



Bestemmingsplan Franciscushof

Plannummer: NL.IMRO.0177.BP20090020



INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING PLANGEBIED	3
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER	5
2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	6
2.2	HET PLAN	7
3	BELEID	18
3.1	PROVINCIAAL BELEID	18
3.2	REGIONAAL BELEID	22
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
4	RUIMTELIJKE EN MILIEUASPECTEN	28
4.1	BODEM	28
4.2	GELUID	30
4.3	LUCHTKWALITEIT	32
4.4	BEDRIJVIGHEID	33
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	36
4.6	FLORA EN FAUNA	41
4.7	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	45
4.8	WATER	47
4.9	VERKEER EN PARKEREN	51
4.10	DUURZAME ONTWIKKELING	53
4.11	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
5	JURIDISCHE PLANOPZET	56
5.1	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING PLANREGELS	56
6	PROCEDURE	61
6.1	INSPRAAK	61
6.2	OVERLEG	61
6.3	ZIENSWIJZEN	61

BIJLAGEN

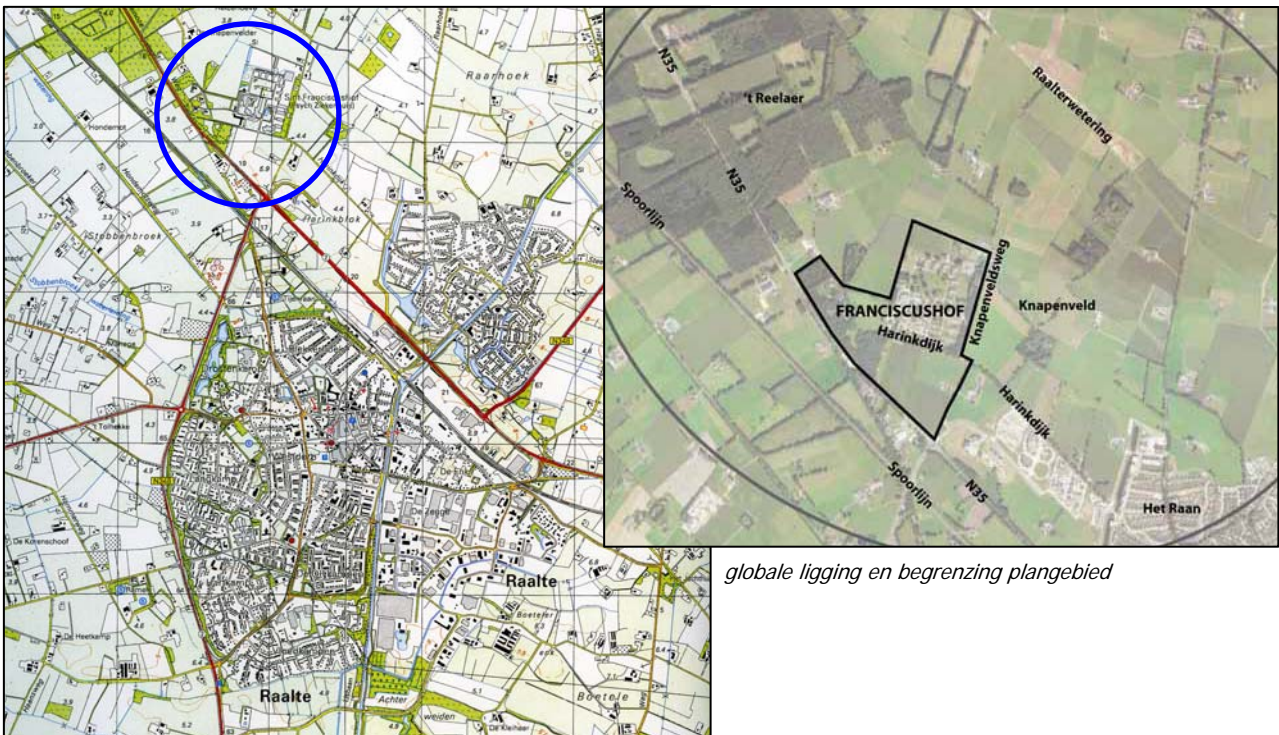
- *Bodemonderzoeken*
 - *Bodemrapport april 2006*
 - *Bodemrapport juni 2008*
 - *Bodemrapport 6 maart 2009*
 - *Bodemrapport 12 maart 2009*
 - *Bodemrapport 2 juni 2009*
- *Memo milieuhygiënische (grond)waterkwaliteit, DHV, 15 januari 2010*
- *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai*
- *Akoestisch onderzoek industrielawaai Hoftheater*
- *Luchtkwaliteitonderzoek*
- *Berekening groepsrisico, LPG-rekentool*
- *Rapport externe veiligheid*
- *Onderzoek flora en fauna*
- *Studie cultuurhistorie, landschap en archeologie*
- *Waterhuishoudkundig plan inclusief geohydrologisch advies*
- *Woningmarktonderzoek 'De woningmarkt in Raalte', RIGO, april 2010*
- *Exploitatieopzet*
- *Inspraaknota*

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Raalte is voornemens de locatie Franciscushof, ten noordwesten van de kern Raalte, te herontwikkelen. De locatie Franciscushof betreft het terrein waar de psychiatrische inrichting St. Franciscushof sinds de jaren '60 van de vorige eeuw is gevestigd. Deze zorgfunctie is hier, als gevolg van hernieuwde inzichten binnen de geestelijke gezondheidszorg, recent beëindigd. De gemeente Raalte heeft de locatie Franciscushof aangekocht en werkt sinds 2006 aan een ontwikkelingsvisie voor genoemde locatie. Uitgangspunt is dat de locatie voorziet in een combinatie van woningbouw en voorzieningen. De ontwikkelingsvisie heeft inmiddels geresulteerd in een stedenbouwkundig plan. Voorliggend bestemmingsplan omvat een vertaling van de randvoorwaarden uit dit stedenbouwkundig plan in een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt herontwikkeling van de locatie Franciscushof mogelijk. Tevens zijn enkele bestaande percelen, direct aansluitend aan de locatie Franciscushof, in dit bestemmingsplan meegenomen.

1.2 LIGGING PLANGEBIED



Het plangebied betreft de locatie Franciscushof, de woning Harinkdijk 1 en enkele landbouwgronden ten noordwesten van de kern Raalte, alsmede de percelen Knapenveldsweg 9, 12 en 31/33. Het terrein heeft een oppervlak van circa 40 hectare en bood tot voor kort grotendeels ruimte aan de vestiging van een psychiatrische inrichting. De bebouwing van deze inrichting is inmiddels gesloopt, met uitzondering van het Hoftheater, waardoor een groot deel van het terrein momenteel braak ligt. Het terrein wordt omgeven door landelijk gebied. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Harinkdijk en de Knapenveldsweg aan de oostzijde en de Heinose Weg (N35) aan de zuidwestzijde. Aan de noordwestzijde is het landgoed 't Reelaer gesitueerd. De afbeelding op voorgaande pagina geeft globaal inzicht in de ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de gedetailleerde begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Raalte. Dit bestemmingsplan is op 29 maart 1994 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Raalte, op 23 november 1994 van rechtswege goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel, waarbij de schorsende werking is opgeheven in juli 1995. Het plan is onherroepelijk sinds 24 februari 1998.

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Bijzondere bebouwing' binnen de categorie 'Psychiatrische instelling', 'Agrarisch gebied met landschapswaarden', 'Bos- en natuurgebied' binnen de categorieën 'Bos' en 'Natuurgebied' en 'Woonbebouwing'.

De gronden met de bestemming 'Bijzondere bebouwing' in de categorie 'Psychiatrische instelling' zijn bestemd voor instellingen en/of activiteiten van bijzondere aard in de categorie psychiatrische instelling en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding. Gebouwen en paviljoens ten behoeve van de verpleeginstellingen met een maximale hoogte van 9 meter en maximaal 3 dienstwoningen mogen worden gerealiseerd.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, de bescherming van landschapswaarden, recreatief medegebruik in de vorm van kamperen bij de boer op het agrarische bouwperceel en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding. Bedrijfsbebouwing, waaronder een bedrijfswoning, mag enkel binnen agrarische bouwpercelen worden gerealiseerd. Afhankelijk van de aanwezige landschapswaarden geldt een aanlegvergunningstelsel. Binnen de bestemming 'Bos- en natuurgebied' zijn gronden met de categorie 'Bos' bestemd voor de houtproductie, alsmede de bescherming van landschapswaarden en ondergeschikt hieraan extensief dagrecreatief gebruik. De gronden met de categorie 'Natuurgebied' zijn bestemd voor de bescherming van landschapswaarden. Daarnaast zijn watergangen ten behoeve van de waterhuishouding binnen de gehele bestemming 'Bos- en natuurgebied' toegestaan. Gebouwen mogen niet worden gerealiseerd. Bovendien geldt een aanlegvergunningstelsel.

De gronden met de bestemming 'Woonbebouwing' zijn bestemd voor al dan niet vrijstaande woningen met bijbehorende tuinen en erven en praktijk- en kantoorruimte ten behoeve van aan huis gebonden beroepen, mits de woonfunctie als overwegende functie blijft gehandhaafd. Tevens zijn watergangen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak is één al dan niet vrijstaande woning toegestaan met een maximale hoogte van 10 meter.

Tevens geldt het bestemmingsplan 'Partiële herziening Intensieve Veehouderij' van de gemeente Raalte. Op grond van deze partiële herziening valt het voormalige bebouwde deel van de locatie Franciscushof binnen het stedelijk gebied. Het overige deel van het plangebied is aangeduid als verwevingsgebied.

De voorziene ontwikkelingen, in de vorm van woningbouw en voorzieningen, passen niet binnen voornoemde bestemmingen. Herziening van het vigerende bestemmingsplan is dus noodzakelijk.

1.4 LEESWIJZER

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de toekomstige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de beleidsmatige randvoorwaarden en uitgangspunten die bepalend zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de haalbaarheidsonderzoeken die zijn gedaan voor de herontwikkeling van de locatie Franciscushof. In dat hoofdstuk worden de milieuaspecten en de relevante ruimtelijke aspecten behandeld. Hoofdstuk 5 vormt de toelichting op de systematiek van de verbeelding en de regels. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte ingegaan op de procedure.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED



luchtfoto plangebied en omgeving

De locatie Franciscushof bevindt zich op een kruispunt van drie landschapstypen. In het noordelijke en centrale deel van de locatie overheerst het ontginningenlandschap. Het betreft een relatief jong landschap, waar vooral de openheid bepalend is. De zuidwestrand van de locatie sluit aan bij het landgoederenlandschap. Kenmerkend zijn lanenstructuren en afwisseling tussen beboste en open gebieden. Het landgoed 't Reelaer maakt eveneens deel uit van dit landschapstype. De meest zuidelijke punt van de Franciscushof maakt onderdeel uit van het essen- en kampenlandschap, met akkers, gemeenschappelijke landbouwgronden (essen) en boerderijen.

Het plangebied Franciscushof is circa 40 hectare groot en bood tot voor kort ruimte aan een psychiatrische inrichting. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt, met uitzondering van het Hoftheater, waardoor een groot deel van het plangebied momenteel braak ligt. Daarnaast zijn enkele van voornoemde kenmerkende landschappelijke elementen aanwezig, waaronder woningen, landbouwgronden, waterpartijen en bouselementen. Bovenstaande luchtfoto geeft inzicht in de huidige situatie van het plangebied.

2.2 HET PLAN

2.2.1 *Uitgangspunten*

Aangezien de ontwikkelingen op de locatie Franciscushof niet op zichzelf staan, heeft de gemeenteraad van Raalte besloten dat de ontwikkelvisie voor de Franciscushof moet worden ingebed in een beleidsnotitie voor geheel Raalte-Noord. In een interactief planproces zijn hiertoe deskundigen, belanghebbenden en bewoners geraadpleegd. Daarnaast is een gebiedsanalyse uitgevoerd. Met de beleidsnotitie wordt een goede inpassing van het plan voor de Franciscushof in de omgeving nagestreefd. Mede op basis van de beleidsnotitie zijn uitgangspunten opgesteld, die ten grondslag liggen aan de Ontwikkelingsvisie Franciscushof. Er is daarbij onderscheid gemaakt in ruimtelijke en functionele uitgangspunten. De genummerde uitgangspunten corresponderen met de nummers in nevenstaande afbeelding.



uitgangspunten Ontwikkelingsvisie

Ruimtelijke uitgangspunten:

- 1 Uitbouwen van het boskarakter: in aansluiting op de landgoederenzone wordt het boskarakter ten zuiden van de Harinkdijk behouden en waar nodig versterkt. Het zicht op de Harinkdijk vanaf de entree van het gebied aan de zuidzijde moet worden behouden. Hiertoe wordt het gebied ten noorden van de Harinkdijk opgehouden, in aansluiting op het ontginningenlandschap;
- 2 Behoud houtwal: waar mogelijk in stand houden van de houtwal aan de oostzijde van het plangebied;
- 3 Duurzaam waterbeheer: voorzien in onder andere oppervlaktewater;
- 4 Groene wig Knapenveld: ontwikkelen van en aansluiten op de groene wig ten oosten van de Knapenveldsweg;
- 5 Versterken historische structuren: handhaven van de Harinkdijk en de Knapenveldsweg als ruimtelijk structurerende elementen;

Functionele uitgangspunten:

- 6 De Franciscushof is een bijzondere plek: de Franciscushof is en blijft een speciale plek in Raalte. Dat betekent dat wordt gestreefd naar de ontwikkeling van bijzondere woonvormen, die een aanvulling vormen op de huidige woningvoorraad in Raalte en de geplande ontwikkelingen in Raalte-Noord. Daarnaast moet het groene karakter van het gebied optimaal worden benut;

- 7 De Franciscushof staat op zichzelf: behoud van de perifere, afzonderlijke ligging, ter ondersteuning van de wens om van de Franciscushof 'iets bijzonders te maken';
- 8 Zicht op het landgoed: behouden en versterken van de visuele en functionele relatie met landgoed 't Reelaer;
- 9 Behoud van het Hoftheater: behouden en 'versterken' van het Hoftheater, bijvoorbeeld door het toevoegen van (ondersteunende) voorzieningen in de directe omgeving;
- 10 Fiets apart van auto: zoveel mogelijk scheiden van autoverkeer en langzaam verkeer;
- 11 Auto-entree aan zuidzijde: hoofdonthuizing voor autoverkeer via de zuidzijde van het plangebied;
- 12 Nieuwe routes naar omgeving: ontwikkelen van nieuwe, openbaar toegankelijke, recreatieve routes.

2.2.2 *Ontwikkelingsvisie Franciscushof*

In september 2007 is de Ontwikkelingsvisie Franciscushof door de gemeenteraad van Raalte vastgesteld. In deze ontwikkelingsvisie zijn de ruimtelijke en programmatische hoofdlijnen voor de herontwikkeling van de Franciscushof vastgelegd. Uit deze visie volgt een globale indicatie van de toekomstige inrichting van het plangebied, die in deze paragraaf wordt toegelicht en die in onderstaande afbeelding is weergegeven. De visie is vervolgens geconcretiseerd in de vorm van een stedenbouwkundig plan, dat in de volgende paragraaf aan bod komt.

Uit de ontwikkelingsvisie blijkt dat het plangebied in de toekomst ruimte zal bieden aan een combinatie van woningbouw en (commerciële) voorzieningen, waarbij het groene karakter van het plangebied en de directe omgeving nadrukkelijk wordt ingezet als kwaliteitsdrager. De landschappelijke overgang van een open veld naar een bosachtig gebied vormt de basis voor het plan. Het open veld bevindt zich in het noordelijk deel van het plangebied en wordt begrensd door uitlopers van 't Reelaer en houtwallen langs de Harinkdijk en de Knapenveldsweg. Door de bosgebieden in het plangebied zoveel mogelijk te behouden, wordt de beleefbaarheid van het open veld versterkt. In het zuiden van het plangebied bevindt zich de entree van het gebied.



ontwikkelingsvisie Franciscushof

Het open veld wordt extensief ingericht met bloemrijk grasland en verspreid liggende boomgroepen. De aanwezige overgang tussen nat en droog wordt benadrukt door de aanleg van een waterplas in het laagste, noordwestelijke deel. Het voorgaande resulteert in een rustig, parkachtig landschap, dat dient als visueel aantrekkelijk (uitloop)gebied voor de toekomstige bewoners van het plangebied en de kern Raalte. De woningen in het veld worden geclusterd in hoven, waarmee de impact op het landschap zo klein mogelijk wordt gehouden. De hoven liggen verspreid in het landschap op terpen en verschillen van elkaar door omvang, ligging en opbouw.

Binnen de hoven is zowel ruimte voor grondgebonden woningen als appartementen. Eén van de hoven (het Theaterhof) wordt rondom het te behouden Hoftheater gerealiseerd, waar naast woningen voorzieningen worden gerealiseerd.

Het bos vormt het zuidelijk deel van de Franciscushof en biedt ruimte aan de woonfunctie in de vorm van villa's en tweekappers op ruime boskavels. Dit bebouwingstype is eveneens in het oosten van het plangebied, in de houtwal langs de Knapenveldsweg, voorzien.

De routes Harinkdijk en Knapenveldsweg worden behouden en dienen primair voor langzaam verkeer. Gemotoriseerd verkeer blijft eveneens mogelijk. Parallel aan deze routes wordt een nieuwe auto-ontsluiting gerealiseerd, met een entree aan de zuidzijde, ter hoogte van de burgemeester Zuidwijklaan.

2.2.3 *Uitgangspunten stedenbouwkundig plan*

Op basis van de ontwikkelingsvisie en de visie van de geselecteerde ontwikkelaar AM Vastgoedontwikkeling op het plangebied, zijn onderstaande uitgangspunten geformuleerd, die de basis vormen voor het stedenbouwkundig plan:

- Bos, houtsingel en open veld; de Franciscushof zal bestaan uit een bebost deel aan de zuidkant en singels aan de zuid- en oostkant die een open veld omvatten;
- Bestaande wegen; de bestaande wegen Harinkdijk en de Knapenveldsweg worden behouden en gaan ondergeschikt fungeren als toegangsweg voor de nieuwe woningen, waarbij het bestaande profiel wordt gehandhaafd;
- Theaterhof centraal; het theater blijft behouden, het object behoud daarmee zijn waarde. Het theaterhof heeft een centrale positie in het geheel;
- Wonen in de singel; tussen woongebied (vrije kavels) en landschap is een krachtige begrenzing;
- Wonen in het bos; nadruk op vrije kavels in een bosrijke omgeving;
- Compact wonen in het veld; er zijn drie compacte objecten die projectgebonden zijn. Deze hebben ieder een eigen identiteit.

Er wordt gestreefd naar realisatie van een woonlandschap, waarbij Sallandse landschappelijke waarden als onderlegger fungeren. Differentiatie in woonmilieus volgt dan ook uit bestaande landschappelijke differentiatie. Als hoofdopzet van het woonlandschap is gekozen voor een open veld, met wonen op terpen. Dit open veld vormt een contrast met de gesloten bosrand, waarin ruimte is voor vrije kavels. Duurzaamheid staat centraal, met name voor de aspecten water en materiaalgebruik. Daarnaast moeten woningen goed bereikbaar zijn en dient het parkeren uit het zicht te worden gerealiseerd.

2.2.4 *Functioneel programma*

Het programma, dat in het te realiseren woonlandschap is beoogd, voorziet in totaal in 327 woningen. Het betreft 178 vrije kavels en 149 projectgebonden woningen, waarvan 35 appartementen. De projectgebonden woningen zijn verdeeld over 3 hoven en het entreegebouw.

Omwille van het bieden van enige flexibiliteit maakt voorliggend bestemmingsplan de realisatie van maximaal 352 woningen mogelijk. Hierdoor is nog beperkte speelruimte aanwezig bij de realisatie van onderhavig plan en kan het programma nog enigszins worden aangepast op eventuele wijzigingen in woningvraag.

Naast woningen biedt één van de hoven, het Theaterhof, ruimte aan enkele voorzieningen. Het betreft in ieder geval een theater, dat in de huidige situatie reeds aanwezig is. Daarnaast zijn overige commerciële en niet-commerciële voorzieningen beoogd, die passen bij het theater en de ontmoetingsfunctie van het ter plaatse aanwezige plein. . Het betreft onder meer horeca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen, zoals een kinderdagverblijf en kleinschalige sportvoorzieningen. De totale omvang van de voorzieningen, inclusief theater, bedraagt maximaal 2.775 m² bvo.

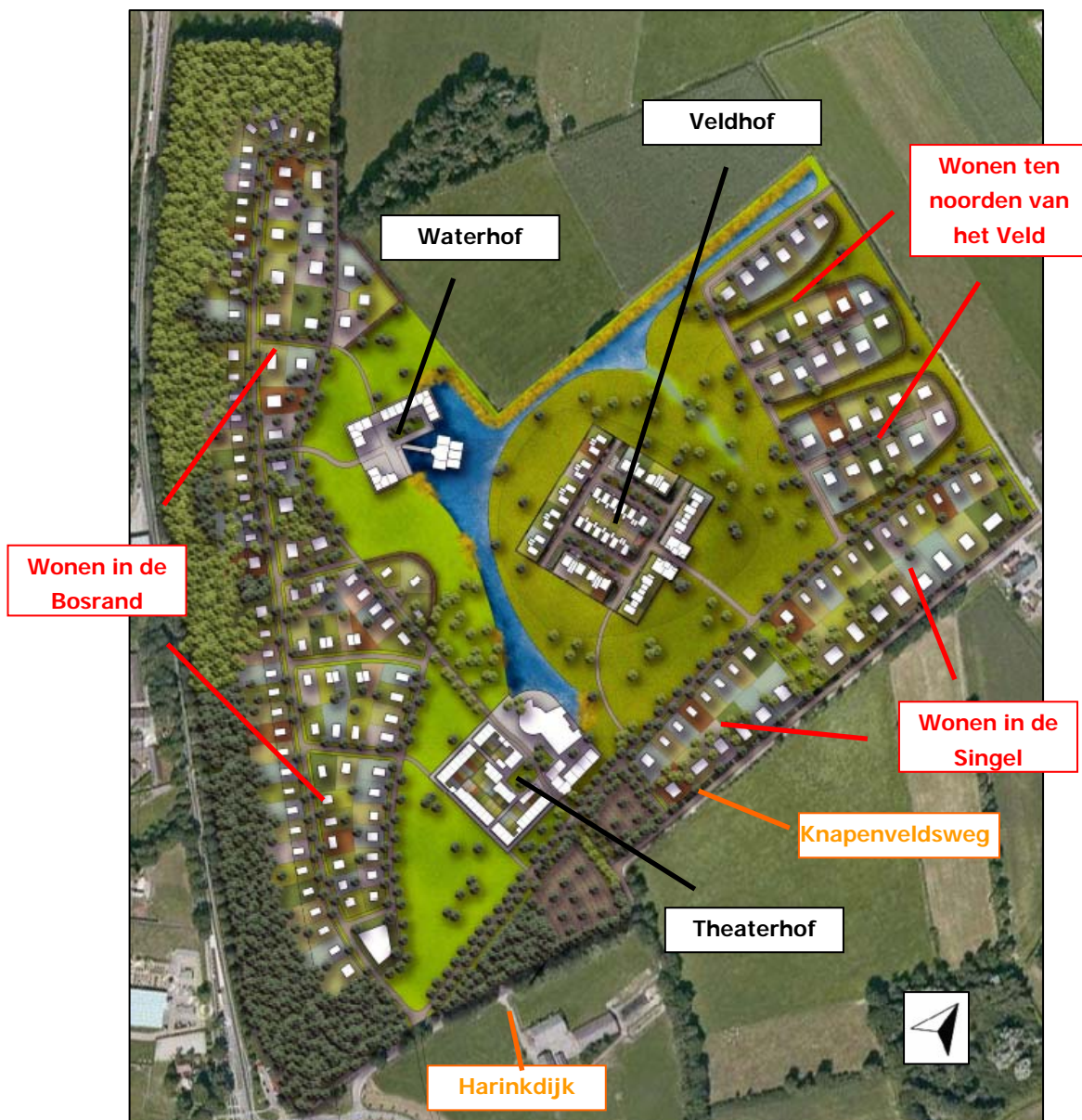
2.2.5 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is in de afbeelding op de volgende pagina weergegeven. In onderstaande alinea's worden relevante aspecten uit dit stedenbouwkundig plan nader toegelicht. Hierbij komen allereerst de te onderscheiden karakteristieke landschappelijke eenheden aan bod, waarna wordt ingegaan op de wooneenheden die binnen deze landschappelijke eenheden zijn voorzien.

2.2.5.1 Landschappelijke eenheden

het Veld

Het Veld betreft het noorden van het plangebied en bestaat uit bloemrijke graslanden, ruigten en verspreid liggende boomgroepen. Het Veld heeft een natuurlijk karakter. Bestaande en levensvatbare bomen worden zo veel mogelijk behouden. Het Veld is openbaar toegankelijk via een netwerk van paden en biedt mogelijkheden voor het realiseren van speelplekken en dergelijke. Binnen deze eenheid worden beperkte hoogteverschillen gerealiseerd, waardoor hemelwater kan inzijgen en overtollig hemelwater geleidelijk richting de Plas, ten westen van het Veld, kan worden afgevoerd en ter plaatse kan worden geborgen. In het Veld worden wooneenheden op terpen gerealiseerd. Deze terpen liggen circa 0,5 tot 1,0 meter hoger dan het veld en worden gerealiseerd met behulp van grond die vrijkomt bij het graven van de Plas. Het Veld is vanuit elke wooneenheid te bereiken, maar er komen geen directe verbindingen tussen individuele woningen en het Veld.



stedebouwkundig plan

bron: INBO Stedenbouw Woudenberg

de Bosrand

De Bosrand betreft het zuidwestelijk deel van het plangebied en omvat een afwisseling van bospercelen en open plekken. Bestaande bomen worden zo veel mogelijk behouden, evenals de bestaande natuurwaarden in het westelijk deel van deze landschappelijke eenheid. Het bestaande bos wordt uitgebreid richting de hoofdentree van het plangebied. Voor wat betreft de woonfunctie wordt ruimte geboden aan boskavels. Eventuele bomen, die ten behoeve van deze kavels moeten worden gekapt, worden gecompenseerd door onder andere laanbeplanting langs wegen en paden in het plangebied.

De landschappelijke eenheid Bosrand wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de doorgaande weg N35. De boseenheid is hierdoor voorzien van een zone langs de N35, waarbinnen bewoning van gebouwen niet is toegestaan. In deze zone is bovendien rekening gehouden met het realiseren van een geluidscherm met een groene uitstraling en een hoogte van minimaal 4 meter en maximaal 4,25 meter.

Met het scherm en de zone vrij van woonbebouwing is een maximale geluidbelasting op de (niet-dove) gevels van de toekomstige woningen in de bosrand van 53 dB gewaarborgd. Hierdoor is sprake van een goed leefklimaat voor wat betreft geluidhinder in het plangebied.

de Singel

De Singel is in het oosten van het plangebied gesitueerd en heeft eveneens een bosachtig karakter. Het gebied wordt omsloten door de Knapenveldsweg aan de oostzijde en een nieuwe interne toegangsweg aan de westzijde. Wederom worden bestaande en levensvatbare bomen in dit deelgebied zoveel mogelijk behouden. De bomenrij langs de Knapenveldsweg wordt versterkt door de aanplant van nieuwe bomen aan de westzijde van de rijweg. Ruimte wordt geboden aan een dubbele rij villa's, waarbij de oostelijke rij wordt ontsloten op de Knapenveldseweg en de westelijke rij op de nieuwe interne toegangsweg. Vanuit deze villa's aan de randen van de singel is er uitzicht op het open landschap aan de west- of oostzijde van de singel, respectievelijk het Knapenveld of het Veld.

de Plas

In het lage deel van het Veld wordt een plas gerealiseerd van ongeveer 2 hectare. De plas wordt geheel gevoed door kwel en regenwater en natuurvriendelijk ingericht en beheerd. Dit biedt mogelijkheden voor een aantrekkelijke flora en fauna. Daarnaast is voorzien in een ondiepe, natuurvriendelijke vooroever. De huidige onderbemaling op de Franciscushof wordt met realisatie van deze plas stopgezet.

2.2.5.2 Wooneenheden

Het stedenbouwkundig plan laat, zoals reeds eerder genoemd, een invulling met 327 woningen zien. Het betreffen 178 vrije kavels en 149 projectgebonden woningen in de hoven en het entreegebouw, waarvan 35 appartementen.

de Hoven

De woningen en voorzieningen op het Veld worden geclusterd in drie verspreid liggende hoven, waarbij één hof op een terp is gesitueerd. De hoven zijn op de afbeelding op pagina 9 in het zwart aangeduid. De hoven bieden ruimte aan grondgebonden woningen en appartementen, waarbij het uitgangspunt is zoveel mogelijk grondgebonden woningen te realiseren. Een zorgvuldige overgang tussen de hoven en het omliggende landschap is essentieel. Het omringende landschap is daarbij vanuit elk hof te bereiken, maar nooit vanuit individuele woningen. Elke woning binnen een hof heeft een balkon, terras of tuin met uitzicht op het open omliggende landschap. De hoven zijn minimaal vanaf twee kanten bereikbaar. Het betreft in ieder geval één verbinding via een woonstraat, met een breedte van 5 meter. Daarnaast is per hof voorzien in minimaal één weg voor noodverkeer, met een breedte van 3,5 meter. Hiermee zijn de hoven in voldoende mate bereikbaar voor hulpdiensten en zijn vluchtroutes gewaarborgd. Het parkeren in de hoven vindt plaats op maaiveld. Er geldt grotendeels een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Naast voorgaande algemene uitgangspunten is in het stedenbouwkundig plan aan elk hof een aantal specifieke uitgangspunten toegekend.

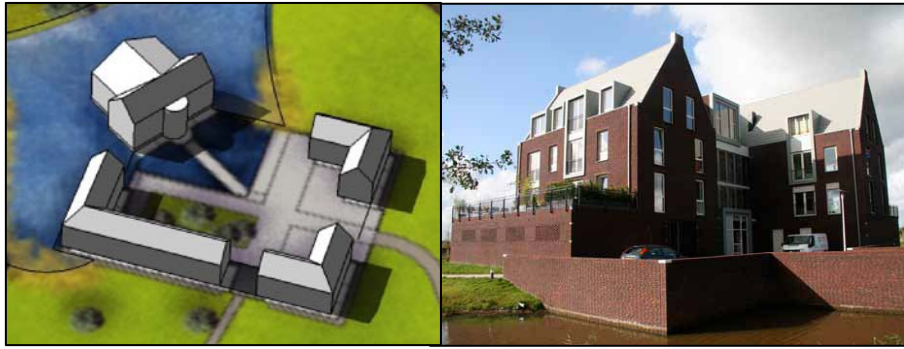
- Theaterhof. Het Theaterhof biedt ruimte aan een aantrekkelijk en besloten publieksplein aan de Harinkdijk, dat wordt omgeven door (atelier)woningen, enkele voorzieningen en het Hoftheater. De voorzieningen betreffen commerciële en niet-commerciële functies, die passen bij het theater en de ontmoetingsfunctie van het plein. Er zijn in totaal 35 appartementen en 44 grondgebonden woningen voorzien. Het Theaterhof heeft een omvang van circa 100 meter bij 70 meter. De hoogte is overwegend 2 tot 3 verdiepingen met een kap, met een minimale goothoogte van 6 m en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9 en 12,5 meter. Er is ruimte voor een accent van maximaal 5 verdiepingen met een kap aan de noord-oostzijde van het hof, waarbij de maximale goothoogte 15 meter en de maximale bouwhoogte 18 meter bedraagt. In tegenstelling tot de andere hoven vindt parkeren voor bewoners en bezoekers niet plaats binnen het hof, maar op een apart parkeerterrein in de oksel van de Harinkdijk en de Knapenveldsweg. Dit parkeerterrein, met een groene uitstraling, biedt plaats aan circa 250 parkeerplaatsen en wordt ingepakt door een bosschage. Het plein in het Theaterhof wordt doorsneden door de Harinkdijk en de bijbehorende laanbeplanting. Naast bereikbaarheid van de woningen is een goede bereikbaarheid van het theater en de voorzieningen (bevoorrading) van groot belang. Onderstaande afbeeldingen geven een indicatie van de te realiseren bebouwing.



indicatie bebouwing Theaterhof

bron: INBO

- Waterhof. Het Waterhof omvat een plein voor bewoners, dat wordt omgeven door woningen. Het plein fungeert als een gemeenschappelijke ruimte, met ruimte voor parkeren. De omliggende woningen kunnen tot aan het water worden doorgetrokken. Zicht vanuit de gemeenschappelijke ruimte op het omliggende landschap en de waterplas is gewaarborgd. De afmetingen van het rechthoekige hof bedragen circa 85 meter bij 70 meter. De hoogte is overwegend 3 verdiepingen met een kap, waarbij de minimale goothoogte 6 m bedraagt, de maximale goothoogte 9 meter en maximale bouwhoogte 12,5 meter bedragen. Aan de waterzijde een accent met bijzondere architectuur met een hoogte van 4 lagen met een kap kan worden gerealiseerd, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 12 en 15,5 meter. Hier bestaat de mogelijkheid appartementen te realiseren. Het parkeren voor bewoners is voorzien onder de woningen. Bezoekersparkeren kan op het openbare plein plaatsvinden, waarbij een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd. De afbeeldingen op de volgende pagina geven een indicatie van de te realiseren bebouwing.



indicatie bebouwing Waterhof

bron: INBO

- Veldhof. Wederom is gekozen voor (langwerpige) pleinen voor bewoners, die worden omgeven door woningen. De pleinen fungeren als gemeenschappelijke ruimte en bieden ruimte voor het parkeren. Zicht vanuit de pleinen op het omliggende landschap en de waterplas is gewaarborgd. De afmetingen van het hof bedragen circa 135 meter bij 130 meter. De hoogte is overwegend 2 lagen met een kap, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 11 meter en een minimale goothoogte van 6 m. Aan de entreezijde van het Veldhof is ruimte voor een accent van maximaal 3 lagen met een kap, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 9 en 12,5 meter bedragen. Het parkeren voor bewoners is voorzien op eigen terrein. Bezoekersparkeren kan op de openbare pleinen plaatsvinden, waarbij een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd. Onderstaande afbeeldingen geven een indicatie van de te realiseren bebouwing.



indicatie bebouwing Veldhof

bron: INBO

vrije kavels

De vrije kavels hebben een oppervlakte van minimaal 400 m² en maximaal 1.400 m² en bevinden zich in de Bosrand, de Singel en ten noorden van het Veld. De vrije kavels zijn op de afbeelding op pagina 9 in het rood aangeduid. De kavels bieden ruimte aan hoofdzakelijk vrijstaande woningen en daarnaast aan enkele tweekappers. Het streven is deze woningen zoveel mogelijk middels particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Het gewenste eindbeeld is divers. Het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt 40%. De bebouwing omvat 1 of 2 lagen met een kap, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 meter en 11 meter. Hoofdbebouwing wordt op minimaal 5 meter vanaf de erfgrans gesitueerd. Ter versterking van het boskarakter worden bomen op de kavels zo veel mogelijk behouden. De vrije kavels worden ontsloten door middel van opritten met een breedte van 3,5 meter.

Hiermee is de bereikbaarheid voor hulpdiensten gewaarborgd. Parkeren vindt plaats op eigen erf, waarbij voor bezoekers de mogelijkheid wordt geboden om op straat te parke-

ren. De parkeernorm betreft 2 parkeerplaatsen per woning. Naast voorgaande algemene uitgangspunten zijn in het stedenbouwkundig plan aan wonen in de Bosrand, wonen in de Singel en wonen ten noorden van het Veld specifieke uitgangspunten toegekend.

- Wonen in de Bosrand. De grondgebonden woningen zijn voorzien op diepe, bosrijke kavels, waartoe bestaande bomen zoveel mogelijk worden behouden en aanvullend bomen worden aangeplant. De architectuur heeft een traditionele uitstraling, hetgeen onder andere in materiaalgebruik en kapvormen tot uiting wordt gebracht. In het zuiden van het woongebied in de Bosrand is een karakteristiek entreegebouw voorzien, dat symbool staat voor de hoogwaardige kwaliteit van de locatie Franciscushof. Dit entreegebouw heeft een maximale hoogte van 2 tot 3 verdiepingen met een kap met een bijbehorende maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 12 en 15,5 meter en biedt ruimte aan maximaal 6 grondgebonden woningen.
- Wonen in de Singel. De grondgebonden woningen zijn voorzien op zeer ruime kavels. De bestaande bomensingel tussen de kavels wordt zo veel mogelijk behouden en vormt de erfrens tussen woningen aan het Veld en woningen aan de Knapenveldsweg. Bovendien worden extra bomen aangeplant. De architectuur heeft een traditionele uitstraling, hetgeen onder andere in materiaalgebruik en kapvormen tot uiting wordt gebracht.
- Wonen ten noorden van het Veld. De grondgebonden woningen worden op terpen gerealiseerd. De grens tussen privé en openbaar terrein wordt door middel van een haag in de openbare ruimte vormgegeven. De architectuur heeft een redelijk moderne uitstraling, waartoe meer experimentele materialen mogen worden toegepast.



indicatie bebouwing vrije kavels

bron: INBO

2.2.5.3 Infrastructuur

In het plangebied is een aantal relevante toegangswegen voor gemotoriseerd en langzaam verkeer te onderscheiden. Het betreft zowel bestaande wegen als nieuwe toegangswegen. De bestaande wegen, de Knapenveldsweg en Harinkdijk, zijn voor de duidelijkheid op de afbeelding op pagina 9 in het oranje aangeduid.

Knapenveldsweg

De Knapenveldsweg wordt heringericht en krijgt een rijbaanbreedte van 3,50 meter. De bestaande bomenrij wordt behouden. De weg dient met name als toegangsweg voor de nieuwe woningen in de Singel aan deze weg. Voor wat betreft autoverkeer is er dan ook hoofdzakelijk sprake van bestemmingsverkeer. Daarnaast is er sprake van ondergeschikt

doorgaand (bestemmings)verkeer in de vorm van onder andere (zwaar) landbouwverkeer. Deze weg valt overigens buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

Harinkdijk

Voor wat betreft de Harinkdijk wordt het huidige wegprofiel gehandhaafd, waarbij de huidige wegbreedte maximaal is. De toekomstige functie van deze weg is een hoofdroute voor langzaam verkeer. De weg maakt dan ook deel uit van een hoofdfietsroute. De weg wordt hiertoe deels als toegangsweg voor autoverkeer en deels als fietspad ingericht. Met uitzondering van bestemmingsverkeer wordt autoverkeer gemeden. De gehele weg is wel toegankelijk voor nooddiensten. Laanbeplanting wordt gehandhaafd en waar nodig aangevuld.

Hoofdtoegangswegen

Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de hoofdontsluiting van het plangebied. Het plangebied is voorzien van één hoofdentree aan de zuidoostzijde. Deze entree sluit aan op de plannen voor de nieuw aan te leggen rotonde, die het centrum van Raalte met de noordelijke woonwijken verbindt. De te realiseren hoofdtoegangswegen in het plangebied hebben een profiel van 5 meter rijstrook, met aan weerszijden een berm van 3 meter en een gescheiden voetpad van 1,5 meter. De maximale snelheid bedraagt 30 km/uur. De weg is geschikt voor auto's en fietsers. Voetgangers worden met de voetpaden van deze verkeersstromen gescheiden. De hoofdtoegangswegen worden voorzien van laanbeplanting. De wegen bieden ruimte aan bezoekersparkeren. Snelheidsremmende maatregelen worden zo weinig mogelijk toegepast. Ze zijn echter, gezien enkele lange rechtstanden in de hoofdstructuur, naar verwachting op enkele locaties noodzakelijk.



hoofdontsluiting

bron: INBO

Woonstraten

Naast de hoofdtoegangswegen is voorzien in woonstraten, die voor wat betreft autoverkeer uitsluitend dienen voor de ontsluiting van de woningen. De woonstraten hebben een profiel van 5 meter rijstrook, met aan weerszijden 3 meter berm. De maximale snelheid bedraagt 30 km/uur. De wegen zijn geschikt voor auto's, fietsers en voetgangers. De woonstraten worden aan één kant beplant met bomen. De straatjes bieden ruimte aan bezoekersparkeren.

Langzaam verkeer

In het plangebied is voorzien in voldoende verbindingen voor langzaam verkeer. Het betreft allereerst verbindingen, namelijk separate voetpaden, die zijn gekoppeld aan de hoofdontsluitingsstructuur. Daarnaast is de Harinkdijk aangewezen als fietsroute en wordt voor een deel, namelijk ter hoogte van de Waterhof, afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Daarnaast voorziet het plangebied, naast voornoemde hoofdentree, in enkele entrees specifiek voor langzaam verkeer. Het betreft onder andere verbindingen tussen de Knapenveldsweg en de interne hoofdontsluitingsstructuur.

2.2.5.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid komt zowel in de wijze van bouwen als het te realiseren watersysteem duidelijk aan bod. Ten behoeve van duurzaam bouwen wordt allereerst een gesloten grondbalans nagestreefd. Schoon puin wordt gebruikt als funderingsmateriaal in de cunetten. Daarnaast wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzaam geproduceerde materialen.

Een duurzaam watersysteem wordt gerealiseerd door de aanleg van een volledig gescheiden rioolstelsel. Hierbij zijt al het hemelwater in, danwel wordt hemelwater op maaiveldniveau afgevoerd richting de Plas en ter plaatse geborgen. Waar nodig worden hiertoe wadi's aangelegd. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogbare materialen.

2.2.6 *Percelen Knapenveldsweg*

In het bestemmingsplan zijn de percelen Knapenveldsweg 9, 12/12a/14 en 31/33 opgenomen. Deze percelen hebben op grond van het geldende bestemmingsplan nog een agrarische bestemming, maar geconstateerd is dat het feitelijke gebruik hiermee niet meer overeen komt. Op de percelen wordt niet bedrijfsmatig vee gehouden. Het overwegende gebruik is de woonfunctie. Om die reden zijn deze percelen in het bestemmingsplan meegenomen, zodat deze een bestemming overeenkomstig het gebruik krijgen.

3 BELEID

3.1 PROVINCIAAL BELEID

3.1.1 *Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009*

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

- een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
- een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
- een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
- een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit). Ruimtelijke kwaliteit tracht men te realiseren door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Naast ruimtelijke kwaliteit heeft duurzaamheid nadrukkelijk in de provinciale visie aandacht. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

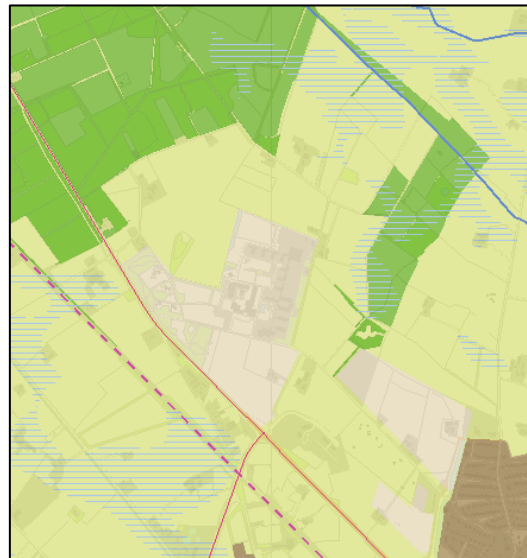
Voor wat betreft de woonfunctie ligt de opgave voor de komende jaren vooral in het waarborgen van een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen. Naast een kwantitatieve opgave is dit, gelet op de sterk veranderende bevolkingsontwikkeling, een aanzienlijke kwalitatieve opgave. Het woningaanbod en de woonmilieus moeten flexibel zijn en worden afgestemd op de eisen en wensen van de toekomstige bewoners. Met de 60.000 extra te bouwen woningen kan onvoldoende tegemoet gekomen worden aan deze veranderende behoeftes. Dit houdt in dat de aandacht vooral gericht moet worden op herstructurering van de bestaande woonmilieus, zodat deze ook op langere termijn aansluiten bij de wensen en eisen van de bewoners.

Bij het realiseren van de woningbouwopgave is het van belang dat de ruimte zuinig en zorgvuldig wordt benut. Dit betekent dat voor woningbouw (en ook voor bedrijfslocaties en voorzieningen) de zogeheten SER-ladder wordt gehanteerd.

Deze houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving, kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden. Daarbij geldt dat de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen (winkels, cultuur en sport) wordt geconcentreerd in stedelijke netwerken. De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening is bijvoorbeeld vastgelegd waaraan de woonvisie van een gemeente moet voldoen en hoe wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties. Een nieuwe woningbouwlocatie dient in overeenstemming te zijn met een woonvisie, waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Nevenstaande afbeelding toont een uitsnede van de kaart met ontwikkelingsperspectieven, die centraal staat in de provinciale omgevingsvisie. Het plangebied is hierop met een lichtroze kleur aangeduid als 'Geplande woonwijk'. Het betreft een gepland nieuw woonmilieu, waarvan de behoefte moet worden onderbouwd door middel van de woonvisie en de SER-ladder.

De N35, ten zuiden van het plangebied, is in de visie aangewezen als autoweg. De N35 verbindt de economische kerngebieden Zwolle-Kampen en Twente met elkaar. Dit vraagt om een betere verbinding dan in de huidige situatie, waartoe de N35 zal worden opgewaardeerd. Hierbij is aandacht voor de manier waarop deze weg in het landschap wordt ingebed. Tevens verdient de passage door Raalte nadrukkelijk aandacht. Deze kern wordt immers door de N35 doorsneden.



uitsnede kaart ontwikkelingsperspectieven omgevingsvisie

De provincie wijst een aantal gebiedskenmerken aan, die van provinciaal belang zijn. Het betreft de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. De gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen, namelijk de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem), de stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en de lust & leisurelaag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen). Uit de gebiedskenmerkenkaart blijkt dat onderhavig plangebied wordt gekenmerkt door een dekzandvlakte en ruggen (natuurlijke laag). Ten aanzien van dit kenmerk is bepaald dat ontwikkelingen bij moeten dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. De (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, vormt het uitgangspunt. Voor wat betreft de laag van het agrarische cultuurlandschap valt het plangebied grotendeels binnen het jong heide- en broekontginningslandschap. Ontwikkelingen ter plaatse dienen bij te dragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. De zuidelijke punt van het plangebied is aangewezen als het oude hoevenlandschap. Ontwikkelingen ter plaatse dienen bij te dragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbepanting, open es(je), beekdal, voormalige heidevelden en de mate van openheid en kleinschaligheid. Vanuit laatstgenoemde twee lagen volgen een specifieke gebiedskenmerken.

Sturingsmodel

De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ten behoeve van de realisatie van ambities wordt onderscheid gemaakt in generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven gebiedskenmerken. Deze drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie respectievelijk of (confrontatie met generieke beleidskeuzes, waaronder de SER-ladder), waar (confrontatie met ontwikkelingsperspectieven) en hoe (toepassen gebiedskenmerken) een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

In het kader van voorliggend plan wordt in de Omgevingsverordening nogmaals het belang van de toets aan de SER-ladder aangehaald. Hierin is bepaald dat bestemmings-

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

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

Ten aanzien van nieuwe woningbouwlocaties is bovendien bepaald dat bestemmingsplannen 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. In afwijking hiervan geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Conclusie

Voorliggend project betreft de realisatie van woningbouw en enkele voorzieningen in de gemeente Raalte, ten noorden van de N35. Het plan levert, met realisatie van voorzieningen en woningen, een bijdrage aan versterking van de sociaal-economische en verzorgende functie van de kern Raalte. Het plan is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond en sluit aan op omliggende landschappelijke eenheden. Deze eenheden worden in het plangebied voortgezet, onder andere door behoud van bestaande bomen. Bovendien is zicht op het omringende landschap vanuit het plangebied gewaarborgd.

Het plangebied is voor wat betreft ontwikkelingsperspectieven aangewezen als 'Geplande woonwijk'. De provincie stelt aan deze perspectief de eis dat de behoefte van dit nieuwe woongebied moet worden onderbouwd door middel van een woonvisie, waarmee de provincie en buurgemeenten hebben ingestemd, en de SER-ladder. De gemeente Raalte heeft de ontwikkelingslocatie reeds in diverse beleidsdocumenten, waaronder de woonvisie, aangekondigd, waartoe wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze toelichting. In deze gemeentelijk documenten is bovendien aangetoond dat binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Raalte onvoldoende kan worden voorzien in de woonopgave, zelfs niet met herstructurering en/of transformatie. Bovendien was het plangebied tot voor kort grotendeels bebouwd met een psychiatrische inrichting, waarmee met onderhavig plan geen aanspraak wordt gemaakt op een volledig groene omgeving. Voor wat betreft instemming van buurgemeenten is het voorontwerpbestemmingsplan, mede in het kader van het informele overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), toegezonden aan diverse buurgemeenten. De gemeenten Olst-Wijhe, Dalfsen en Ommen hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. Voor nadere informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van onderhavige toelichting. Op basis van voorgaande wordt voldaan aan de eerste twee niveaus van het sturingsmodel.

Voor wat betreft het derde niveau van het sturingsmodel, de gebiedskenmerken, is het plan eveneens in lijn met de provinciale visie. Dragende structuren, in de vorm van houtwallen en ontsluitingswegen, worden immers behouden. Bovendien wordt de bestaande variatie in landschapselementen, waaronder bosschages en open velden, versterkt. De aanwezige overgang tussen nat en droog wordt benadrukt door te voorzien in water in het laagste, noordwestelijke deel. Voor nadere informatie wordt verwezen naar paragraaf 2.2. van deze toelichting.

Hiermee is voorliggend plan in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009.

3.2 REGIONAAL BELEID

3.2.1 *Convenant duurzaam bouwen Regio IJssel Vecht*

De gemeente Raalte heeft in regionaal verband (Regio IJssel-Vecht) het convenant duurzaam bouwen ondertekend. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling van het gebied met bepaalde duurzaamheidsaspecten rekening moet worden gehouden. Met betrekking tot duurzaamheid worden de volgende eisen aan het plan gesteld:

- omgaan met het aanwezige landschap binnen de ontwikkeling (zo goed mogelijk behoud van bestaande hoogteverschillen);
- integraal waterbeheer (afkoppeling van regenwater door middel van bodempassage c.q. lozing op open water);
- rekening houden met de waterhuishouding in het achterliggende gebied;
- aanpassing aan de omgeving.

Deze eisen zijn in acht genomen bij de ontwikkeling van dit plan. Bestaande landschapelijke karakteristieken vormen de drager van het stedenbouwkundig plan. Bovendien is voorzien in een duurzaam watersysteem, in de vorm van een volledig gescheiden rioolstelsel en lozing op open water. Voor het overige wordt als uitgangspunt het Nationaal Pakket Duurzame stedenbouw als uitgangspunt genomen bij de planontwikkeling.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 *Structuurvisie Raalte*

In de structuurvisie Raalte 2003, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 september 2003, is het toekomstige ruimtelijke beleid voor de gemeente verwoord. Verschillende facetten van beleid met ruimtelijke effecten, zoals detailhandels- en verkeersbeleid, zijn geïntegreerd in deze visie. Daarnaast zijn de te verwachten ruimteclaims inzichtelijk gemaakt. De visie geeft een beeld van mogelijke en wenselijke ontwikkelingsrichtingen van het grondgebied van de kern Raalte.

De gemeente Raalte streeft naar handhaving van haar subregionale functie voor zowel de voorzieningen als voor de werkgelegenheid. De bevolkingsgroei dient daarmee in harmonie te zijn. Concreet betekent dit dat in de kern Raalte een accent wordt gelegd voor woningbouw. Aangegeven wordt dat in de toekomst locaties in het bestaand bebouwd gebied van Raalte vrijkomen, die wellicht benut kunnen worden voor woningbouw. Onderhavig plangebied, de locatie Franciscushof, is daar een voorbeeld van. Doelgroepen die extra aandacht verdienen met betrekking tot de woonfunctie betreffen starters, huishoudens met een laag inkomen, senioren, mensen met een handicap en ex-psychiatrische patiënten.

In deze structuurvisie is de locatie ten noordwesten van de kern, de locatie Het Overstigt, aangewezen als belangrijkste uitbreidingslocatie voor woningbouw. Samen met woningbouwproject De Enk en woningbouw in het centrum van Raalte, wordt de capaciteit van Het Overstigt voorlopig voldoende geacht om in de woningbouwbehoefte te voorzien. Met betrekking tot de locatie Franciscushof is vermeld dat deze zijn functie als psychiatrisch ziekenhuis binnen afzienbare tijd zal verliezen. De visie gaat ervan uit dat het terrein en de gebouwen voorsnog een vergelijkbare functie zullen behouden, maar geeft

aan dat de praktijk weerbarstiger zal blijken. Als sterke punten van de locatie Franciscushof worden de uitstekende ontsluiting over de weg en de landschappelijk aantrekkelijke omgeving genoemd. Een zwak punt betreft de geïsoleerde ligging ten opzichte van de kern Raalte, waarin echter verbetering komt met realisatie van Het Overstigt.

3.3.2 Woonvisie Raalte

In juli 2006 is de Woonvisie Raalte door de gemeenteraad vastgesteld. Deze Woonvisie is in nauwe samenwerking met de gemeente Olst-Wijhe en de corporaties BWS Raalte en Het Saalien (die inmiddels zijn gefuseerd tot één corporatie SallandWonen) tot stand gekomen. Het document omvat een visie over het wonen in Raalte in pakweg 2015, als basis voor keuzen die rond het wonen gemaakt moeten worden.

Geconstateerd is dat de spanning op de woningmarkt in Raalte de afgelopen jaren is opgelopen, waarmee de dynamiek is afgenomen. De positie van met name starters staat door deze spanning onder druk. Daarnaast vormt het behouden van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor mensen met een bescheiden inkomen een relevant uitgangspunt van de woonvisie. In dit kader wordt het dan ook van belang geacht de beschikbaarheid van betaalbare huur- en koopwoningen te vergroten. Hiertoe zal onder andere doorstroming moeten worden bevorderd. Tot slot blijkt de woningvoorraad in Raalte onvoldoende geschikt voor senioren en mensen met een zorgvraag. Dit vraagt om een uitbreiding van het aanbod geschikte woningen en het afstemmen met welzijn en zorg.

In het kader van bovenstaande ontwikkelingen in de woningvraag is vernieuwing van delen van de woningvoorraad noodzakelijk. Daarnaast is uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk. De gemeente Raalte wil ten minste het aantal woningen realiseren, dat nodig is om de eigen behoefte op te kunnen vangen. Gesteld wordt dat het hiertoe noodzakelijk is de woningvoorraad in Raalte in de periode 2005-2015 per saldo uit te breiden met ten minste 1.260 woningen. De gemeente wil echter bij voorkeur nog verder groeien, als inhaalslag en met het oog op de opgave in de regio. Daarbij geldt de randvoorwaarde dat Raalte een groene en dorpse gemeente blijft. Met het oog op de regionale opgave wordt 45% van de woningen in de betaalbare sfeer gerealiseerd. Het grootste deel (circa 80%) van de nieuwbouw komt terecht in de kernen Raalte en Heino. Het betreffen de grootste kernen met een goed voorzieningenaanbod. Voor onderhavig plangebied (de locatie 'Zwolse Poort' in de woonvisie) worden, met het oog op onder andere de ligging, voornamelijk dure woningen voorzien om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

In 2010 heeft een nieuw onderzoek¹ plaatsgevonden naar de woningmarktsituatie in 2009. Het onderzoek geeft tevens de verwachtingen weer tot 2025. Het onderzoek is bedoeld om de voortgang van de woonvisie te volgen en te bezien of er reden is voor bijstelling van het woningbeleid. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

De belangrijkste opgave betreft de komende jaren de realisatie van eengezinskoopwoningen. Het accent in de uitbreidingsopgave zal op termijn dan ook met name op dit segment moeten liggen. Wat betreft de prijsklasse bestaat er een opgave in het prijssegment € 182.500 en € 395.000,--. Ook is er een toenemende behoefte aan zowel huur- als koopappartementen.

¹ De woningmarkt in Raalte 2009-2025, woningmarktonderzoek, RIGO, april 2010

In totaal zijn er 2.400 doorstromers in Raalte de komende 5 jaar op zoek naar een andere zelfstandige woning, circa 18% van de huishoudens. Voor bijna de helft van de doorstromers geldt dat zij een bestaande woning wensen (46%), 41% wenst een nieuwbouwwoning. Daarnaast geeft ook eenderde van de doorstromers aan een stuk grond te willen om zelf een woning te realiseren. Voor het grootste deel van de doorstromers in Raalte (76%) geldt dat de economische crisis niet van invloed is op de termijn waarop zij gaan verhuizen. In de koopsector zijn met name vrijstaande en dubbele woningen gewenst. Ook hoekwoningen worden genoemd.

In het onderzoek wordt geconstateerd dat in de nieuwbouwprogramma's ook een redelijk aandeel middeldure en dure koop opgenomen. Juist om aan de kwaliteitsvraag te voldoen en doorstroming op gang te brengen, kan deze lijn op lange termijn worden voortgezet. Voorts wordt gesteld dat het uitgeven van kavels en het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap een andere manier is om de woningbouw in het duurdere segment op gang te houden. Daarnaast wordt geconstateerd dat het belangrijk is dat gemeenten en marktpartijen er alles aan doen om de nieuwbouw op gang te brengen.

Op grond van het woningmarktonderzoek is er geen aanleiding voor een grootschalige beleidswijziging op de lange termijn.

3.3.3 *Prestatieafspraken Wonen gemeente Raalte 2010 - 2015*

Op 20 januari 2010 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Raalte afspraken gemaakt met Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel over het gemeentelijke en provinciale woonbeleid. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid en hebben onder andere betrekking op de volgende aspecten:

- ruimtelijke kwaliteit: provincie en gemeente streven naar een hoogwaardige kwaliteit, waarbij de focus wordt gelegd op cultureel erfgoed, stedenbouwkundige en architectonische ontwerpen, overgang stad en platteland, verruiming openbare ruimte;
- duurzaamheid en woonkwaliteit: provincie en gemeente hechten belang aan duurzaamheid en energiebesparing, met name voor wat betreft de bestaande woningvoorraad;
- wonen, zorg en welzijn: gemeente en provincie streven met name naar realisatie van woonservicegebieden, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen;
- collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO): de gemeente Raalte bevordert initiatieven voor CPO.

Voor wat betreft het woningbouwprogramma richt de gemeente Raalte haar beleid op een toename van de woningvoorraad met circa 633 woningen in de periode 1 januari 2010 - 1 januari 2015. In deze aantallen is de toename van woningen voor bijzondere doelgroepen (conform definitie CBS) niet meegenomen. Naast de geraamde 633 woningen zijn provincie en gemeente Raalte overeengekomen dat maximaal 150 woningen extra kunnen worden gebouwd. De raming lijkt namelijk onvoldoende rekening te houden met de lokale woonbehoefte van ingezetenen en economisch gebonden. Deze extra woningen kunnen uitsluiten worden gerealiseerd indien de nieuwbouw in genoemde

periode voor ingezetenen of economisch gebondenen is bestemd en indien meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen.

De gemeente Raalte streeft ernaar de bestemmingsplancapaciteit niet meer te laten zijn dan 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad. De gemeente mag bovendien maximaal 71% van deze groei buiten de contouren van het feitelijk bebouwd gebied per 1 januari 2010 realiseren, mits onderbouwd op basis van een vastgestelde woonvisie.

3.3.4 *Beleidsnotitie ruimtelijke ontwikkeling Raalte-Noord*

Ten behoeve van inpassing van het plan voor de Franciscushof in een ruimere omgeving en het afstemmen van diverse andere lopende projecten in en rond Raalte-Noord, heeft de gemeenteraad van Raalte besloten een structuurplan voor geheel Raalte-Noord op te stellen. Bij de ontwikkeling van de tussenproducten voor het Structuurplan Raalte-Noord bleek de toekomstige ligging van de N35/N348 een doorslaggevende rol te spelen bij de ruimtelijke mogelijkheden van Raalte-Noord. Een onderzoek naar verkeersvarianten heeft twee serieuze alternatieven voor de toekomstige ligging van de N35 in beeld gebracht. Aangezien de alternatieven zodanig verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor Raalte-Noord tot gevolg hebben, werd het niet zinvol geacht om te komen tot een structuurplan voor Raalte-Noord voor de lange termijn. Voor de korte termijn blijft het echter relevant om samenhang tussen de huidige plannen aan te brengen en verankering daarvan in de omgeving te garanderen. De plannen mogen daarnaast mogelijke toekomstige ontwikkelingen niet in de weg staan. Er is dan ook besloten om een Beleidsnotitie Ruimtelijke Ontwikkeling Raalte-Noord op te stellen met een doorkijk voor de nog relevante verkeersalternatieven. Deze beleidsnotitie is op 21 februari 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Raalte.

Met betrekking tot woonfunctie stelt de visie dat het voor eigen behoefte en het vervullen van de regionale behoefte noodzakelijk is de woningvoorraad op uitbreidingslocaties te laten groeien. Deze uitbreidingslocaties liggen in Raalte-Noord. Het betreffen de woongebieden van Overstigt en de locatie Franciscushof (onderhavig plangebied). De locatie Franciscushof biedt mogelijkheden tot een grote variatie in woningtypen en prijsklassen in een bijzondere woonomgeving. Er zijn in de beleidsnotitie 350 – 400 woningen² voorzien. Hiermee wordt zowel de lokale als de regionale markt bediend. Bouwen voor de markt vraagt om een goede onderlinge afstemming van aantallen en soorten woningen en woonmilieus die op de markt worden gebracht. Een zekere mate van flexibiliteit in programma en uitgiftetempo is gewenst. Dit is in de plannen voor de Franciscushof ingebouwd, doordat de vrije kavels en hoven gefaseerd in de markt kunnen worden gezet.

Daarnaast staat in de visie de verbetering van de verbinding tussen Raalte-Dorp en Raalte-Noord centraal. Met name de N35 vormt momenteel een milieu- en verkeersbarrière tussen beide delen. Ten behoeve van de verbeterde verbinding worden in de visie twee alternatieven gegeven. Het eerste alternatief betreft een verdiepte ligging van de N35, waardoor een overbrugging of overkluizing tussen de gebieden Noord en Dorp wordt gerealiseerd. Het tweede alternatief voorziet in een omlegging van de N35 naar een route ten zuiden van de bebouwde kom, waardoor een ruimtelijke aanhechting van de

² *Omwille van de flexibiliteit maakt voorliggend bestemmingsplan de realisatie van maximaal 352 woningen op de locatie Franciscushof mogelijk. Hiermee wordt enige speelruimte geboden bij de realisatie van onderhavig plan.*

gescheiden gebieden mogelijk wordt. Beide alternatieven zijn in ontwikkelingsscenario's uitgewerkt.

De gemeenteraad van de gemeente Raalte heeft op 21 oktober 2009 ingestemd met het eerste alternatief, namelijk de variant 'Raalte Rechtdoor' in een verdiepte vorm. Hierbij is aangegeven dat zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de plankwaliteit en economische haalbaarheid van onderhavig plan. Langs de N35 aan de zuidkant van het plan is, achter het geluidsscherm, een woonbebouwing vrije zone opgenomen. Met het geluidsscherm en genoemde zone is gewaarborgd dat de geluidsbelasting op de (niet-dove)gevel van de woningen maximaal 53 dB bedraagt. Hierdoor is sprake van een goed leefklimaat voor wat betreft geluidhinder in het plangebied.

3.3.5 Groenbeleidsplan Kernen in het groen

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

3.3.6 Speelvoorzieningen beleidsplan Speelruimte in Raalte

In 1999 is het speelvoorzieningen beleidsplan 'Speelruimte in Raalte' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota wordt het voeren van speelvoorzieningen en het te handhaven speelvoorzieningen niveau in Raalte weergegeven.

Door de gemeenteraad is een motie aangenomen waarin wordt uitgesproken dat in nieuwe plannen de buitenspeelruimte voor kinderen minimaal 3% van het totale plangebied moet omvatten.

3.3.7 Conclusie

Onderhavig plan voorziet in ontwikkeling van de locatie Franciscushof. In de structuurvisie is reeds aangegeven dat dit een locatie in bestaand bebouwd gebied betreft, die wellicht kan worden benut voor woningbouw. In de beleidsnotitie Raalte-Noord is de locatie al als uitbreidingslocatie voor woningbouw opgenomen. Het plan speelt optimaal in op de in de structuurvisie genoemde sterke punten van de locatie, namelijk de uitstekende ontsluiting over de weg en de landschappelijk aantrekkelijke omgeving. Een zwak punt betreft de geïsoleerde ligging ten opzichte van de kern Raalte. Met ontwikkeling van de woningbouwlocatie Het Overstigt ten oosten van het plangebied en de verbetering van de infrastructurele verbinding tussen Raalte-Dorp en Raalte-Noord, die met de beleidsnotitie Raalte Noord is voorzien, wordt dit zwakke punt verminderd. Voorliggend plan draagt bovendien bij aan handhaving en zelfs versterking van de subregionale functie voor voorzieningen en werkgelegenheid, een essentieel gemeentelijk streven. Hiertoe wordt woningbouw noodzakelijk geacht.

In het plan wordt naast vrije kavels ruimte geboden aan appartementen en grondgebonden (rij)woningen. Hiermee wordt voorzien in de gemeentelijke vraag naar betaalbare woningen. Met de duurdere woningen op de vrije kavels wordt bijgedragen aan de gewenste doorstroming in de kern. De woningen zijn dan ook bestemd voor lokale doelgroepen, waaronder ingezetenen van en personen die economisch gebonden zijn aan de gemeente Raalte. In het plan wordt bovendien veel waarde gehecht aan de aspecten ruimtelijke kwaliteit (waaronder de overgang stad - platteland) en duurzaamheid. De gemaakte woningbouwafspraken, zoals vastgelegd met de gemaakte prestatieafspraken met de provincie Overijssel, worden gefaseerd en verspreid gerealiseerd binnen de diverse locaties in de gemeente Raalte. Onderhavig plan is hiermee in lijn met genoemde prestatieafspraken.

Het plan voorziet bovendien in omvangrijke groene ruimte, die een verbinding legt tussen de diverse woongebieden. Met deze groene ruimte wordt aangesloten op bestaande landschappelijke kenmerken en bijgedragen aan het versterken van de hoofdgroenstructuur van Raalte. De laanbeplanting langs de hoofdtoegangswegen, de grootschalige groengebieden het Veld en de Bosrand en de groene randen van de parkeerplaatsen in de oksel van de Harinkdijk en de Knapenveldsweg worden aan deze groenstructuur toegevoegd. Bovendien biedt de groene ruimte voldoende ruimte aan gevarieerde buitenspeelruimte voor kinderen. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarden uit het groenbeleidsplan en de normstelling vanuit het beleidsplan inzake speelruimte.

In het plan is tot slot een zone van 40 m, vrij van woonbebouwing, ten opzichte van het actuele midden van de N35 opgenomen. De bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan liggen op grotere afstand dan 40 m, waardoor deze geen belemmering vormen voor de toekomstige aanpassing van de N35. Met het geluidscherm en genoemde zone is gewaarborgd dat de geluidsbelasting op de (niet-dove) gevel van de woningen maximaal 53 dB bedraagt. Hierdoor is sprake van een goed leefklimaat voor wat betreft geluidhinder in het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan diverse relevante gemeentelijke beleidsambities.

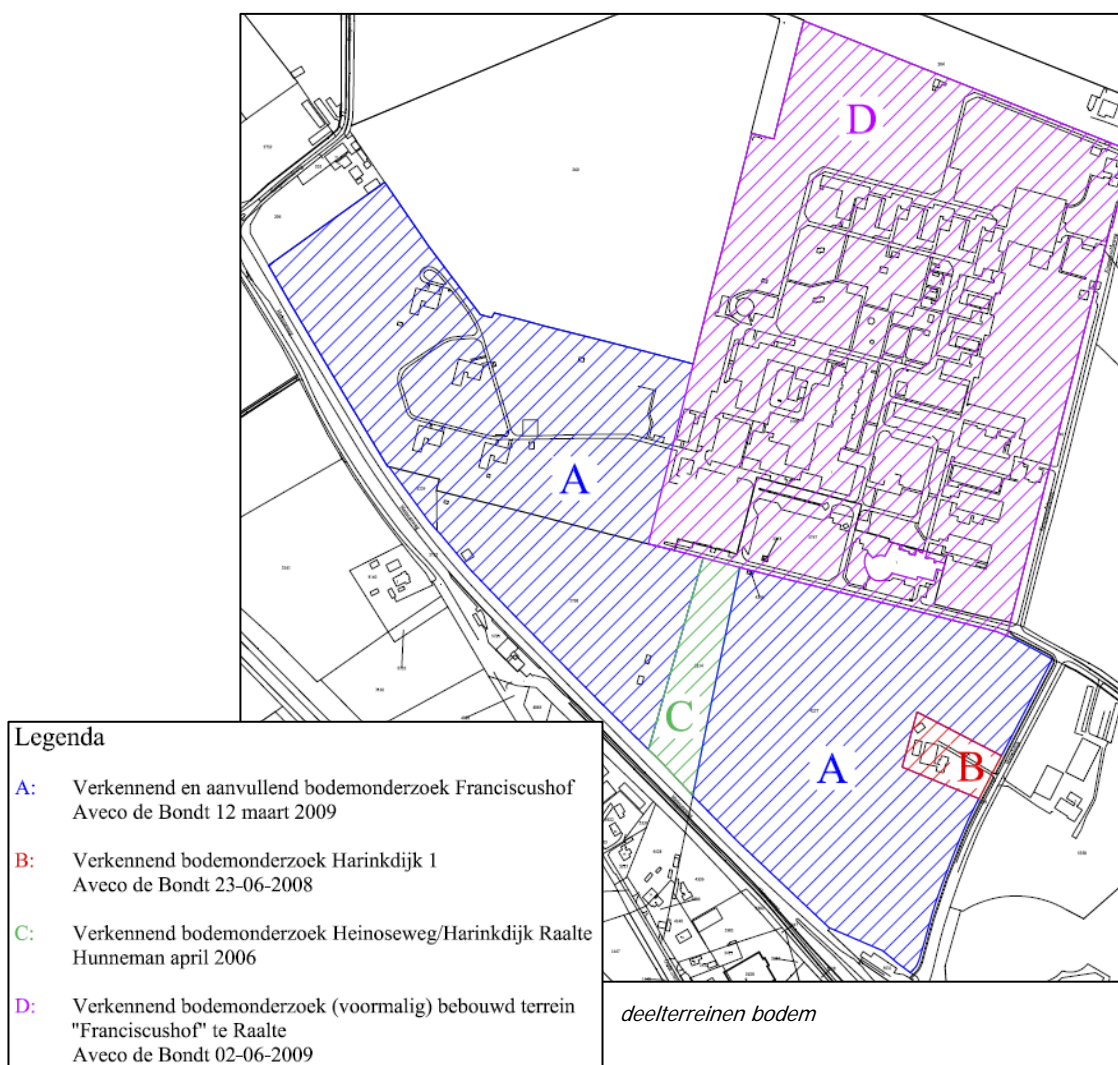
4 RUIMTELIJKE EN MILIEUASPECTEN

4.1 BODEM

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Hiertoe zijn diverse milieukundige bodemonderzoeken uitgevoerd.

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

- A. Onbebouwd deel Franciscushof;
- B. Harinkdijk 1;
- C. Weiland;
- D. Voormalig bebouwd deel Franciscushof.



Hieronder volgt een beschrijving van de beschikbare gegevens per deellocatie. Alle genoemde onderzoeken zijn uitgevoerd overeenkomstig de norm NEN-5740 kleinschalig en vijf jaar geldig bij ongewijzigd gebruik.

Ad. A Onbebouwd deel Franciscushof

Voor dit deelgebied is in maart 2009 onderzoek³ uitgevoerd door Aveco de Bondt. In de grond zijn geen van de onderzochte stoffen in een verhoogde concentratie aangetoond. Ook asbest is zintuiglijk en analytisch niet aangetroffen.

Ad. B Harinkdijk 1

Voor dit deelgebied is in juni 2008 onderzoek⁴ uitgevoerd door Aveco de Bondt. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de NEN-5740 onverdacht met extra aandacht voor de voormalige ondergrondse tank, zinkput en sloot. Uit de resultaten blijkt dat een aantal zware metalen licht verhoogd is aangetroffen in de boven- en ondergrond. De aangetroffen gehalten overschrijden licht de streefwaarden maar liggen allen beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik. Extra onderzoek kan noodzakelijk zijn in het kader van het besluit Bodemkwaliteit indien deze grond buiten het onderzochte terrein wordt toegepast.

Ad. C Weiland

Dit perceel is in april 2006 onderzocht⁵ door Hunneman Milieu-Advies. Het betreft een onverdacht terrein dat in gebruik is en was als weiland. Zowel in de bovengrond als in de ondergrond zijn zintuiglijk en analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond. Het bovengrond mengmonster is aanvullend op asbest geanalyseerd. In dit monster is analytisch asbest aangetoond. De aangetroffen concentratie blijft ruim beneden de bepalingsgrens van 2mg/kg.ds. Na interpretatie van de onderzoeksgegevens blijkt dat ook deze locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Ad. D Voormalig bebouwd deel Franciscushof

Op deze deellocatie zijn in het verleden activiteiten uitgevoerd, die kleine verontreinigingen met olie hebben veroorzaakt. Deze verontreinigingen zijn gesaneerd, hetgeen eveneens blijkt uit het evaluatieverslag⁶ uitgevoerd door Aveco de Bondt in maart 2009. In de grond en het grondwater zijn in de eindmonsters geen verhoogde concentraties aan oliecomponenten aangetroffen.

Om een goed beeld te krijgen van de situatie na sloop en sanering is een nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het gehele terrein, dat in het verleden bebouwd was. Dit onderzoek⁷ is in juni 2009 uitgevoerd door Aveco de Bondt. Daaruit blijkt dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Wel is ter plaatse van de vetvangput naast het theater een verhoogde concentratie aan toluen, xylenen, naftaleen en dichloormethaan gemeten. Deze zijn waarschijnlijk veroorzaakt door de vetvangput. Indien op die plaats activiteiten worden uitgevoerd dient daar rekening mee gehouden te worden.

³ Aveco de Bondt (12 maart 2009), Verkennend en aanvullend bodemonderzoek van het plangebied "Franciscushof" te Raalte. 090170 R-PTW/652

⁴ Aveco de Bondt (juni 2008), Verkennend bodemonderzoek Harinkdijk 1. 080940 R-TPW/400

⁵ Hunneman Milieu-Advies (april 2006), Verkennend bodemonderzoek Heinoseweg / Harinkdijk Raalte. 2006284/lvh/sh

⁶ Aveco de Bondt (maart 2009) Eindrapport Evaluatieverslag verwijderen bodemverontreinigingen terrein (voormalige) Franciscushof te Raalte. 090227/R-RGN/344

⁷ Aveco de Bondt (2 juni 2009), Verkennend bodemonderzoek (voormalig) bebouwd terreindeel "Franciscushof" te Raalte. 05.0987 R-PTW/660

Grondwater

Verspreid over het gehele terrein zijn een aantal zware metalen in verhoogde waarden in het grondwater aangetroffen. Naderonderzoek was in het kader van de Wet Bodembescherming niet noodzakelijk. Maar in het kader van de bestemmingswijziging is dit wel nader beoordeeld. Het grondwater wordt namelijk kunstmatig verlaagd en na herinrichting zal het grondwater als oppervlakte water binnen het plangebied beschikbaar komen. Door DHV is een aanvullende notitie⁸ opgesteld waarbij mogelijke risico's nader in beeld zijn gebracht. Daarbij is uitgegaan van een zogenaamde "worst case" benadering, oftewel er wordt van het ergste uitgegaan. Uit de memo blijkt dat de beoordeelde stoffen geen risico's met zich meebrengen bij gewijzigd gebruik.

Conclusie

Voor onderhavig plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Daarmee is de situatie van de grond en het grondwater voor het gehele plangebied vastgelegd. Uit de beschikbare gegevens blijkt dat de gehele locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Daarnaast is aanvullend gekeken naar de zware metalen in het grondwater. Door middel van een aanvullende notitie is voldoende onderbouwd dat er geen humane risico's zijn te verwachten, als het wegpompen van het grondwater wordt gestopt.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de bodemonderzoeken, zoals deze zijn opgenomen als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.

4.2 GELUID

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de geluidsgevoelige woonfunctie. In dit kader is in maart 2010 akoestisch onderzoek⁹ verricht.

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Uit onderzoek blijkt dat alle woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ten gevolge van het wegverkeer op de Burgemeester Zuidwijklaan en de Harinkdijk. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd ten opzichte van de Burgemeester Zuidwijklaan en de Harinkdijk

Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat bij 70 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Heinoseweg (N35). De hoogste geluidsbelasting bedraagt 53 dB op de niet-dove gevels, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. Hierbij is rekening gehouden met de realisatie van een geluidsscherm met een hoogte van 4 meter. Het bestemmingsplan maakt een geluidsscherm mogelijk van minimaal 4 en maximaal 4,25 meter.

⁸ DHV (15 januari 2010), Milieuhygiënische (grond)waterkwaliteit. ON-D20093195

⁹ SAB Arnhem B.V. (26 maart 2010) Akoestisch onderzoek Franciscushof. Projectnummer 70768

Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat bij twee grondgebonden woningen en het entreegebouw in de Bosrand de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Nieuwe Deventerweg (N348). De hoogste geluidsbelasting bedraagt 51 dB op de niet-dove gevels, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding.

De optredende geluidsbelastingen op de niet-dove gevels zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Verlening van hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Heino-seweg (N35) en de Nieuwe Deventerweg (N348) of het vergroten van de afstand tussen de woningen. Gezien de plannen voor de N35 en de toekomstige aanpassing ervan is het niet gewenst en zinvol om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ook uit financieel oogpunt zijn deze maatregelen niet realistisch en haalbaar.

Voor de 70 grondgebonden woningen en het entreegebouw in de Bosrand, waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is op 28 december 2010 door de gemeente Raalte een hogere grenswaarde verleend. Deze hogere grenswaarden konden worden verleend vanwege passendheid in het gemeentelijk geluidsbeleid.

De gemeente Raalte volgt voorlopig de ontheffingscriteria uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Hierin stond het ontheffingscriterium: "door gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afscherpende functie gaan vervullen voor andere woningen". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing.

De verleende hogere waarden zijn weergegeven in het akoestisch onderzoek, dat als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is opgenomen.

Bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt daardoor 61 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(61-33=)$ 28 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Waarborgen van het wooncomfort

Het plangebied is een geluidsbelaste locatie met een geluidsbelasting van meer dan 53 dB en daarom moet bij de beoordeling van het plan en bij de verlening van de hogere waarden worden gekeken naar zogenaamde compenserende factoren (aanvullende eisen ten aanzien van het wooncomfort). In dit plan kunnen de volgende zaken als compenserende factoren worden aangemerkt:

- Vrijwel alle grondgebonden woningen hebben één of meerdere geluidsluwe gevels¹⁰;
- De buitenruimte is bij de meeste¹¹ woningen aan de geluidsluwe zijde van de woning gelegen;
- Vrijwel alle grondgebonden woningen hebben minimaal één slaapkamer, die is gelegen aan de geluidsluwe gevel. Bij de vrije kavels is dit afhankelijk van de opdrachtgever.

Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 LUCHTKWALITEIT

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet- en regelgeving maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke plannen. Een plan is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine plannen hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Grotere plannen kunnen worden opgenomen in het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL), mits overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat plan worden weggenomen door de maatregelen van het NSL; anders moet met projectsaldering worden aangetoond dat de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft. Het begrip 'niet in betekenende mate' is verder uitgewerkt in een gelijknamig AMvB. Deze treedt gelijk met de wet in werking. De grens van 'niet in betekenende mate' wordt gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³.

In de gelijknamige ministeriële regeling wordt de 3% norm gekwantificeerd voor veel voorkomende ruimtelijke functies als:

- woningen: 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met 1 ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

¹⁰ Geluidsluwe gevel: gevel waarop de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

¹¹ Uitgezonderd de woningen langs de N35

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van maximaal 352 woningen en maximaal 2.275 m² bvo aan commerciële en niet-commerciële voorzieningen, die passen bij het theater en de ontmoetingsfunctie van het ter plaatse aanwezige plein. De ministeriële regeling NIBM geeft geen uitwerking voor de voorziene functies, anders dan woningen, en geeft hiermee onvoldoende informatie om te kunnen vaststellen of deze gebruikswijziging wel of niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In dit kader is door SAB in januari 2010 een luchtkwaliteitonderzoek¹² uitgevoerd.

Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om onderhavig plan op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Onderhavig project voorziet in de mogelijkheid om gevoelige bestemmingen, waaronder een kinderdagverblijf, te realiseren. Deze gevoelige bestemming is bovendien mogelijk binnen een afstand van 300 meter vanaf de N35. Volgens criteria uit Wm is er hierdoor sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm dan ook noodzakelijk;
- Het project leidt 'in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm noodzakelijk;
- Uit deze grenswaardentoets blijkt dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de onderzoeksjaren 2010, 2011, 2015 en 2020 onder de grenswaarden liggen die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het luchtkwaliteitonderzoek, dat als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is opgenomen.

4.4 BEDRIJVIGHEID

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

¹² SAB Arnhem B.V. (5 januari 2010) Luchtkwaliteitonderzoek Franciscushof. Projectnummer 70768

Interne hinder

De ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt, voorzien in woningbouw en voorzieningen, onder andere in de vorm van een theater, horeca en winkels. De voorzieningen zijn daarbij in één hof, het Theaterhof, geconcentreerd. Aangezien het Theaterhof eveneens voorziet in de woonfunctie, is ter plaatse sprake van functiemenging. Met uitzondering van de woonfunctie en het theater geldt voor de voorziene ontwikkelingen in het Theaterhof op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering een indicatieve afstand van 10 meter. Voor het theater geldt een afstand van 30 meter. Aangezien het Theaterhof is te scharen onder het omgevingstype gemengd gebied, hoeft niet te worden getoetst aan deze richtafstanden, maar geldt een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging (bijlage 4 van de VNG-uitgave). Uit deze staat blijkt dat de voorziene winkels en horeca zo weinig milieubelastend zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Het theater moet daarbij bouwkundig worden afgescheiden van woningen. Daarnaast wordt voor het theater in de VNG-uitgave uitgegaan van een hoge verkeersaantrekkende werking, waardoor een goede aansluiting op hoofdinfrastructuur van belang wordt geacht. Onderhavige ontwikkeling voorziet in deze aansluiting. Geconcludeerd kan worden dat, op basis van gegevens uit de VNG-uitgave, geen overlast ten opzichte van de woningen in het plangebied en in de directe omgeving te verwachten is.

Ondanks deze positieve conclusie heeft de gemeente Raalte nader akoestisch onderzoek¹³ uitgevoerd naar geluidsniveaus als gevolg van het theater op de toekomstige woningen in de directe omgeving. De geluidsniveaus ten gevolge van het theater zijn, conform het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' (verder te noemen: het Activiteitenbesluit), bepaald conform de 'Handleiding meten en rekenen industrielaawaai 1999'. De berekende geluidsniveaus zijn getoetst aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit en aan de richtwaarden voor een rustige woonwijk volgens de 'Handleiding industrielaawaai en vergunningverlening'. Het inrichtingsgebonden verkeer (indirecte hinder) is beoordeeld conform de circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer' van 29 februari 1996. Op grond van het onderzoek blijkt dat:

- in de situatie van een optreden in het theater de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit in alle perioden zowel voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als de maximale geluidsniveaus worden overschreden ter plaats van de nieuw te bouwen woningen. Om te kunnen voldoen aan de geluidsnormen dienen maatregelen te worden getroffen;
- In de situatie van een optreden in de foyer de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit in alle perioden zowel voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als de maximale geluidsniveaus worden overschreden ter plaats van de nieuw te bouwen woningen. Om te kunnen voldoen aan de geluidsnormen dienen maatregelen te worden getroffen aan alle geveldelen van de foyer, de installaties aan het dak en aan het laden en lossen. Om live-muziek in de foyer mogelijk te maken, zijn voorgaande maatregelen aan het pand noodzakelijk. Overwogen zou kunnen worden om muziek in de foyer een beperkt aantal keren per jaar mogelijk te maken met een ontheffing van de geluidsnormen.

¹³ Alcedo bv (15 maart 2010) Akoestisch onderzoek Hoftheater te Raalte. 20092763.02

Met het toepassen van dove gevels ter plaatse van appartementen en woningen in de directe omgeving van het Hoftheater en het treffen van aanvullende maatregelen aan het Hoftheater zelf kan worden voorzien in een acceptabele situatie. De aanvullende maatregelen betreffen het plaatsen van dempers op de dakinstallaties, het plaatsen van een scherm nabij het laden en lossen bij het theater en het verbeteren van de isolatie van het dak van het theater en 1 nooddeur.

Voor wat betreft het inrichtingsgebonden verkeer blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde met maximaal 2 dB(A) wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde wordt niet overschreden. Het betreft hier nieuw te bouwen woningen. Conform het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel minimaal 20 dB te bedragen. Op grond hiervan mag aangenomen worden dat het geluidsniveau in de woningen ten gevolge van het inrichtingsgebonden verkeer niet meer dan 35 dB(A) etmaalwaarde zal bedragen. Op grond hiervan worden de berekende geluidsniveaus ten gevolge van het inrichtingsgebonden verkeer toelaatbaar geacht.

In de overige delen van het plangebied is enkel sprake van een hindergevoelige woonfunctie, die zelf geen milieuhinder tot gevolg heeft. Deze woonfunctie bevindt zich op zodanige afstand van het Theaterhof, dat ze geen hinder ondervindt van de te realiseren voorzieningen in dit hof.

Externe hinder

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven. Enkel het bedrijf op de locatie Knapenveldsweg 16 heeft een kleine tak intensieve veehouderij. Voor dit bedrijf is de geurbelasting berekend. Het blijkt dat de totale geurstoot van de inrichting 3,458 odour bedraagt. De gemeente Raalte hanteert voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom een maximale geurbelasting van 3 odour. Uit de geurberekening blijkt dat de belasting op het plangebied lager is dan deze geurnorm van de gemeente Raalte. De bestaande bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de intensieve veehouderij kunnen dan ook worden voortgezet, waarbij tevens een goed woon- en werkklimaat in het plangebied is gegarandeerd.

Voor het overige is in de omgeving alleen sprake van percelen waarop niet bedrijfsmatig vee wordt gehouden. Het betreft de percelen Knapenveldsweg 9, 12/12a/14 en 31/33, die op grond van het geldende bestemmingsplan nog wel een agrarische bestemming hebben, maar waarbij de feitelijke situatie van deze bestemming afwijkt. Om ervoor te zorgen dat deze percelen een passende bestemming krijgen, zijn genoemde adressen in voorliggend bestemmingsplan opgenomen met een beter bij de feitelijke situatie passende woonbestemming.

Op de genoemde woonpercelen zijn mestbassins aanwezig. Vanwege het milieuaspect geur moet voldoende afstand worden aangehouden ten opzichte van de nieuwe woningen in het plangebied. Op grond van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) geldt een aan te houden afstand van 50 m¹⁴ bij een gesloten opslag met een omvang kleiner dan 350 m².

Op het perceel Knapenveldsweg 9 is een mestkelder voor mestopslag van derden van circa 100 m³ aanwezig.

De kleinste afstand tussen de mestopslag en de grens van de woonbestemming in het plangebied bedraagt 38 m. Hier wordt derhalve niet voldaan aan de afstand van 50 m. Er

¹⁴ Ten opzichte van een rustige woonwijk

kan gemotiveerd worden afgeweken van de afstandseis van 50 m. In dit geval is een afwijking legitiem, omdat sprake is van een ondergrondse mestopslag met een veel kleinere omvang dan de omvang waarop de afstandsmaat van 50 m is gebaseerd. Om die reden wordt een afstand van 38 m tussen de ondergrondse mestopslag en de grens van het woongebied acceptabel geacht.

De mestopslag op het perceel Knapenveldsweg 12 gebeurt in een ondergrondse mestkelder en heeft een inhoud van 75 m³. De kleinste afstand tussen de mestopslag en de grens van de woonbestemming in het plangebied bedraagt 57 m. Hiermee wordt voldaan aan de minimale afstand van 50 m tussen de dichtstbij gelegen mestopslag en de grens van het woongebied.

Op het perceel Knapenveldsweg 31/33 wordt eveneens geen bedrijfsmatig vee gehuisvest. Ter plaatse van nummer 33 is wel een mestopslag gevestigd met een omvang van 300 m³. De kleinste afstand tussen de mestopslag en de grens van de woonbestemming in het plangebied bedraagt 69 m. Hiermee wordt voldaan aan de minimale afstand van 50 m tussen de dichtstbij gelegen mestopslag en de grens van het woongebied.

De genoemde percelen krijgen in voorliggend bestemmingsplan een woonbestemming. De aanwezige mestbassins worden hiermee onder het overgangsrecht gebracht. Dit betekent dat de mestbassins niet mogen worden veranderd of vergroot. Genoemde afstanden tussen de mestopslag en de nieuwe woningen zullen dus in de toekomst niet kunnen worden verkleind.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eisen die vanuit het aspect bedrijvigheid worden gesteld.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

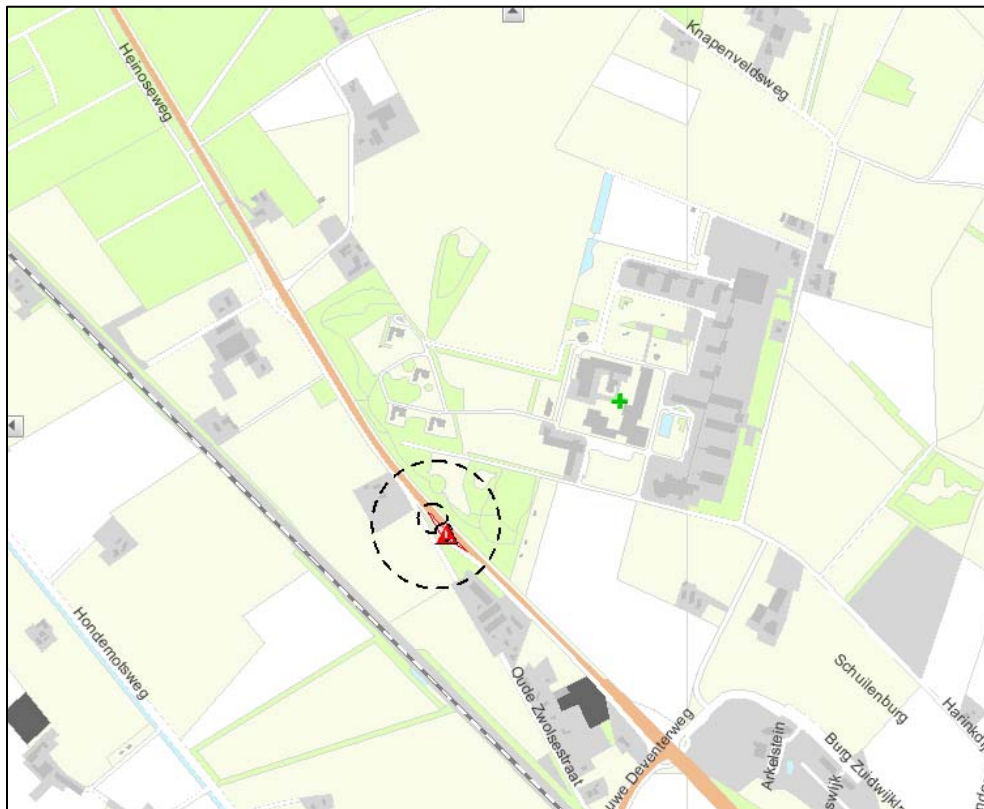
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is in 2004 van kracht geworden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft als doel zowel individuen als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken, verplicht het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) om in besluiten op basis van de Wet Milieubeheer (Wm) en bij ruimtelijke besluiten (Wro) afstand te houden tussen voor risico kwetsbare (en beperkt kwetsbare) objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen. Tevens moet de brandweer volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen in de gelegenheid gesteld worden advies te geven over bestemmingsplannen in relatie tot externe veiligheid. Afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding is van groot belang.

De normen in het Bevi zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansbenadering. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval

met gevaarlijke stoffen te overlijden; gezondheidsschade en de kans op verwondingen, materiële of psychische schade zijn daarin niet meegenomen.¹⁵ Externe veiligheid is dus geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)¹⁶. Er wordt in het Bevi onderscheid gemaakt in soorten risico en typen kwetsbare objecten. Voor wat betreft het soort risico zijn er verschillende regels voor plaatsgebonden risico of groepsrisico. Als kwetsbare objecten zijn onder andere woningbouwclusters, verblijfsgebouwen, kantoorgebouwen en winkelclusters aangewezen. Beperkt kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld verspreid liggende woningen (maximaal 2 woningen/ha), bedrijfswoningen of -gebouwen, vrij liggende winkels en elektriciteitscentrales. De gevaarlijke stoffen kennen tot slot twee verschillende bronnen. Het betreffen stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of lpg-tankstation, en mobiele bronnen.

Plaatsgebonden of plaatsgebonden risico. Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
Groepsrisico. Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

4.5.1 Stationaire bronnen



locatie LPG-vulpunt

bron: www.risicokaart.nl

¹⁵ Handleiding externe veiligheid inrichtingen; Infomil, juni 2004

¹⁶ Besluit van 29 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer

Het plan voorziet niet in de realisatie van stationaire bronnen. Ten zuidwesten van het plangebied is echter een tankstation met een LPG-installatie gesitueerd. Het betreft de locatie waar de Oude Zwolsestraat aantakt op de provinciale weg N35. Het invloedsgebied rondom het vulpunt heeft een straal van circa 150 meter en bevindt zich gedeeltelijk in het plangebied. De locatie van het LPG-vulpunt is in voorgaande afbeelding weergegeven.

Plaatsgebonden risico

De gemeente Raalte heeft in februari 2009 besloten aan de vergunning van het tankstation de beperking te verbinden dat op jaarbasis maximaal 500 m³ LPG mag worden doorgezeten. Hiermee is de feitelijke situatie met een zekere marge vastgelegd, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf niet onnodig zijn belemmerd. Bij een doorvoer van maximaal 500 m³ geldt een afstandseis voor het plaatsgebonden risico (10⁻⁶ contour) van maximaal 25 meter rondom diverse onderdelen van het tankstation, waaronder het LPG-vulpunt. Deze risicocontour bevindt zich buiten onderhavig plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen dat nieuwe kwetsbare objecten niet binnen de plaatsgebonden risicocontour mogen worden gevestigd. Omdat de risicocontour het plangebied niet bereikt, is deze niet op de verbeelding opgenomen.

Groepsrisico

Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 150 meter rondom het LPG-vulpunt van het tankstation. Dit invloedsgebied bevindt zich gedeeltelijk in onderhavig plangebied. De gemeente Raalte heeft een berekening¹⁷ van het groepsrisico uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat de oriëntatiewaarde ten aanzien van het groepsrisico, rekening houdend met onderhavige ontwikkeling, niet wordt overschreden. Er is echter wel sprake van een toename van het aantal personen in het invloedsgebied. De gemeente Raalte stelt in haar externe veiligheidsbeleid dat een structurele toename van het aantal personen in het invloedsgebied is toegestaan, mits:

- invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zoals opgenomen in het BEVI;
- er actief gecommuniceerd wordt met de personen welke aan het risico worden blootgesteld over de te ondernemen acties bij een calamiteit;
- de risicobron actief wordt benaderd ten einde de risico's zo mogelijk te minimaliseren.

Voor wat betreft risicocommunicatie zal de gemeente in algemene zin communiceren over de risico's in de gemeente en doorverwijzen naar de provinciale risicokaart. Bij de motivering van de verantwoordingsplicht spelen de volgende aspecten een rol:

1. Aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting op het tijdstip dat beschikking is vastgesteld;
2. Groepsrisico van de inrichting vergeleken met de oriëntatiewaarde van het groepsrisico;
3. Mogelijk en voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de toekomst;
4. Mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting om zich in veiligheid te brengen indien zich in de inrichting een ramp of zwaar ongeval voordoet;

¹⁷ LPG-rekentool (februari 2009)

5. Mogelijkheden tot de voorbereiding op de bestrijding van en beperking van omvang van een ramp of zwaar ongeval;
6. Beschikbaarheid bluswater.

Ad 1 en 2:

Ten aanzien van de oriënterende waarde geldt dat het groepsrisico in de theoretische situatie niet wordt overschreden. Bij de berekening van het totaal aanwezig personen (binnen de bedrijven binnen het invloedsgebied) is uitgegaan van de bruto vloeroppervlakte per persoon (b.v.o.) van 100 m². De verwachting is dat in de feitelijke situatie op bepaalde momenten van het jaar minder personen aanwezig zullen zijn.

Ad 3:

Maatregelen aan de bron zijn de eerste soort maatregelen die moeten worden onderzocht. Op 22 juni 2005 is een convenant afgesloten tussen het ministerie van VROM en de LPG-branche.

Dit convenant voorziet in de realisatie van een aantal maatregelen, zoals het verplicht stellen van een verbeterde vulslang, die zorgt voor een aanzienlijke verkleining van de faalkans. De maatregelen van het convenant moeten vóór 2010 zijn getroffen. Daarnaast wordt in het Besluit LPG-tankstations een groot aantal bronmaatregelen (zoals aanrijdbeveiligingen) voorgeschreven. Vanwege de rechtstreekse werking van het besluit is de inrichtinghouder van het tankstation verplicht om deze maatregelen na te leven.

Ad 4:

Bij een mogelijk incident zal een afweging moeten worden gemaakt tussen schuilen of vluchten. Wanneer bij het tankstation een incident dreigt, is vluchten de insteek, aangezien schuilen niet effectief is. Indien een ontploffing dreigt, dan is de vluchttijd bijzonder kort. Dat betekent dat het van belang is aandacht te besteden aan de infrastructuur. Voor wat betreft de woningen binnen het invloedsgebied in onderhavig plangebied wordt er vanuit gegaan dat alle bewoners in de gelegenheid zijn om zich snel in veiligheid te brengen, indien zich in de inrichting een ramp of ongeval voordoet.

Het plangebied wordt niet gedekt door het bestaande sirenenet van de Regionale Brandweer. Het sirenenet wordt gebruikt om de aanwezigen in een bepaald gebied aan te sporen een veilige plaats op te zoeken bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen (ramen en deuren sluiten etc.). Er wordt een sirene bijgeplaatst voor het plangebied en het naastgelegen plangebied Sallandse Poort Oost. De locatie wordt in overleg met de Brandweer bepaald.

Ad 5:

Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken is het van belang dat op het moment dat er iets misgaat de hulpverlening niet wordt belemmerd bij de uitvoering van haar taken. Doordat de inrichting is gelegen aan de doorgaande weg, is er een mogelijkheid aanwezig voor de hulpdiensten om snel en makkelijk bij de inrichting te komen (in geval van een calamiteit).

Ad 6:

In de directe omgeving van de inrichting is een aantal brandkranen aanwezig. De minimumcapaciteit van 2.000 liter per minuut (benodigd t.b.v. het koelen van een LPG tankwagen bij een dreigende BLEVE) kan niet worden gegarandeerd. Uit overleg met de brandweer blijkt dat er momenteel onvoldoende secondaire en tertiaire bluswatervoorzieningen aanwezig zijn.

Bij de herinrichting van onderhavig plangebied worden extra blusvoorzieningen aangebracht, waardoor wel kan worden voldaan aan de minimumcapaciteit van 2.000 liter per minuut.

Conclusie

De eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten worden niet overschreden. De risicocontour bereikt het plangebied niet en is daarom niet op de verbeelding opgenomen. Ten aanzien van de oriënterende waarde geldt dat het groepsrisico zowel in de theoretische situatie als in de werkelijkheid niet wordt overschreden. Op basis van bovengenoemde punten acht de gemeente Raalte het groepsrisico verantwoord.

4.5.2 Mobiele bronnen

De N35 en de N348 zijn transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het vervoer over de N35 is met betrekking tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan enkel relevant. Het plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn hierbij aan de orde. In dit kader zijn in juni 2010 door Adviesbureau AVIV BV¹⁸ de externe veiligheidsrisico's onderzocht. De N35 is opgenomen in het Basisnet Weg¹⁹. Voor ruimtelijke besluiten voor een gebied gelegen binnen 200 meter van wegen, die behoren tot het Basisnet Weg, dient de berekening van het groepsrisico te worden uitgevoerd met de vervoershoeveelheid LPG, genoemd in bijlage 5 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen²⁰. Voor de N35 is deze intensiteit 500 transporten per jaar.

Plaatsgebonden risico

De conclusie van het onderzoek luidt dat overal buiten de weg het plaatsgebonden risico kleiner is dan de grenswaarde. De veiligheidszone conform het Basisnet Weg is eveneens 0 meter en hoeft niet opnieuw te worden berekend. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de planontwikkeling.

Groepsrisico

De toekomstige bebouwing leidt tot een toename van het groepsrisico. Het groepsrisico met de geplande woningbouw is aanzienlijk kleiner dan de oriënterende waarde.

Ook op basis van de transportintensiteit volgens het Basisnet Weg blijft het groepsrisico met de geplande woningbouw aanzienlijk kleiner dan de oriënterende waarde.

Voor wat betreft risicocommunicatie zal de gemeente in algemene zin communiceren over de risico's in de gemeente en doorverwijzen naar de provinciale risicokaart. Bij de motivering van de verantwoordingsplicht spelen dezelfde aspecten als bij stationaire bronnen (het LPG-tankstation) een rol. Voor wat betreft de verantwoordingsplicht wordt verwezen naar de onderbouwing bij de stationaire bronnen.

¹⁸ Adviesgroep AVIV BV (30 juni 2010) Externe veiligheid Franciscushof te Raalte. Project 091529

¹⁹ Ministerie V&W (2009) Eindrapportage Basisnet Weg

²⁰ Ministerie V&W (2009) Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelet op de voorgenomen invoering van het Basisnet.

Conclusie

Onderhavige planontwikkeling langs de N35 is getoetst aan het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid. Er wordt gesteld dat niet wordt gebouwd binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de N35. Tevens kan worden gesteld dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico (ook bij de verwachte toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied van de N35) niet wordt overschreden. Op basis van bovengenoemde punten acht de gemeente Raalte het groepsrisico verantwoord.

4.5.3 Overige aspecten

Naast bovenstaande stationaire en mobiele bronnen, zijn er nog andere aspecten die in het kader van externe veiligheid van belang worden geacht. Allereerst heeft de brandweer gesteld dat het plan moet voorzien in twee ontsluitingsroutes, onafhankelijk van elkaar. Hierin is met onderhavig plan voorzien door middel van een ontsluiting in het zuidoosten van het plangebied op de Burgemeester Zuidwijklaan en een ontsluiting speciaal voor voornamelijk nooddiensten ten noorden hiervan op de Knapenveldsweg. Bovendien acht de brandweer een goede ontsluiting van met name de woningen in de hoven van belang. De hoven zijn hiertoe voorzien van minimaal twee in- en uitgangen (waarvan minimaal één noodentree). Hierbij is het van belang op te merken dat woonstraten veelal niet als zodanig op de verbeelding zijn opgenomen, maar binnen de bestemming Groen kunnen worden gerealiseerd. Deze woonstraten zijn toegankelijk voor hulpdiensten. De brandweer heeft daarnaast met betrekking tot de parkeergarages aangegeven dat de voertuigen in deze garages van buitenaf bereikbaar moeten zijn en dat een gescheiden in- en uitgang gewenst wordt geacht. Tot slot moet de bluswatersituatie nader worden beschouwd.

De bluswatervoorzieningen en ontsluitingswegen worden in overleg met de brandweer geoptimaliseerd.

4.5.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eisen die vanuit het aspect externe veiligheid worden gesteld.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de groepsrisicoberekening en de rapportage externe veiligheid, zoals deze zijn opgenomen als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan

4.6 FLORA EN FAUNA

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en eventueel andere natuurregeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebieds- en soortenbescherming.

4.6.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Habitatrichtlijngebied "Boetelerveld" en ligt op ongeveer 4,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand en tussenliggende elementen zijn zowel directe als indirecte effecten van de plannen op het beschermde habitats en soorten uit te sluiten.

Ecologische Hoofdstructuur

Het dichtstbijzijnde gebied dat binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) valt, ligt op ongeveer 150 meter afstand. Het betreft het bosgebied ten westen van het plangebied, het Landgoed 't Reelear, dat is aangewezen als bestaand natuur. Verder ligt op ongeveer 250 meter afstand een agrarisch- en bosgebied, het Dorpsbos, dat is aangewezen als nieuwe natuur en bestaand bos en natuurgebied (Herbegrenzing Ecologische Hoofdstructuur, 11 september 2007).

Met de plannen is dan ook geen sprake van directe aantasting van de EHS of afname aan het oppervlakte EHS. Voor ontwikkelingen in de EHS geldt de 'Nee-tenzij benadering'. Dit betekent dat ontwikkelingen in eerste instantie niet mogelijk zijn, tenzij het van groot openbaar belang is. Deze benadering is gezien de ligging buiten de grenzen van de EHS niet van toepassing. Wel kunnen de plannen mogelijk indirecte effecten veroorzaken op de EHS. Vroeger was het plangebied in gebruik als psychiatrische inrichting waar patiënten ook woonden. Dit betekent permanente bewoning van het plangebied. Met dit gebruik van het plangebied vertoonde het plangebied een intensief en verstoord karakter. In de toekomstige situatie worden op deze locatie woningen gebouwd, waardoor ook sprake is van permanente bewoning. Het gebruik is niet anders dan het voorgaande gebruik. Het enige verschil is dat meer woningen gebouwd worden in de bosrand. Toch blijft een bufferzone van ongeveer 100 m gehandhaafd tussen de EHS en de bebouwing in het plangebied doordat een deel van het bosgebied niet bebouwd wordt. Verstoring afkomstig van het plangebied (licht, geluid) wordt door deze bosrand afgeschermd. Verder bevindt zich tussen het plangebied en de EHS reeds verstorende elementen zoals wegen met verlichting, agrarische bedrijven, woningen en weidegronden. Deze weidegronden worden namelijk beheerd (maaien, hooien, bemesten) wat een verstorend effect (geluid) heeft op omliggende gronden. Het gebruik van het plangebied in de toekomstige situatie wordt mogelijk intensiever dan de voorgaande situatie omdat meer woningen gebouwd worden. Maar extra verstorende effecten (geluid, verlichting) afkomstig van het plangebied op de EHS zijn niet te verwachten gezien de bufferzone van bos tussen het plangebied en de EHS en tussenliggende verstorende elementen. Wel zullen de toekomstige bewoners gebruik maken van het de EHS om te wandelen. Dit heeft echter geen dusdanig verstorende effect dat de EHS niet meer als zodanig kan functioneren en indirect aangetast wordt. In de huidige situatie maken bewoners van Raalte ook al gebruik van de EHS als wandelgebied. Wel dient grondwateronttrekking in het plangebied voorkomen te worden, zodat eventuele verdroging van de EHS voorkomen wordt. Het landgoed Reelaer staat namelijk bekend om zijn complexe waterhuishouding van heel nat tot heel droog. Deze afwisseling zorgt voor een gevarieerde vegetatie en kenmerkend voor het EHS gebied. Voor de woningbouw wordt echter geen grondwater onttrokken. In het kort kan geconcludeerd worden dat met de toekomstige plannen geen sprake is van (in)directe aantasting van de EHS.

Boswet

Een gedeelte van het te kappen bos valt onder de Boswet. Met de kap van dit bos en het veranderen van de bestemming anders dan in natuur is de richtlijn voor de toepassing van het compensatiebeginsel voor natuur, bos en landschap van de provincie Overijssel van toepassing.

Met de kap van het bos dient aangetoond te worden dat sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Vervolgens moet, mede in overleg met provincie Overijssel, bepaald worden hoeveel compensatie noodzakelijk is en op welke manier. De compensatiegrootte is afhankelijk van de waarde van het bosgebied, met een maximale compensatietoeslag van 1.7. Verder moet tenminste één maand voor de kap, een kapmelding gedaan worden.

Indien aan de voorwaarden van de Boswet wordt voldaan, heeft het aspect gebiedsbescherming verder geen beperkingen voor onderhavig plan tot gevolg.

4.6.2 Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

In dit kader is door Bureau Waardenburg bv in oktober 2010 een onderzoek naar natuurwaarden²¹ uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat als gevolg van de geplande ingreep groeiplaatsen van de breedbladige wespenorchis en het leefgebied van een aantal algemeen voorkomende soorten worden aangetast. De gunstige staat van instandhouding is bij deze soorten niet in het geding. Een ontheffing ten aanzien van deze soorten wordt niet nodig geacht.

Op basis van de beschikbare informatie kunnen effecten als gevolg van de ingreep op verblijfplaatsen van een aantal strik beschermde, bosbewonende, soorten niet op voorhand worden uitgesloten. In het navolgende zijn aanbevelingen opgenomen. Indien deze aanbevelingen worden opgevolgd, kan de functie van het plangebied voor beschermde soorten worden behouden en kan overtreding van verbodsbepalingen worden voorkomen. Een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet wordt dan niet nodig geacht.

Aanbevelingen in het kader van een ecologisch werkprotocol

Uit de Flora- en faunawet vloeien verplichtingen voort om de effecten te mitigeren. Mitigerende maatregelen worden hieronder kort weergegeven. Tenzij anders aangegeven zijn deze maatregelen met elkaar in overeenstemming te brengen of op te nemen in een ecologisch werkprotocol.

²¹ Bureau Waardenburg bv (15 oktober 2010) Quick scan in het kader van de Flora- en faunawet; Actualisatie beschermde natuurwaarden Franciscushof te Raalte

Broedvogels

- Om overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van broedvogels te voorkomen zal bij werkzaamheden als het verwijderen van beplanting, maaien en grondwerkzaamheden rekening moeten worden gehouden met broedvogels. Deze werkzaamheden kunnen het beste buiten het broedseizoen plaatsvinden of alleen dan worden uitgevoerd indien bij controle vooraf is gebleken dat er geen sprake is van aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten.
- Daar de planvorming voorziet in uitbreiding van oppervlakte bos in het plangebied is behoud van de functie van het gebied voor bosvogels gewaarborgd. Indien kap van een boom met een jaarrond beschermd nesten onontkoombaar is kan het, afhankelijk van de soort, noodzakelijk zijn een alternatieve nestplaats in te richten om de functie van het plangebied voor deze soort te behouden en overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van broedvogels te voorkomen.

Vleermuizen

- Aangenomen mag worden dat de functie van het bos in het plangebied als leefgebied voor eventueel aanwezige vleermuizen niet wordt aangetast. Indien er sprake is van het verwijderen of anderszins aantasten van een boom met een verblijfplaats van boombewonende vleermuizen, zullen de werkzaamheden in het najaar moeten worden uitgevoerd, na de kraamperiode en voor de overwintering. In voorkomend geval kan het nodig zijn vleermuiskasten te plaatsen om de functie van het plangebied voor vleermuizen te behouden en overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen.
- Een eerste indicatieve veldonderzoek heeft geen indicaties voor verblijfplaatsen van (boombewonende) vleermuizen opgeleverd. De geplande werkzaamheden in het zuidelijk deel van het gebied zullen echter niet voor 2014 worden opgestart en de aanwezigheid van verblijfplaatsen in die periode kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Temeer daar de bosrand enkele dikke bomen bevat die in potentie geschikt kunnen zijn, bijvoorbeeld nadat een boom door spechten is gebruikt. Een inventarisatie op korte termijn conform het vleermuisprotocol lijkt echter weinig zinvol, temeer daar dergelijke gegevens op een termijn van 3-5 jaar als verouderd worden beschouwd. Aanbevolen wordt in het jaar voorafgaande aan de werkzaamheden in het zuidelijk gebied een inventarisatie naar vleermuizen uit te voeren, om tijdig zicht te krijgen of en zo ja welke maatregelen wenselijk zijn om eventuele overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen.

Eekhoorn

- Aangenomen mag worden dat de functie van het bos in het plangebied voor eventueel aanwezige eekhoorns niet wordt aangetast. Indien als gevolg van de werkzaamheden één of meer verblijfplaatsen van eekhoorns worden aangetast, kunnen deze werkzaamheden het beste in het najaar worden uitgevoerd, na controle dat er op het betreffende nest inderdaad geen dieren aanwezig zijn. De dieren zijn goed in staat nieuwe verblijfplaatsen te maken.
- De geplande werkzaamheden in het zuidelijk deel van het gebied zullen niet voor 2014 worden opgestart. Aanbevolen wordt in het jaar voorafgaande aan de werkzaamheden in het zuidelijk gebied een inventarisatie naar eekhoornnesten uit te voeren, om tijdig zicht te krijgen of en zo ja bij welke bomen rekening moet worden gehouden met vleermuizen om eventuele overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen.

Hazelworm

- Aangenomen mag worden dat het behoud van de functie van het bos als (potentieel) leefgebied voor hazelworm voldoende is gewaarborgd. Hazelwormen zijn lastig te inventariseren. Op dit moment is er geen zekerheid of het bos langs de Heinoseweg deel uitmaakt van het leefgebied van de hazelworm. Aanbevolen wordt bij uitvoering van werkzaamheden ter plekke rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van deze soort. Hazelwormen hebben geen duidelijke vaste rust- en verblijfplaatsen maar schuilen onder begroeiing, takken en ander materiaal en in muisenhulletjes. Als de Heinoseweg deel uitmaakt van het leefgebied betekent dit niet dat hij altijd ter plekke van het werk aanwezig is. Bij grondverzet in of langs de bosstrook kunnen dieren sneuvelen. Met name in de winterperiode kan dit voor de dieren schade opleveren. Voorkomen moet worden dat de dieren in de winterperiode worden blootgelegd. Dit kan door vóór deze periode de locaties waar in de winter grondwerkzaamheden zijn voorzien kaal te maken en daarmee ongeschikt voor overwintering (vergelijk met het verwijderen van beplanting vóór het broedseizoen). De te verwijderen beplanting in of langs de bosstrook wordt vooraf gecontroleerd op eventueel aanwezige dieren onder boomstammen of ander materiaal.

Conclusie

Bij werkzaamheden in of langs het bos langs de Heinoseweg dient rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige strikt beschermde bossoorten. Aanbevolen wordt in het jaar voorafgaande aan de werkzaamheden in het zuidelijk gebied dit te inventariseren op eventuele kwetsbare locaties, zodanig dat hiermee bij uitvoering van werkzaamheden rekening kan worden gehouden. Indien het noodzakelijk is bomen te verwijderen dan wel grondwerkzaamheden uit te voeren kan dit het beste in het najaar worden uitgevoerd om onbedoelde schade te voorkomen. Indien de bovengenoemde mitigerende maatregelen worden uitgevoerd blijft het bos zijn functie voor genoemde soorten behouden en is er geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van deze soorten.

4.7 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorie

In of nabij het plangebied zijn geen cultuurhistorische monumenten gesitueerd waar met de uitvoering van voorliggend project rekening mee gehouden moet worden.

Ontstaansgeschiedenis

Op 20 juni 1967 werd het psychiatrisch ziekenhuis de Sint Franciscushof officieel geopend. Het was het eerste psychiatrisch ziekenhuis dat na de Tweede Wereldoorlog werd gebouwd. Het was bestemd voor vrouwelijke katholieke patiënten afkomstig uit de noordelijke provincies, die voorheen in het zuiden van het land verpleegd moesten worden. In 1952 was daartoe de stichting Sint Franciscushof opgericht. Het ontwerp is van Bureau voor architectuur en stedenbouw L.A. van den Bosch – J. Hendriks, dat ook de inrichting, meubilering en stoffering voor zijn rekening nam. De tuinarchitectuur werd onder supervisie van het architectenbureau door de Koninklijke Nederlandse Heidemaatschappij (nu Arcadis) ontworpen en uitgevoerd.

Cultuurhistorische en landschappelijke waarde

De cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de locatie Franciscushof is door Het Oversticht²² bestudeerd. Geconcludeerd wordt dat de locatie Franciscushof onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het landgoederenlandschap. Het gebruik van het complex als geheel, of van enkele gebouwen is een mogelijkheid die serieus overwogen moet worden. Gesteld wordt dat de plek een samenhangend landschapontwerp vereist, waarbij 'contrast' het sleutelwoord is. Bouwen op de locatie Franciscushof dient samen te gaan met het openhouden van het Knapenveld (omgeving boerderij) en aanvullende bosaanplant langs de Knapenvelderweg. Een 'groene wig' dient de Franciscushof te scheiden van Raaltes noordelijke woonwijken. De zone langs de N35 kan vele invullingen krijgen, mede afhankelijk van geluidsoverlast en de toekomstige ontsluiting van het gebied. De scenario's geven een beeld van verschillende ontwikkelingsmogelijkheden.

Voor wat betreft het behoud van gebouwen en elementen, wordt behoud van het Theaterhof van belang geacht. Het behoud van andere gebouwen of elementen is in het kader van het stedenbouwkundig plan onderzocht, maar gezien de leeftijd en ligging van de gebouwen niet zinvol gebleken.

archeologie



uitsnede IKAW-kaart

bron: www.kich.nl

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

²² Het Oversticht (november 2006) De Sint Franciscushof Raalte, Studie cultuurhistorie, landschap en archeologie.

Ingevolge de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek is aan een groot deel van het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde toegekend. Enkel op het meest zuidelijke deel van het plangebied rust een middelhoge (oranje) archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat de kans op het vinden van archeologische waarden in dit deel van het plangebied reëel is.

In het kader van het opstellen van een archeologische verwachtings- en beleidskaart voor de gemeente Raalte is door ADC te Amersfoort nader archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit nader onderzoek volgt een lage archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied. Bovendien wordt geconcludeerd dat het plangebied niet is gelegen op of grenzend aan een archeologisch monument en zijn er geen archeologische waarnemingen bekend van of uit de directe omgeving van de locatie.

De (concept)richtlijnen van de provincie Overijssel geven aan dat bij plangebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd, mits de planlocatie niet grenst aan of in de directe omgeving is gelegen van een archeologisch monument dan wel een waarneming. Nader archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. De gemeente Raalte adviseert amateur-archeologen de mogelijkheid te bieden archeologisch onderzoek uit te voeren. Mochten er tijdens het uitvoeren van de civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag (in dit geval de regio-archeoloog, gemeente Raalte) volgens de WAMZ 2007, art. 53, lid 1 en 2.

4.8 WATER

Rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed woonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de “haarvaten” van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

Provinciaal beleid

In het provinciaal waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+ wordt het van belang geacht dat, meer dan in het verleden, bij activiteiten rekening moet worden gehouden met water. Water moet een meer sturende rol vervullen. Dit is des te meer van belang in het licht van klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling. Het is noodzakelijk watersystemen te herstellen, kwalitatief en kwantitatief, zowel internationaal, nationaal, regionaal als lokaal.

Bij de locatiekeuze van nieuwe functies en activiteiten en bij het herinrichten van bestaande gebieden moet het water nadrukkelijk worden betrokken. Aanvullende inrichtingsmaatregelen zullen aan de orde zijn om eventuele negatieve gevolgen te voorkomen en positieve effecten te bewerkstelligen. Vergroting van de wateroppervlakte en het langer vasthouden van water zijn daarbij van belang. In de groene ruimte gaat het vooral om ruimte creëren voor het watersysteem. Daarnaast gaat het zowel in de bebouwde omgeving als in de groene ruimte, om het terugdringen van de belasting van het watersysteem met schadelijke stoffen. Meer rekening houden met de eigenschappen van het watersysteem levert een bijdrage aan het voorkomen van problemen zoals wateroverlast, geeft minder nadelige milieueffecten en bespaart kosten.

Beleid Waterschap Groot Salland

Het waterbeheersplan 2006 – 2009 geeft aan welke concrete maatregelen het waterschap neemt om veilig te kunnen leven met water, het oppervlaktewater schoon te houden en de belevingswaarde van water te vergroten. Het waterschap voert zijn taken uit op basis van vier thema's, namelijk veilige dijken, ruimte voor water, schoon water en genieten van water. Het eerste thema heeft betrekking op de wettelijke plicht van het waterschap om waterkeringen aan te leggen en in stand te houden en overstromingen te voorkomen. Met betrekking tot het thema ruimte staat het opvangen van wateroverlast centraal. Groot Salland kiest niet voor de inrichting van grootschalige retentiegebieden die ten tijde van wateroverlast worden ingezet, maar zoekt duurzame berging op natuurlijke laagtes en door het verondiepen en verbreden van watergangen. Ondiepere watergangen voorkomen verdroging van het gebied. Bij overvloedige regenval bieden de brede watergangen en natuurlijke laagtes voldoende ruimte voor berging. Water moet een belangrijke plek krijgen bij gebiedsinrichting. Het thema schoon water heeft betrekking op een optimale kwaliteit van grond- en oppervlaktewater in stad en land. Hiertoe worden emissies naar het oppervlaktewater beperkt, onder andere door afvalwater van bedrijven en huishoudens te zuiveren, en watergangen ecologisch ingericht. Verontreinigde waterbodems worden gesaneerd. Ten behoeve van genieten van water krijgen waterhuishoudkundige functies een goede plek in de leefomgeving.

Gemeentelijk Riolerings Plan Raalte 2008 - 2012

Volgens de Wet Milieubeheer dient elke gemeente te beschikken over een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). De gemeente heeft de wettelijke zorgplicht voor de doelmatige inzameling en transport van afvalwater. Per 1 januari 2008 is de zorgplicht door de komst van de 'Wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken' uitgebreid met een zorgplicht voor doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater en het voorkomen van structurele grondwateroverlast. Het GRP Raalte kent een formele looptijd van 2008 t/m 2012.

Als speerpunt geldt in elk geval dat wateroverlast moet worden verminderd. Voor wat betreft het hemelwater wordt nieuw verhard oppervlak niet aangekoppeld. Bij nieuwbouw worden vuilwater en hemelwater gescheiden. Dit wordt opgenomen in de Bouwverordening. Daarnaast is van belang dat met burgers wordt gecommuniceerd om op een juiste manier om te gaan met afgekoppelde oppervlakken. Tot slot worden beheer en onderhoud van afkoppel- en infiltratievoorzieningen vastgelegd.

Gemeentelijk Waterplan

Het waterplan is een beleidsdocument waarin al het water binnen de gemeentegrenzen van Raalte integraal benaderd wordt. Door deze integraliteit vormt het waterplan een sterke basis voor het streven naar een duurzaam, toekomstgericht watersysteem. Het waterplan biedt daarnaast een waterkader voor alle beleidsvelden die raken aan het waterbeheer. Het betreft een gezamenlijk plan van gemeente en waterschap.

Met het waterplan wordt gestreefd naar een veilig, schoon en aantrekkelijk watersysteem in 2015. Het watersysteem moet voldoen aan de eisen vanuit landelijk, provinciaal en regionaal beleid en heeft een duidelijke meerwaarde. Bij het nemen van maatregelen wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering. De benodigde maatregelen zijn realistisch in tijd en kosten. Communicatie over de functie van water speelt daarbij een belangrijke rol.

Voor wat betreft wateroverlast staat het voorkomen van deze overlast centraal. Het watersysteem moet dan ook in staat zijn om de gevolgen van klimaatverandering het hoofd te bieden op een robuuste, duurzame en veilige manier. Er dient voldoende berging aanwezig te zijn om het water vast te houden en te bergen als dat nodig is. Het Gemeentelijk Rioleringsplan speelt hierbij een essentiële rol.

Daarnaast wordt een goede chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem nagestreefd. Om de waterkwaliteit en de ecologie te verbeteren worden extra maatregelen in riolering, inrichting en de manier waarop wordt gebouwd noodzakelijk geacht. Tot slot dient water een duidelijke meerwaarde voor de omgeving te hebben. Naast zichtbaar water, moeten mogelijkheden worden geboden voor recreatie aan en in het water. Water dient een integraal en vanzelfsprekend onderdeel van ontwikkelingen in de bebouwde kom te vormen.

Situatie plangebied

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 352 woningen en enkele commerciële voorzieningen ter plaatse van de locatie Franciscushof, waar tot voort kort een psychiatrische inrichting was gevestigd. Om aan te tonen dat onderhavige ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de waterhuishoudkundige situatie in en in de omgeving van het plangebied, is door DHV in nauw overleg met het Waterschap Groot Salland in januari 2010 een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd en een waterstructuurplan opgesteld²³.

Uit het onderzoek blijkt dat de maaiveldhoogte in het plangebied in de huidige situatie varieert tussen 3,60 m tot 5,90 m +NAP. In het noordelijk deel van het plangebied bevindt zich de watergang SW 55.134, die afwatert in noordelijke richting. De bodem in het plangebied bestaat over het algemeen uit matig fijn tot matig grof zand. Er komen leemlagen voor in het plangebied. De doorlatendheid van de deklaag van de bodem is matig met doorlatendheden van 0,4 tot 0,8 m/dag. De doorlatendheid van het zandpakket onder de deklaag is goed met doorlatendheden van 2 tot 16 m/dag. Ten aanzien van de gemiddeld hoogste (GHG) en gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) wordt geconcludeerd dat deze meehellen met het maaiveld. De GHG varieert daarmee van 2,7 m tot 3,4 m +NAP. De huidige GLG varieert van 1,2 tot 2,5 m +NAP. Het Waterschap Groot Salland zal de onderbemaling in het plangebied stopzetten. Door het stoppen van deze onderbemaling zal het peil komen te liggen op 2,5 m +NAP.

²³ DHV B.V. (januari 2010) Waterhuishoudkundig plan inclusief geohydrologisch advies. Registratienummer ON-D20090695

Met inachtneming van bovenstaande bestaande waterhuishoudkundige situatie in het plangebied, is een aantal essentiële principes vastgelegd, waaraan het toekomstig watersysteem moet voldoen. Deze principes waarborgen een gunstige waterhuishoudkundige situatie in (de omgeving van) het plangebied, nadat onderhavig plan is gerealiseerd.

Een volledig gescheiden rioleringsstelsel staat centraal. Het wordt in dit kader van belang geacht dat hemelwater bovengronds wordt aangeboden ter plaatse van de (particuliere) kavelgrens. Hemelwater van daken en wegen wordt vervolgens bovengronds afgevoerd naar wadi's. Deze wadi's lopen langs de woongebieden en richting het oppervlaktewater. Om problemen met draagkracht, opvriezen en natte kruipruimtes te voorkomen, moet de ontwateringsdiepte in het plangebied voldoende zijn. De ontwateringsdiepte is het verschil in hoogte tussen het maaiveld en de GHG. Geadviseerd wordt voor wadi's een ontwateringsdiepte van minimaal 0,4 meter boven GHG aan te houden. Wegen dienen vervolgens minimaal 0,4 meter boven de wadibodem te worden aangelegd. Woningen worden minimaal 0,25 meter hoger aangelegd dan de wegen. Om aan deze ontwateringsnormen te voldoen, zal het maaiveld in het noordelijk deel van het plangebied worden opgehoogd tot 4,0 m +NAP.

De omvang van de wadi's is bepaald aan de hand van de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied. Deze toename bedraagt circa 9,1 hectare. Uitgangspunt voor de berging van hemelwater is dat bij een bui van $T=10+10\%$ niet meer dan 0,3 m peilstijging optreedt in het oppervlaktewater. Bij een bui van $T = 100+10\%$ mag geen inundatie optreden. In het plangebied is 1.375 m aan wadi voorzien, waarin 1.444 m³ hemelwater kan worden geborgen. Bij eerstgenoemde bui treedt hiermee een peilstijging van 0,09 m op. Bij laatstgenoemde bui bedraagt deze stijging 0,18 m. Hiermee wordt ruim voldaan aan de normen voor de peilstijging.

Daar waar nodig wordt onder de wadi's en in de wegcunetten drainage aangelegd om grondwater bij extreem hoge grondwaterstanden af te kunnen voeren naar oppervlaktewater. Drainage wordt aangelegd onder de GLG, hierdoor wordt dichtvlokken door ijzer voorkomen. Voor de afvoer van vuilwater richting de RWZI wordt in het plangebied een nieuw rioolgemaal gerealiseerd. Het stelsel in het plangebied (DWA-riolering) loost onder vrij verval richting dit gemaal. Ten behoeve van het voorkomen van verspreiding van verontreinigd hemelwater, wordt een aantal maatregelen aan de bron van essentieel belang geacht. Het betreft allereerst de D.O.B. (Duurzame Onkruid Bestrijding op verhardingen) regeling. Hierdoor worden zo min mogelijk schadelijke chemische middelen gebruikt. Voor wat betreft gladheidsbestrijding wordt preventief strooien niet toegepast. Enkel in extreme situaties wordt strooien als maatregel ingezet. Tot slot is het convenant Duurzaam Bouwen van toepassing, waarmee onder andere het uitloggen van verontreinigende stoffen wordt voorkomen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

4.9 VERKEER EN PARKEREN

Verkeer

Het plan voorziet in realisatie van maximaal 352 woningen en enkele voorzieningen op de locatie Franciscushof. Deze locatie wordt aan de oost- en zuidwestzijde omsloten door bestaande wegen, namelijk respectievelijk de Harinkdijk en Knapenveldsweg en de N35. De Harinkdijk en Knapenveldsweg betreffen bestaande routes, die worden behouden en respectievelijk een hoofdfunctie en belangrijke functie voor langzaam verkeer gaan vervullen. De Knapenveldsweg blijft toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. De Harinkdijk wordt voor een deel, ter hoogte van het Waterhof, afgesloten voor gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van nooddiensten). Parallel aan deze bestaande routes worden nieuwe hoofdtoegangswegen voor autoverkeer gerealiseerd, die in het zuiden van het plangebied aantakken op de Burgemeester Zuidwijklaan. Het betreft een route in noord-zuid richting, parallel aan de Knapenveldsweg en een route in oost-west richting, parallel aan de Harinkdijk. Beide hoofdtoegangswegen zijn geschikt voor auto's en fietsers. Voor voetgangers zijn separate voetpaden langs de hoofdtoegangswegen voorzien. De hoofdtoegangswegen betreffen 30 km/uur wegen, met een 5 meter brede rijstrook, een 3 meter brede berm en een 1,5 meter breed voetpad. Ten behoeve van de ontsluiting van de woongebieden en woningen wordt naast voornoemde bestaande routes en hoofdtoegangswegen aanvullend nog in enkele woonstraten voorzien. Deze woonstraten dienen voor wat betreft gemotoriseerd verkeer enkel voor bestemmingsverkeer en hebben geen doorgaande functie. Het betreffen 30 km/uur wegen, met een 5 meter brede rijstrook en een 3 meter brede berm.

Het plangebied is in het zuiden, aan de Burgemeester Zuidwijklaan, voorzien van één hoofdentree voor gemotoriseerd verkeer. De voorziene entree sluit aan op de plannen voor de nieuw aan te leggen rotonde. De hoeveelheid nieuw te realiseren woningen en voorzieningen in het plangebied hebben naar verwachting een aanzienlijke toename van het verkeer tot gevolg. Direct ten zuiden van het entree van het plangebied, bevindt zich de op- en afrit van de N35. Het plangebied is daarmee uitstekend bereikbaar voor motorvoertuigen. De Burgemeester Zuidwijklaan gaat bovendien ten zuiden van de kruising met de N35 over in Nieuwe Deventerweg (N348). De capaciteit van beide N-wegen is zodanig, dat het aantal extra verkeersbewegingen die met voorliggend plan worden veroorzaakt in voldoende mate kan worden opgevangen. Bovendien is op lange termijn een infrastructurele verbetering tussen Raalte-Dorp en Raalte-Noord voorzien, waarmee de geïsoleerde ligging van Raalte-Noord (en daarmee van onderhavig plangebied) wordt verminderd en het plangebied ook voor langzaam verkeer vanuit de kern beter bereikbaar wordt.

Parkeren

Met betrekking tot parkeren is in het plangebied voor de vrije kavels rekening gehouden met een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers in openbaar gebied worden gerealiseerd. Het parkeren ten behoeve van woningen op de vrije kavels vindt plaats op eigen terrein. Bezoekersparkeren kan worden opgevangen binnen de profielen van de hoofdtoegangswegen en woonstraten (op straat en/of in de berm). Voor de hoven geldt grotendeels een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers zijn gereserveerd.

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormen, zoals deze zijn weergegeven in de ASVV 2004²⁴ van CROW. Voor goedkope en middendure woningen gelden op basis van dit document voor onderhavig plangebied (categorieën weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom) namelijk lagere parkeernormen van respectievelijk minimaal 1,4 en 1,8 parkeerplaatsen per woning. De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk binnen de hoven gerealiseerd. Het parkeren voor bewoners en bezoekers van het Theaterhof is voorzien op een parkeerterrein met een groene uitstraling in de oksel van de Harinkdijk en de Knapenveldsweg. Hierbij wordt, gezien het type woningen in het Theaterhof (goedkoop of middendure), voor de woningen in dit hof uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. De woningen in het Theaterhof (maximaal 84 woningen) hebben een parkeerbehoefte van 152 parkeerplaatsen tot gevolg.

Voorzieningen zijn in het Theaterhof voorzien. Het betreft maximaal 2.775 m² bvo aan commerciële en niet-commerciële voorzieningen met een ontmoetingsfunctie, passende bij het aanwezige theater. Het betreft onder meer een theater, horeca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen, zoals een kinderdagverblijf en kleinschalige sportvoorzieningen. De parkeernormen voor enkele voorzieningen op basis van de ASVV 2004 van CROW (categorieën weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom) staan in onderstaande tabel weergegeven. Met deze normen wordt bij de verdere planuitwerking rekening gehouden.

Functie	Minimale parkeernorm	Maximale parkeernorm
Detailhandel	3,0 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	4,5 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
Kantoren met baliefunctie	3,0 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	3,5 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
Kinderdagverblijf	0,6 parkeerplaatsen per arbeidsplaats	0,8 parkeerplaatsen per arbeidsplaats
Café, bar, discotheek, cafetaria	6,0 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	8,0 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
Restaurant	14,0 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	16,0 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
Bioscoop, theater, schouwburg	0,3 parkeerplaatsen per zitplaats	0,4 parkeerplaatsen per zitplaats
Sporthal	2,5 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	3,0 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo

De parkeerbehoefte als gevolg van voorzieningen wordt opgevangen op het parkeerterrein in de oksel van de Harinkdijk en de Knapenveldsweg. Op basis van voornoemde parkeernorm voor de woningen in het Theaterhof resteren er circa 100 parkeerplaatsen op het parkeerterrein voor de beoogde voorzieningen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Rekening houdend met redelijk evenredige mix van bovenstaande voorzieningen, kan de parkeerbehoefte als gevolg van de voorziening in voldoende mate worden opgevangen op het parkeerterrein.

²⁴ CROW (april 2004) ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom. Den Haag, artikelnummer 720

Geconcludeerd wordt dat in onderhavig plan voldoende ruimte is gereserveerd om de parkeerbehoefte van de voorziene ontwikkeling, in de vorm van woningen en voorzieningen, op te vangen. Een concrete toets aan bovenstaande parkeernormen volgt ten tijde van de bouwaanvraag, als onderdeel van de toets aan de bouwverordening.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

4.10 DUURZAME ONTWIKKELING

De ambities voor de Franciscushof zijn hoog. Het ligt voor de hand om de ambities op het gebied van duurzame ontwikkeling ook hoog te stellen. Voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de het plangebied Franciscushof zijn 6 aspecten van belang, die in onderstaande alinea's aan bod komen.

Natuur en landschap

Voorliggend plan gaat uit van het behouden en het versterken van waardevolle elementen in natuur en landschap.

Cultuurhistorie en archeologie

De Franciscushof was en blijft een enclave binnen Raalte. Ook de nieuwe Franciscushof is anders dan de rest van Raalte. De bijzondere ligging, de aansluiting met het landschap, en de structuur zijn elementen die gehandhaafd blijven. Het Hoftheater werd niet alleen gebouwd voor de patiënten, maar ook voor bezoekers uit de regio. Het behoud van het Hoftheater is dan ook een essentieel uitgangspunt. Het behoud van andere gebouwen of elementen is in het kader van het stedenbouwkundig plan onderzocht, maar gezien de leeftijd en ligging van de gebouwen niet zinvol gebleken.

Leefbaarheid, ruimtegebruik en beeldkwaliteit

Veiligheid in de meest brede zin van het woord, sociale samenhang in de wijk, identiteit en flexibiliteit van de inrichting zijn ambities, waarmee nadrukkelijk rekening is gehouden bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Toekomstige ambities liggen vooral op het gebied van beeldkwaliteit, diversiteit in woonvormen, hofjes waarmee het mogelijk is sociale samenhang te bereiken, het maken van ontmoetingsplekken, recreatieve wandel- en fietsroutes in het gebied, duidelijke gebiedsindeling (geen niemandsland) en veiligheid (zowel sociale veiligheid als verkeers- en brandveiligheid en veilig wonen). Hiertoe is tegelijk met het opstellen van voorliggend bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan voor het plangebied Franciscushof gemaakt. Het veiligheidsoverleg met politie, brandweer en GHOR (geneeskundige hulpverlening bij ongevallen en rampen)-partijen is opgestart, zodat zij invloed kunnen uitoefenen op de planvorming en de inrichting.

Water en waterhuishouding

Ambities op dit gebied hebben te maken met het voorkomen van afwenteling en verdroging van het gebied en het beperken van het drinkwatergebruik. Het waterschap zal de huidige onderbemaling in het gebied stopzetten. In het kader van duurzaamheid moet het regenwater dat op de verharde oppervlakken in het plangebied valt, niet via het vuilwaterriool worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk in het gebied blijven. Hiertoe is onder andere in het noordwesten van het plangebied een retentievijver voorzien. Voor nadere informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van onderhavige toelichting.

Energie-efficiëntie en CO2 reductie

Energie-efficiëntie en CO2-reductie zijn te bereiken door zowel voor de inrichting van de gebouwde omgeving als voor de woningen/gebouwen te werken volgens de Trias Energetica, namelijk het beperken van energiebehoefte, het toepassen van duurzame energiebronnen (zon, wind, biomassa) en efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen. Met deze aspecten wordt in nadere uitwerkingen van onderhavig plan rekening gehouden.

Materiaalgebruik en reductie reststoffen

Ambities voor de inrichting liggen op het gebied van een gesloten grondbalans en het selectief opheffen van het gebied. Op het gebied van de grond-, weg-, water- en woningbouw is het mogelijk om prestatieafspraken te maken, namelijk het toepassen van de maatregelen uit respectievelijk het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen GWW en het Nationaal Pakket Duurzaam Nieuwbouw.

4.11 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor het plangebied Franciscushof is een grondexploitatie gemaakt op basis van het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan. Het te ontwikkelen gebied heeft een oppervlakte van circa 40 ha, waarvan circa 14,6 ha ingevuld zal worden met de functie wonen. Het totaal aantal woningen bedraagt maximaal 352, waarmee een dichtheid van gemiddeld circa 9 woningen per ha wordt bereikt.

Naast de kosten van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied zijn extra kosten opgenomen voor onder andere de herstructurering van de Knapenveldsweg, de aanleg van blusvoorzieningen en een aansluiting op een rotonde buiten het plangebied.

De grondexploitatie is opgesteld volgens de dynamische eindwaarde berekening. Dit houdt in dat een planning is gemaakt die uitgaat van een bepaalde fasering inzake de realisering van Franciscushof. Het plan wordt immers niet in één keer volledig ontwikkeld. Vermoedelijk wordt gestart met de woningen in het noorden en noordoosten van het plangebied. Vanaf de prijspeildatum (1 januari 2010) tot investeringsdatum c.q. uitgifte datum is in de berekeningen rekening gehouden met optredende inflatie. Het maken van kosten en verkrijgen van inkomsten houdt tevens in dat er renteverliezen en rentewinsten ontstaan vanaf het moment dat de kosten worden gemaakt c.q. opbrengsten worden verkregen tot de einddatum van de exploitatie. De werkzaamheden voor de Franciscushof zullen in 2011 starten, op basis van de huidige planning zal het project eind 2018 gereed zijn.

In hoofdlijn ziet de grondexploitatie er als volgt uit:

– Kosten	31,8 miljoen
– Opbrengsten	36,5 miljoen
– Exploitatiesaldo	4,7 miljoen
Saldo op eindwaarde 31-12-2018	3,2 miljoen
Saldo netto contant 1-1-2010	2,1 miljoen

Hieronder volgt op hoofdkosten soorten een overzicht van de te maken en reeds gemaakte kosten (bedragen x 1 miljoen):

Verwerving	14,5
Sloop-, bouw- en woonrijp maken	8,1
Planstructurele voorzieningen	2,1
Bijdragen en fondsen	2,9
VTU/AK	3,7
Onvoorzien	0,3
<u>Rente en financiering</u>	<u>0,2</u>
Totaal	31,8

Tegenover deze kosten staan de volgende opbrengsten door gronduitgifte (bedragen x 1 miljoen):

Projectmatige bouw	5,5
<u>Particulier opdrachtgeverschap</u>	<u>30,9</u>
Totaal	36,5

De exploitatieopzet is bovendien als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan bijgevoegd.

In de grondexploitatieberekening is als uitgangspunt genomen dat alle voor bebouwing bestemde gronden in de periode 2011 tot en met 2017 worden uitgegeven. De einddatum van de grondexploitatie is 31 december 2018.

De grondexploitatie is vastgesteld in de vergadering van vennoten van de ontwikkelcombinatie Franciscushof VOF (13 januari 2010), de eigenaar en ontwikkelaar van de locatie. De gemeente Raalte en AM Vastgoedontwikkeling participeren beiden voor 50% risicodragend in deze VOF.

De ontwikkelcombinatie Franciscushof VOF heeft ten behoeve van de realisatie van het plan een 100% financiering afgesloten bij de Bank Nederlands Gemeenten (BNG). Deze financiering is voldoende om alle voorinvesteringen in de grondexploitatie te financieren zonder dat de vennoten in de VOF aanvullende eigen financiële middelen hoeven in te leggen. De financiële uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is daarmee zeker gesteld.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING PLANREGELS

5.1.1 *Hoofdstuk 1: inleidende regels*

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het "normale" spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.1.2 *Hoofdstuk 2: bestemmingsregels*

In deze artikelen zijn de gronden bestemd conform het beoogde gebruik. De functies zijn waar nodig nader gespecificeerd door middel van aanduidingen. Ter toelichting op diverse specifieke bestemmingen wordt voorts het volgende opgemerkt.

Artikel 3 Gemengd

Deze bestemming is toegekend aan het noordelijk deel van het Theaterhof. Op gronden met deze bestemming is een combinatie van functies toegestaan, te weten maatschappelijke voorzieningen, een theater en ondergeschikte detailhandel en horeca ten behoeve van deze functies. Wat hieronder exact moet worden verstaan, is aangegeven in de begripsomschrijvingen van deze termen, zoals opgenomen in artikel 1 van de regels. Tevens zijn woningen toegestaan, in de vorm van maximaal 35 gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf. Het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de niet-woonfuncties is gemaximeerd in de regels. Wat betreft de bouwregels is bepaald dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gesitueerd. Bijgebouwen mogen niet worden gebouwd. In de regels is een bebouwingspercentage opgenomen, betreffende dat deel van het bouwvlak dat maximaal mag worden bebouwd. Voor de gebouwen is op de verbeelding een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Artikel 4 Groen

Groenelementen van formaat zijn voorzien in de bestemming Groen. Verder kunnen in deze bestemming woonstraten, paden, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd. Het is tevens mogelijk binnen deze bestemming parkeervoorzieningen aan te leggen. Met deze brede bestemmingsregeling wordt flexibiliteit geboden. Voorts zijn deze gronden bestemd voor een geluidsscherm daar waar dit op de verbeelding is aangeduid. Dit scherm dient ter waarborging van een gunstig akoestisch klimaat van de achter het scherm gelegen woningen binnen het plangebied. Een sloopvergunningsregeling is opgenomen ter handhaving van het geluidsscherm. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

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

Artikel 6 Water

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

Artikel 7 Wonen - 1

Binnen de bestemming Wonen - 1 mogen vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en gestapelde woningen worden gerealiseerd. Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan waar dat is aangeduid op de verbeelding.

Het aantal woningen is gemaximeerd op de verbeelding. Dit maximaal aantal woningen is in eerste instantie gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Om enige flexibiliteit te bieden is daarbij het totaal aantal woningen in het gehele plangebied verhoogd van 327 woningen (uit het stedenbouwkundig plan) naar maximaal 352 woningen (in onderhavig bestemmingsplan). Het verschil van 25 woningen is evenredig verdeeld over alle bouwvlakken waarin woningen mogelijk worden gemaakt, dus zowel binnen de bestemmingen Gemengd, Wonen - 1 en Wonen -2.

Tevens is een aanduiding opgenomen waar parkeren op de begane grond van een hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd (drive-in woning).

Naast de woonfunctie zijn beroepen en bedrijven aan huis toegestaan. Deze beroepen en bedrijven kunnen, door de beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, ongeschikt aan de woonfunctie worden uitgeoefend. Het behoud van de woonfunctie als belangrijkste functie op het perceel staat centraal, waartoe in specifieke gebruiksregels voorwaarden aan deze activiteiten zijn gesteld.

Hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd. De maximale bouwdiepte alsmede de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens zijn gemaximeerd in de regels. De minimale goothoogte en maximale goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd op de verbeelding. Voor wat betreft de toegestane dakhelling is een bepaling in de regels opgenomen, waarmee de bouw van hoofdgebouwen met een kap is gewaarborgd. Gelet op de globale insteek van het plan, wordt er gebruik gemaakt van grote bouwvlakken waarbinnen meerdere woningen worden gerealiseerd. In de regels is opgenomen dat, met uitzondering van gestapelde woningen, per bouwperceel maximaal 60% van de gronden mogen worden bebouwd.

Bij gestapelde woningen zijn geen aanbouwen en bijgebouwen toegestaan. Voor wat betreft aanbouwen en bijgebouwen bij grondgebonden woningen zijn bepalingen over de situering en hoogten in de regels opgenomen. Aanbouwen en bijgebouwen mogen zowel met een kap als een plat dak worden uitgevoerd.

Aanvullend is een afwijkingsmogelijkheid inzake inwoningen opgenomen.

Artikel 8 Wonen - 2

De bestemming Wonen - 2 heeft betrekking op vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen. Aaneengebouwde woningen (maximaal 16 woningen) zijn uitsluitend toegestaan waar dat is aangeduid op de verbeelding.

Het aantal woningen is gemaximeerd op de verbeelding. Dit maximaal aantal woningen is in eerste instantie gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Om enige flexibiliteit te bieden is daarbij het totaal aantal woningen in het gehele plangebied verhoogd van 327 woningen (uit het stedenbouwkundig plan) naar maximaal 352 woningen (in onderhavig bestemmingsplan). Het verschil van 25 woningen is evenredig verdeeld over alle bouwvlakken waarin woningen mogelijk worden gemaakt, dus zowel binnen de bestemmingen Gemengd, Wonen - 1 en Wonen -2.

Voor beroepen en bedrijven aan huis geldt dezelfde regeling als in de bestemming Wonen - 1.

Vanwege de globale bouwstroken zijn verschillende bouwregels opgenomen met betrekking tot de situering van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aanbouwen. Zo is het bebouwingspercentage per bouwperceel opgenomen in de regels. Dit percentage bedraagt maximaal 40%, met uitzondering van aaneengebouwde woningen, waarvoor dit percentage maximaal 60% bedraagt. Daarnaast is bepaald dat een afstand van 5 meter tussen het hoofdgebouw en de bouwperceelgrenzen moet zijn gewaarborgd. De maximale bouwdiepte is vastgelegd in de regels. Voor woningen gelegen aan een hoofdstraat dienen bijgebouwen minimaal 10 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Voor woningen gelegen aan een woonstraat dienen bijgebouwen minimaal 5 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Aanbouwen dienen altijd minimaal 5 meter achter het verlengde van de voorgevel te zijn gesitueerd. Aanbouwen en bijgebouwen mogen zowel met een kap als een plat dak worden uitgevoerd.

Met deze afstanden tot perceelsgrenzen en voorgevels wordt afgeweken van de gebruikelijke maatvoering, die binnen de gemeente Raalte wordt gehanteerd (namelijk een afstand van 3 meter achter het verlengde van de voorgevel voor aanbouwen en bijgebouwen en de mogelijkheid tot realisatie van erkers voor de voorste bouwrens) en die voor wat betreft aanbouwen en bijgebouwen ook geldt voor de bestemming Wonen - 1. Deze afwijking is het gevolg van de open bebouwingsstructuur langs wegen met een helder en breed profiel, die voor de vrije kavels in het plangebied wordt nagestreefd. Om deze openheid te waarborgen, geldt zowel voor de hoofdgebouwen als voor de aanbouwen en bijgebouwen een relatief grote afstand tot de erfrens. De bebouwing zal zich daarmee als een grove korrel langs deze wegen manifesteren. De mogelijkheid bestaat om hoofdgebouwen verder naar achteren te plaatsen ten opzichte van de voorste bebouwingsrens. Dit zal de grove korrel nog meer benadrukken. Om het brede profiel van de wegen te versterken dient tenminste 5 meter van de kavel vrij van bebouwing te blijven. Dit betekent dat eventuele erkers wel zijn toegestaan maar dat deze achter de voorste bebouwingsrens gesitueerd moeten worden. Er wordt binnen onderhavig plangebied dan ook geen toepassing gegeven aan de beleidsregels van de gemeente Raalte, inzake het toepassen van artikel 3.23 Wro, indien dit in strijd is met voornoemde uitgangspunten.

Voor afwijkingen gelden dezelfde regels als in de bestemming Wonen - 1.

Artikel 9 Wonen - 3

De bestemming Wonen - 3 heeft betrekking op de bestaande en in dit plan opgenomen woningen aan de Knapenveldsweg 9, 12/12a/14 en 31/33.

De inhoudelijke regels sluiten aan bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Raalte, zodat een eenduidige regeling voor het buitengebied gaat gelden. In de regels van dit artikel is aangegeven welke hoofd- en nevenactiviteiten zijn toegestaan en welke uitbreidingsmogelijkheden bestaan. Deze uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt tot de bestaande woning(en) op het perceel.

5.1.3 Hoofdstuk 3: algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaar wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Artikel 11 Algemene bouwregels

Bij globale bestemmingsplannen bestaat de kans dat bij toetsing van bouwaanvragen sprake is van aanvullende werking van de bouwverordening, omdat het bestemmingsplan ter zake van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening niets regelt. Deze aanvullende werking kan ongewenst zijn, omdat het bestemmingsplan met opzet globaal is gehouden ten aanzien van deze onderwerpen. Dit artikel voorkomt deze (ongewenste) aanvullende werking. De positieve formulering van deze bepaling maakt het mogelijk dat het voor de lezer meteen duidelijk is aan welke bepalingen in de bouwverordening nog wel wordt getoetst.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In deze regels zijn enkele vormen van gebruik opgenomen waarvoor geldt dat deze binnen het gehele plangebied niet zijn toegestaan.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen ten behoeve van de gebiedsaanduiding, geluidzone - weg. Deze aanduiding dient ertoe dat binnen de op de verbeelding aangegeven zone geen woningen of andere geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd in verband met verkeerslawaai van het wegverkeer.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre omgevingsvergunning kan worden verleend voor geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering), voor zover al niet elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden. Het is zeker niet de bedoeling dat dit artikel algemeen wordt toegepast om de maten te vergroten. Het is uitsluitend bedoeld om aan praktische problemen het hoofd te kunnen bieden. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van zend-, ontvang- en/of sirenemasten toe te staan.

Artikel 15 Overige regels

In dit artikel is opgenomen dat, voor zover wordt verwezen naar wettelijke regelingen, deze gelden zoals ze luiden op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.1.4 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

De inhoud van het overgangsrecht ligt vast op grond van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 17 Slotregel

De terminologie van de slotregel ligt vast op grond van de SVBP 2008.

5.1.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

5.1.6 Vergunningvrij

In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de mogelijkheden die bestaan om vergunningvrij te bouwen. Deze mogelijkheden zijn wettelijk geregeld.

6 PROCEDURE

6.1 INSPRAAK

Ten behoeve van participatie van burgers en maatschappelijke organisaties is voldaan aan de meldingsplicht, zoals deze conform Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt bij een voornemen tot voorbereiding van een bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, conform de gemeentelijke inspraakverordening, ter inzage gelegen van 8 april tot en met 19 mei 2010. De ingekomen reacties zijn in een inspraaknota door de gemeente beantwoord. De inspraaknota is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

6.2 OVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties, waaronder ook buurgemeenten. De ingekomen reacties zijn van een beantwoording voorzien in de in de bijlage opgenomen inspraaknota.

6.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-bestemmingsplan "Franciscushof" heeft van 11 november tot en met 22 december 2010 ter inzage gelegen. In de separaat bij het bestemmingsplan gevoegde zienswijzennota zijn de zienswijzen, die ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zijn ingediend, samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan voor de locatie Franciscushof. Ten slotte zijn hierin de ambtshalve wijzigingen op het ontwerp-bestemmingsplan verwoord.