uitsluitend sprake van materiële schade. Op het wegvak Van der Capellenweg (vanaf de Emmastraat tot de Dorpsstraat) is in dezelfde periode 1 ongeval gebeurd met uitsluitend materiële schade. In het algemeen kan worden gesteld dat

	het verkeer (bocht - ligging splitsing Dorpsstraat / Van der Capellenweg – dicht op de weg staande bebouwing – aangrenzende tuinen liggen behoorlijk hoger). Ook worden aanwonenden aan de Van der Capellenweg onnodig belast met het autoverkeer behorend bij de appartementen. Bij aanrijdingen komen de brokstukken in de aangrenzende tuingedeelten / woningen. Dit kan toch niet de bedoeling zijn.	het uitwegen op 30 km/u wegen niet tot onacceptabele verkeerssituaties leidt. Daarnaast geldt in voorliggende situatie dat de aangegeven uitweg op minder dan 40 meter afstand ligt van een plateau (kruising Van der Capellenweg /Dorpstraat) waardoor de rijsnelheden niet erg hoog kunnen zijn. Bovendien is er in de bestaande situatie ook al sprake van een uitweg op nagenoeg dezelfde locatie. Hier zijn geen ongevallen geregistreerd (periode 2000-2009).
3.4	De inrit / uitrit voor autoverkeer van de appartementen aan de Dorpsstraat ontbreekt. Deze is juist veel veiliger dan een inrit / uitrit voor auto's aan de Van der Capellenweg. Daarnaast horen bouwwerken aan de Dorpsstraat ook naar deze straat ontsloten te worden voor het autoverkeer. Hiervoor zijn meerdere mogelijkheden, maar ze ontbreken in dit plan. Het ontbreken van de inrit / uitrit aan de Dorpsstraat dwingt al het autoverkeer om gebruik te maken van de gevaarlijke inrit / uitrit aan de Van der Capellenweg.	Zie punt 3.3..
3.5	Gebouw A staat onnodig ver van de Dorpsstraat. Als wij kijken naar gebouw B kan er met gebouw A veel dichterbij aan de Dorpsstraat gebouwd worden. Gebouw A zorgt nu voor onnodige extra schaduwwerking en extra aantasting privacy voor perceel Van der Capellenweg 2	Zie kader privacy en punt 3.1 (schaduwwerking) De huidige bebouwing staat op de erfgrens met het perceel Van der Capellenweg 2. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag de voormalige garage een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter hebben. De voormalige school / brandweerkazerne mag op grond van het vigerende bestemmingsplan een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter hebben. De nieuwe bebouwing wordt aan de kant van de Dorpsstraat gesitueerd. De afstand van de bebouwing tot de woning aan de Van der Capellenweg 2 wordt derhalve groter. Uit de schaduwanalyse (<u>zie bijlage 3 van het projectbesluit</u>) die door de architect is gemaakt blijkt dat er nagenoeg geen verslechtering plaats vindt door de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing. Overigens is de architect in de schaduwanalyse er van uit gegaan dat het peil van de nieuwe woning op dezelfde hoogte ligt als de omliggende woningen. In werkelijkheid zal dit lager zijn waardoor de schaduwwerking gunstiger zal uitvallen. In de stedenbouwkundige voorwaarden is

		gesteld dat de rooilijn van gebouw A terug ligt ten opzichte van de rooilijn van de bestaande bebouwing. Op de situatietekening in het ontwerpprojectbesluit ligt de rooilijn iets voor de bestaande bebouwing. In het projectbesluit wordt de rooilijn van gebouw A ten opzichte van de woning op de hoek van de Dorpsstraat/Van de Capellenweg 0,5 m terug gelegd. In verband de benodigde diepte van de haakse parkeervakken en de benodigde manoeuvreerruimte bij het insteken, is het verder terugleggen van de bebouwing niet verantwoord. Vanuit de Dorpsstraat leeft de wens om het gebouw verder naar achteren te situeren. Dit staat haaks op de wens om het gebouw verder naar voren te situeren. De initiatiefnemer heeft een goed compromis gevonden in de huidige situering tussen stedenbouwkundige randvoorwaarden en de wensen vanuit de buurt.
3.6	Bij de grens Van der Capellenweg 2 en ontsluiting van de parkeerplaatsen / berging containers van de appartementencomplexen blijven er hoogteverschillen. Komt er een stevig damwand om uitzakking van onze tuin te voorkomen? Het plan geeft niet duidelijk aan waar, hoe en door welke eigenaar (gemeente Raalte?). Ook wordt niet aangegeven wie verantwoordelijk blijft voor het onderhoud van het hederahewerk. Wij nemen aan op grond van de percelen Dorpsstraat 44 – 46 en dat het onderhoud van het geheel voor de gemeente Raalte is. Is de hoogte van het hederahewerk 1,80 meter ten opzichte van onze huidige tuin of ten opzichte van bestrating? Samengevat er is nog veel onduidelijkheid.	De initiatiefnemer treft voorzieningen om hoogteverschillen op te vangen. In deze fase van de aanvraag (planologisch en architectonisch) is dit nog niet uitgewerkt. De gemeente Raalte is in dit geval geen partij voor het onderhoud of aanleg. Het betreft een particulier initiatief. In het algemeen geldt dat de maatvoering van erfafscheidingen wordt aangegeven ten opzichte van het perceel waarop deze erfafscheiding wordt geplaatst. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er een keermuurtje wordt geplaatst om hoogteverschillen op te vangen. Daar bovenop komen de hederahewerken. Tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze zijn mondeling afspraken gemaakt over de uitvoering.
3.7	De gemeente Raalte en de initiatiefnemer willen op deze bouwlocatie te veel appartementen realiseren. Veel van bovenstaande problemen komen hieruit voort. In het voorgestelde plan dienen eerst bovenstaande bezwaren opgelost te worden. Dan blijkt hoeveel appartementen goed en evenwichtig in dit plan passen.	Zie kader Project. Het plan voldoet aan de planologische uitgangspunten. Vermindering van het aantal appartementen leidt niet tot een oplossing van de zienswijzen voor wat betreft de privaatrechtelijke aspecten.
3.8	Samengevat: met dit plan wordt niet tegemoet gekomen aan de bezwaren en schade voor omwonenden. Verder denken wij dat het project zo niet uitvoerbaar is. Het plan zal de nodige claims over planschade met zich brengen. Het kunnen uitkeren van	Het betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer heeft de afweging gemaakt of het plan financieel haalbaar is. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele planschadeclaims worden

	deze claims dient ook afdoende opgenomen te worden in de financiële onderbouwing (dit is nu niet het geval). Het huidige plan mag zo niet doorgaan en dient daarom afgewezen te worden.	afgewenteld op de initiatiefnemer.
3.9	Wij verzoeken u het voorgestelde plan terug te nemen en in overleg met de omwonenden tot een beter plan te komen. Veel schade en claims kan zo voorkomen worden.	Het college en de raad neemt met inachtneming van de zienswijzen een besluit over het voorliggende plan. Het is niet aan de gemeente om het plan terug te nemen.

Bijlage 3 Schaduwanalyse

SCHADUWANALYSE



21 juni 10.00u



nieuw

bestaand



SCHADUWANALYSE

21 juni 13.30u



SCHADUWANALYSE



21 juni 16.00u



SCHADUWANALYSE



21 september 10.00u



SCHADUWANALYSE

21 september 13.30u



nieuw

bestaand



SCHADUWANALYSE

21 september 16.00u



SCHADUWANALYSE

21 september 16.00u



SCHADUWANALYSE

21 december 10.00u



SCHADUWANALYSE



21 december 13.30u



SCHADUWANALYSE

21 december 16.00u

