



Bestemmingsplan Salland II

Plannummer: NL.IMRO.0177BP20090023



Bestemmingsplan Salland II

Vastgesteld

Bestemmingsplan Salland II

Code 08-82-02 / 24-06-10

GEMEENTE RAALTE 08-82-02 / 24-06-10
BESTEMMINGSPLAN SALLAND II

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Juridisch-planologische regeling	1
1.3 Ligging plangebied	1
1.4 Opbouw van de toelichting	2
2 UITGANGSPUNTEN SALLAND II	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur	3
2.3 Water	5
2.4 Landschappelijke inpassing	6
2.5 De invulling van het woongebied Salland II: het programma	7
2.6 Voorzieningen	9
2.7 Infrastructuur	10
2.8 Parkeren	11
2.9 Recreatieve voorzieningen	12
2.10 Beeldkwaliteit	12
3 BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4 OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Cultuurhistorie en archeologie	23
4.2 Ecologie	25
4.3 Milieu	27
4.4 Externe veiligheid	31
4.5 Kabels en leidingen	32
4.6 Water	32
5 PLANBESCHRIJVING	37
5.1 Opzet van het bestemmingsplan	37
5.2 Toelichting op de bestemmingen	37
6 UITVOERBAARHEID	44
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.2 Economische uitvoerbaarheid	44
6.3 Grondexploitatie	44

7	INSPRAAK EN OVERLEG	45
7.1	Inspraak	45
7.2	Overleg	50
8	VASTSTELLING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	54
8.1	Beantwoording zienswijzen	54
8.2	Ambtshalve wijzigingen	54

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Archeologisch onderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Archeologisch proefsleuvenonderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 4</u>	Aanvulling toetsing Flora- en faunaonderzoek
<u>Bijlage 5</u>	Rekenbladen onderzoek wegverkeerslawaa
<u>Bijlage 6</u>	Notitie bodemonderzoeken
<u>Bijlage 7</u>	Plan van aanpak bodemsanering
<u>Bijlage 8</u>	Quickscan geurhinder
<u>Bijlage 9</u>	Grondexploitatieopzet
<u>Bijlage 10</u>	Overlegreacties

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren heeft Raalte zich in noordelijke richting uitgebreid. De eerste ontwikkelingen in Raalte-Noord vonden plaats met de aanleg van de woonwijk Het Raan. Sinds enkele jaren wordt daar een nieuw woongebied aan toegevoegd: Het Overstigt. Het Overstigt wordt in verschillende fasen gerealiseerd en is opgebouwd uit diverse kleine woonbuurten. De in aanbouw zijnde buurten Salland I en Sallandse Poort zijn inmiddels grotendeels gevuld met woningbouw en een beperkt aantal kantoren en bedrijfsruimten langs de Burgemeester Zuidwijklaan.

Salland II vormt het sluitstuk van de nieuwbouw in Het Overstigt. Daarnaast zal er ten noordwesten van Het Overstigt een bijzonder woongebied worden ontwikkeld op het terrein van de huidige psychiatrische instelling Franciscushof. Het Overstigt en Franciscushof zullen van elkaar worden gescheiden door een brede groenstrook waarvan het natuurgebied het Knapenveld deel uitmaakt. Deze zogeheten Groene Wig vormt een belangrijke landschappelijke drager voor de toekomstige woonkwaliteiten in Salland II.

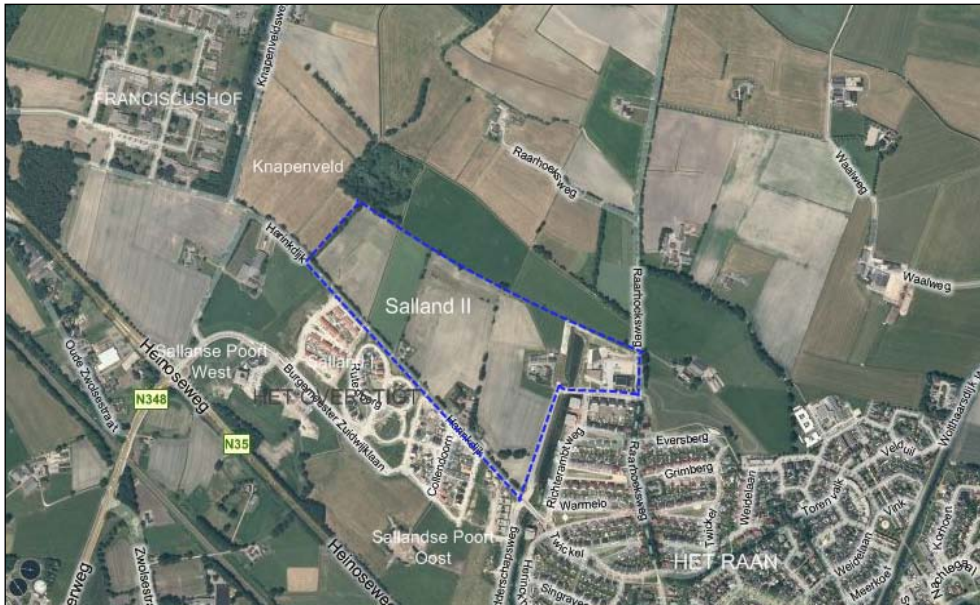
1.2 Juridisch-planologische regeling

De uitbreidingen ten noordoosten van de kern Raalte zijn planologisch geregeld middels het bestemmingsplan *Het Raan II* uit 1999. Met het oog op de lange doorlooptijd waarin Het Raan II wordt gebouwd (circa 15 jaar) en de mogelijke (onvoorziene) ontwikkelingen die zich in deze periode kunnen voordoen, is in dit bestemmingsplan gekozen voor een flexibele juridisch-planologische regeling. Dit houdt in dat het te realiseren woongebied door middel van één of meerdere uitwerkingsplannen ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk is gemaakt. Omdat het voorliggende bestemmingsplan een iets groter gebied omvat dan het oorspronkelijke uit te werken gebied en daarnaast ook bestemmingen worden voorzien die niet in de wijzigingsbevoegdheid worden geboden (zoals bijvoorbeeld de bestemming 'water'), is gekozen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Hiermee wordt tevens aan de vereisten uit de Wet ruimtelijke ordening (2008) voldaan.

Het voorliggende nieuwe bestemmingsplan betreft de uitwerking van de fases 5, 6 en 7, uit het *Structuurplan Het Raan II*. Dit gebied wordt aangeduid als Salland II.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied voor Salland II beslaat ruim 15 hectare en wordt begrensd door de Harinkdijk in het zuiden en de Ridderschapsweg in het oosten. In het noordoosten vormt het perceel waar basisschool De Linderte, een kinderdagverblijf en een sporthal zijn gevestigd, de begrenzing. Aan de noord- en westzijde grenst het gebied aan een aantal landbouwkavels en een bosperceel rondom het Knapenveld. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied Salland II

1.4 Opbouw van de toelichting

De juridisch - planologische regeling van het onderhavige bestemmingsplan wordt in de navolgende hoofdstukken nader toegelicht en gemotiveerd. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plangebied Salland II en van de planuitgangspunten ten aanzien van de gewenste inrichting van het gebied. Hoofdstuk 3 behandelt het relevante rijks-, provinciale - en gemeentelijke beleid. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de voor het plangebied relevante milieu- en omgevingsaspecten, waaronder wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit en water besproken. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 geeft een weergave van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 worden de reacties, die naar aanleiding van inspraak en overleg zijn binnengekomen, behandeld en beantwoord.

2 UITGANGSPUNTEN SALLAND II

2.1 Inleiding

De stedenbouwkundige uitgangspunten die voor de inrichting van Salland II van belang zijn, zijn beschreven in het 'moederplan' *Het Raan II*. Bij de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten voor Salland II, is rekening gehouden met de kaders die in dit bestemmingsplan uit 1999 zijn geschetst. Voor de nieuwbouw van Salland II is door bureau Nieuwe Gracht uit Utrecht een stedenbouwkundig plan opgesteld ¹⁾. Hierin worden de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de woningbouw in Salland II beschreven. Onderhavig bestemmingsplan is de juridisch - planologische uitwerking van het verkavelingplan (maart 2009) dat op basis van dat stedenbouwkundig plan is gemaakt. In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige uitgangspunten beschreven, gevolgd door de vertaling daarvan in het bestemmingsplan.

2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

In het bestemmingsplan *Het Raan II* uit 1999 wordt gesteld: *'Om te komen tot een verantwoorde, duurzame en ecologische planontwikkeling is de nieuwe woonwijk geïntegreerd met en geïnspireerd door de bestaande landschapstypen. Zowel zichtbare (houtwallen, laanbeplanting, etc.) als onzichtbare elementen (bodemkwaliteit, waterhuishouding e.d.) zijn van grote betekenis voor de opzet van de nieuwe woonwijk. De verkaveling van het landschap loopt daarom door in de wijk zodat een sterke ruimtelijke relatie wordt gecreëerd. Water en beplanting kunnen bovendien als middel worden gebruikt om de verkaveling te versterken. De woongebieden die samen Het Raan II vormen, zijn volgens een drietal ruimtelijke thema's ontwikkeld; Wonen aan het water aan de rand van Raalte, Wonen op de es en Voorzieningen en woningen in groene kamers. Deze gebiedsindeling komt voort uit het structuurplan voor Het Raan II.'*

Stedenbouwkundig plan

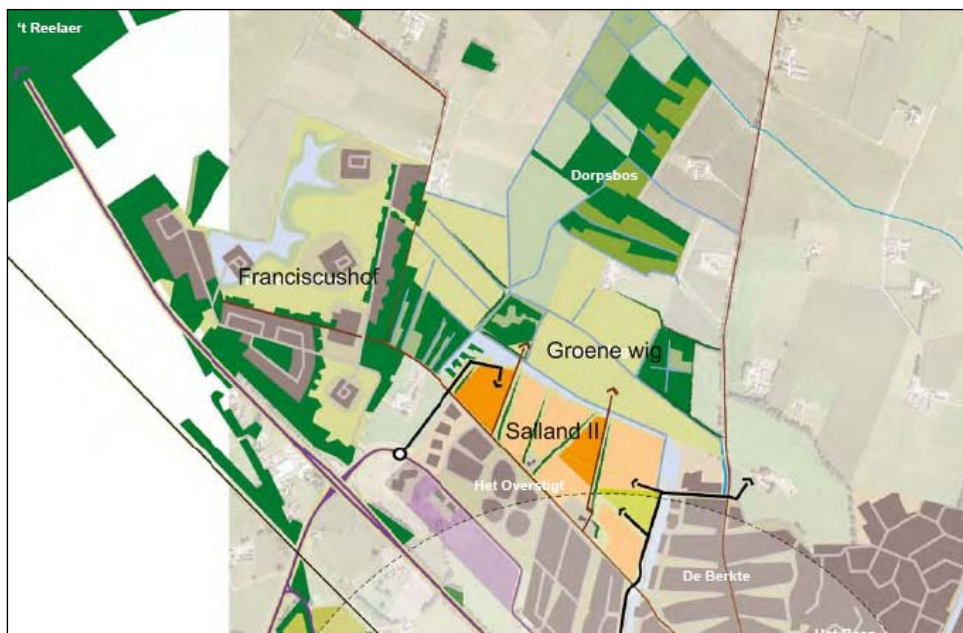
Vanuit het ruimtelijk beleid voor Raalte - Noord zijn daarop de volgende uitgangspunten geformuleerd die zijn vastgelegd in het Stedenbouwkundig plan.

- Er wordt aandacht besteed aan een zorgvuldige inpassing van het toekomstige woongebied in het waardevolle Sallandse landschap en watersysteem. Daarbij wordt vooral ingezet op het behoud en versterken van cultuurhistorische structuren en beeldbepalende landschapselementen. Hierdoor kan een aantrekkelijk groen woongebied worden ontwikkeld dat op een duurzame wijze aansluit bij de ruimtelijke karakteristiek en identiteit van het dorp Raalte en het omringende landschap.

¹⁾ Salland II stedenbouwkundig plan (december 2008); Bureau Nieuwe Gracht Utrecht.

- De Harinkdijk is één van die waardevolle cultuurhistorische structuren. Deze oude route zal worden uitgebouwd tot een groene, recreatieve ruggraat binnen Raalte-Noord.

De invulling van Salland II zal ter hoogte van de Harinkdijk bijdragen aan het recreatieve karakter van deze weg. De Harinkdijk zal daarom worden ingericht als een hoofdroute voor langzaam verkeer. De Harinkdijk zal een belangrijke schakel gaan vormen tussen de dorpskern van Raalte, de diverse woonbuurten in Het Overstigt (Sallandse Poort, Salland I en II), de toekomstige Groene Wig (een brede groenstrook met een (extensieve) recreatieve invulling ten noorden en westen van het plangebied), en de Franciscushof (en verder richting Landgoed 't Reelaer). In figuur 2 zijn deze gebieden weergegeven.



Figuur 2. Plangebied in omgeving

- Aan de zuidoostzijde van het plangebied vormt de enk eveneens een belangrijk landschapselement met cultuurhistorische waarde. Er wordt gezocht naar invullingen die de enk herkenbaar houden in het nieuwe woongebied en tegelijkertijd functioneel maken.
- Aan de oostgrens van het plangebied ligt een brede watergang die de ruimtelijke overgang vormt van Het Overstigt naar de woongebieden in Het Raan. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt is het gewenst om deze watergang te verbinden met het watersysteem ten noorden van het plangebied. Daarmee wordt tevens een eerste aanzet gegeven voor een (waterrijke) invulling van de Groene Wig.
- De toekomstige woonkwaliteiten van Salland II worden voor een belangrijk deel bepaald door de ligging aan de rand van het dorp.

Hier zal een goede overgang moeten worden gecreëerd naar de Groene Wig en zo naar de rest van het landelijke gebied.

- De ruimtelijke en functionele samenhang tussen Salland II en de Groene Wig zal in het stedenbouwkundig plan tot uitdrukking moeten komen door de aanleg van aantrekkelijke wandel- en fietsroutes vanuit het woongebied naar het omringende landschap.
- De ontsluiting van het gebied voor autoverkeer vindt plaats via een nieuwe wegverbinding op de Burgemeester Zuidwijklaan (met een rotonde ten zuidwesten van het plangebied) en via de huidige Ridderchapsweg. Aan de westzijde van het plangebied blijft een ruimtelijke reservering bestaan, die op de langere termijn zou kunnen voorzien in de verkeersaansluiting van de "Kop van Overijssel" op het Raaltense (en regionale) wegennet.

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de invulling van deze stedenbouwkundige uitgangspunten en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan. In onderstaande figuur is de opzet van het stedenbouwkundig plan weergegeven.



Figuur 3. Opzet stedenbouwkundig plan

2.3 Water

In het bestemmingsplan Het Raan II wordt gesteld dat *'het water een belangrijk structurerend element in de geprojecteerde woonwijken (waaronder Salland II) vormt. De hoofdwatergang langs het plangebied is sterk richtingbepalend. Aan het water kan de opbouw van de wijk worden afgelezen.*

Het karakter van het water verandert van stedelijk nabij de kern van Raalte naar landelijk of natuurlijk aan de randen (overgang naar buitengebied.) De Raarhoeksweg en de Harinkdijk vormen globaal de scheiding tussen een hoger (en droger) en lager (en natter) gebied’.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan voor Salland II wordt hier op de volgende wijze vorm aan gegeven: Langs de noordostrand van het plangebied ligt de bestaande brede watergang, die als hoofdontwateringssysteem fungeert voor de woongebieden in Het Raan en Het Overstigt. Deze watergang sluit via een ondergrondse verbinding aan op de Raalter Wetering, die op enige afstand ten noorden van Raalte stroomt. De ondergrondse verbinding (een duiker) zal bij de aanleg van Salland II worden vervangen door een nieuwe open waterverbinding langs de noordrand van het woongebied. De noordelijke rand van het plangebied ligt van nature al lager dan de rest van het terrein. Bovendien zal het toekomstige woongebied nog moeten worden opgehoogd. Hierdoor komt de nieuwe waterverbinding lager te liggen dan het nieuwe woongebied. Op het allerlaagste deel (de noordwesthoek van het plangebied) zal een waterbergingsgebied worden gecreëerd met een natuurlijk karakter. Hier biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid tot de aanleg van een zogenaamd ‘rabattenbos’, dat een recreatieve functie kan vervullen. Deze functie wordt binnen de bestemming “Water” mogelijk gemaakt ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van water - rabattenbos’.

2.4 Landschappelijke inpassing

Het bestemmingsplan Het Raan II stelt dat ‘het groen in de wijk moet worden geconcentreerd in de hoofdgroenstructuur. Kenmerkende landschapselementen zijn de Harinkdijk (met beplanting) en de Raarhoeksweg (met beplanting). Een belangrijk element zijn ook de zogenaamde ‘groene kamers’, gevormd door een gedeelte van het essenlandschap dat is omzoomd door houtwallen. In de ‘groene kamers’ zal beperkt ruimte zijn voor voorzieningen en bijzondere woonvormen.’

Een belangrijk uitgangspunt bij het ontwerp van Salland II is dat het nieuwe woongebied aan de dorpsrand van Raalte op een natuurlijke wijze aansluit bij het bestaande landschap. Hiertoe zijn de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke structurelementen in het gebied waar mogelijk in het plan doorgetrokken. De Harinkdijk, de enk en het eeuwenoude verkavelingspatroon zijn ingepast in het nieuwe woongebied. Samen vormen zij een robuust landschappelijk raamwerk (groen-blauwe casco), waarbinnen een beperkt aantal kleinschalige, groene woonbuurten kan worden ontwikkeld.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De oude verkavelingspatronen in het plangebied worden uitgebouwd tot brede groenstroken (vista’s). Zij vormen belangrijke groene dragers binnen het toekomstige woongebied. In het bestemmingsplan hebben deze groenstroken een groenbestemming gekregen.

Er worden wadi's in aangelegd en er liggen recreatieve wandelpaden die de verbinding leggen tussen de Harinkdijk en het buitengebied. De groenstroken worden ingezaaid met gras en voorzien van bomenrijen. De vista's worden begeleid door langgerekte rijen met twee-onder-één-kap-woningen, die uitkijken op de groenstroken en op de weg.

De Harinkdijk is de zuidelijke grens van het bestemmingsplan. De beplanting langs deze weg heeft een groenbestemming gekregen om zodoende het behoud van de beplanting vast te leggen. De weg zelf wordt een langzaamverkeerverbinding, alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer, en heeft dan ook een verblijfsbestemming gekregen.

De enk wordt vormgegeven als een licht glooiend grasveld en fungeert als centrale ontmoetingsruimte in de buurt. Op de groene (speel)weide staan enkele grote bomen en worden diverse speelvoorzieningen aangelegd. De randen worden begrensd door een wadi, die tevens een natuurlijke barrière vormt voor spelende en overstekende kinderen. De enk is opgenomen in het stelsel van voetpaden in de wijk. Om deze waarden te handhaven is de enk in het bestemmingsplan voorzien van een groenbestemming.

De overgang van het woongebied naar het buitengebied wordt vormgegeven door middel van een circa 10 meter brede watergang. Het waterpeil ligt gemiddeld circa 1,5 meter lager dan het maaiveldniveau van het nieuwe woongebied. Ter hoogte van de waterrijke dorpsrand wordt dit hoogteverschil benut om een 'verdiept' wandelpad aan te leggen onder aan de wateroever. Het voetpad heeft een natuurlijke uitstraling en wordt uitgevoerd in hafverharding (schelpenpad). Het hoogteverschil wordt met taluds, schanskorven en/of keerwanden vormgegeven. De oevers krijgen een natuurvriendelijke inrichting. In het bestemmingsplan wordt dit binnen de groenbestemming mogelijk gemaakt.

Salland II wordt een groene woonwijk. De grotere groengebieden in het plangebied vallen onder de bestemming "Groen". In deze groenzones is de mogelijkheid opgenomen tot het aanleggen van wandel- en fietsroutes.

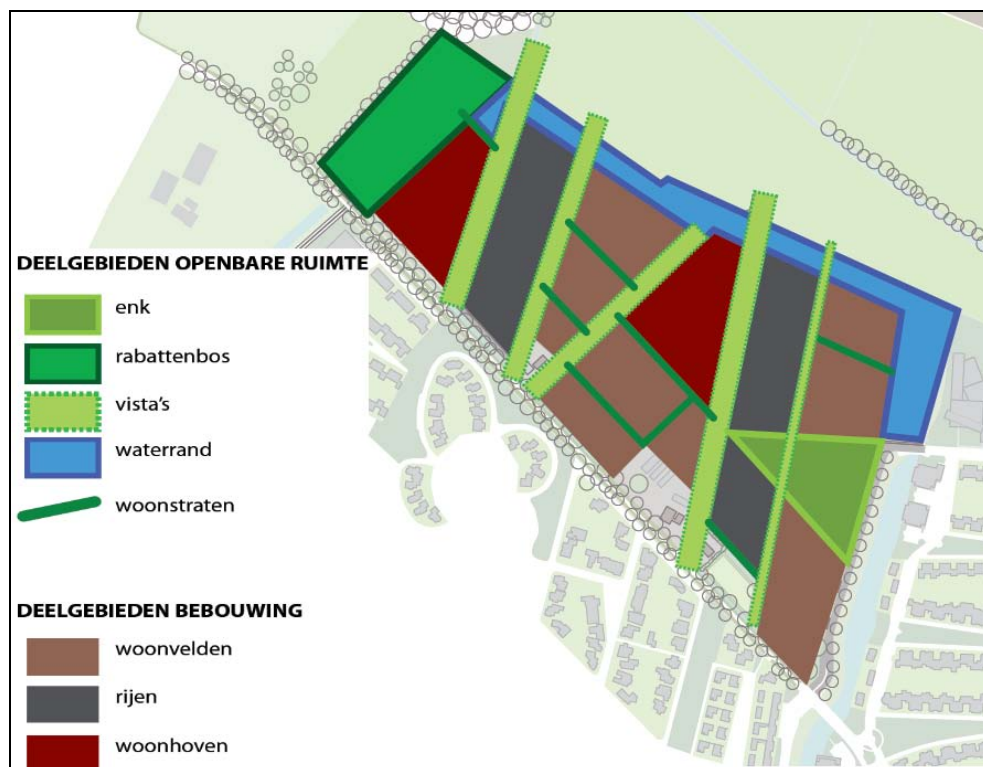
2.5 De invulling van het woongebied Salland II: het programma

Op basis van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), dat in 2007 werd vastgesteld door de gemeenteraad, zal Salland II ruimte moeten gaan bieden aan circa 239 woningen. Hiermee voorziet de gemeente Raalte voor een belangrijk deel in de woningbouwtaakstelling voor de komende jaren.

Binnen de groene, dorpse woonmilieus in Salland II wordt zowel ruimte geboden aan projectmatige ontwikkelingen als aan particulier opdrachtgeverschap. Projectbouw vindt plaats in de vorm van twee compacte woonhoven met geschakelde gezinswoningen (deels betaalbare woningen voor starters) rondom een groen hofje met parkeren en speelplekken voor kleine kinderen. Particulier opdrachtgeverschap zal vooral worden gerealiseerd middels vrije kaveluitgifte.

Op deze kavels kunnen vrijstaande woningen of twee-onder-één-kappers worden gebouwd.

Aan de hoofdontsluitingsweg ligt het merendeel van de gesloten woningbouw, bij de aansluitingen van de woonstraten zijn accenten geprojecteerd in de vorm van een verhoging of een markante hoekoplossing. De Harinkdijk met haar beplanting is een centraal element. In figuur 4 wordt een impressie weergegeven uit het beeldkwaliteitsplan met daarin de verschillende deelgebieden.



Figuur 4. Deelgebieden

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De verschillende typen woningen die in Salland II worden gerealiseerd zijn in het bestemmingsplan verbeeld in de bestemmingen “Wonen - 1”, “Wonen - 2” en “Wonen - 3”. De bestaande woningen aan de Harinkdijk, die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan, vallen onder de bestemming “Wonen - 4”. Het verschil tussen deze verschillende woonbestemmingen zit met name in de maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes, en de ligging van de woningen ten opzichte van de straat.

Door onderscheid te maken tussen verschillende woonbestemmingen kan de gewenste ruimtelijke kwaliteit worden vastgelegd. Voor de rijen (zie figuur 4) is bijvoorbeeld bepaald dat de woningen ter hoogte van de voorgevel op een vaste afstand van 5 meter uit de perceelgrens worden gerealiseerd. Voor de woningen in de woonvelden (zie figuur 4) daarentegen geldt geen vaste maatvoering.

Voor deze woningen geldt dat de voorgevel minimaal op een afstand van 5 meter tot de perceelgrens moet worden gerealiseerd.

In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om door middel van aanduidingen op de verbeelding aan te geven welk type woningen in een bouwvlak zijn toegestaan. In dit bestemmingsplan wordt de aanduiding 'vrijstaand' gebruikt voor de specifieke hoekoplossingen in "Wonen - 2". Voorts worden specifieke aanduidingen gebruikt, te weten: 'bijgebouwen uitgesloten', 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering', 'specifieke aanduiding - grotere oppervlakte bijgebouwen', 'maximale bouwhoogte' en 'maximum aantal wooneenheden'.

De niet te bebouwen delen tussen de perceelgrens en de gevellijn hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Hiermee wordt vastgelegd dat een deel van het perceel niet mag worden bebouwd. Tevens wordt hiermee aangegeven dat het privéterrein betreft.

Conform het Handboek van de gemeente Raalte geldt een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 3 meter. In dit bestemmingsplan is daar op een aantal punten van afgeweken. Door middel van een aanduiding is in "Wonen - 1" aangegeven waar een minimale afstand van 1,6 meter tot de zijdelingse perceelgrens geldt. De hoekwoningen in "Wonen - 3" worden in principe op de perceelgrens gebouwd, tenzij door middel van een aanduiding is aangegeven dat een minimaal toegestane afstand van 2 meter geldt.

De bijgebouwenregeling is voor de woonbestemmingen gelijk. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer dan 75 m² bedragen. Bovendien mogen de gezamenlijke bijgebouwen maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen.

Naast de woonfunctie is ook de uitoefening van een beroep en / of bedrijf aan huis een algemeen aanvaarde activiteit. Het betreft hier beroepsuitoefeningen, die door hun aard aanvaardbaar moeten worden geacht binnen het woonmilieu en waarvan mag worden aangenomen dat daarvan geen negatieve invloed uitgaat. Omdat het van belang is dat de woning de woonfunctie blijft behouden, zijn er beperkingen gesteld aan de oppervlakte die mag worden ingenomen voor een aan huis verbonden beroep.

2.6 Voorzieningen

In het Structuurplan Het Raan II is, ten noordoosten van de wijk Salland II, een gebied van circa 7,5 hectare gereserveerd voor voorzieningen (zoals scholen). De voorzieningen kunnen worden gerealiseerd in de 'groene kamers' die als centrale plekken tussen de verschillende woongebieden liggen. Deze groene kamers worden gevormd door de bestaande houtwallen, aangevuld met nieuwe vormen. In deze kamers kunnen losse bouwelementen met een openbare functie zoals scholen, buurthuis en sportzaal worden gesitueerd. Ook recreatieve voorzieningen zoals een speelveld en speeltuin kunnen in de groene kamers worden gerealiseerd.

Het is belangrijk dat de kamers een groen, en op maaiveldniveau min of meer open, karakter behouden. Deze groene kamers worden deels binnen het plangebied Salland II gerealiseerd.

De nieuwbouwwijk Salland II krijgt geen zelfstandig voorzieningenpakket. Er kan gebruik worden gemaakt van bestaande winkelvoorzieningen in Raalte Noord en Raalte Centrum. Kleinschalige (maatschappelijke) voorzieningen zijn wel mogelijk. Voor de winkelvoorzieningen is Salland II aangewezen op het woongebied Het Raan I. Het plangebied is aan de gehele zuidoostzijde omringd door de bestaande woonwijken Salland I en Twente (De Berkte). Aan de noordrand van het woongebied De Berkte ligt de Spelzaal en een basisschool waar ook de bewoners van Salland II gebruik van kunnen maken.

Binnen de grenzen van dit bestemmingsplan is in de noordoosthoek een maatschappelijke voorziening opgenomen. Het betreft hier een van de scholen en een sporthal die ten behoeve van Het Raan zijn gerealiseerd. Verder zijn er in dit bestemmingsplan geen voorzieningen opgenomen.

2.7 Infrastructuur

Het bestemmingsplan uit 1999 stelt dat de interne wegenstructuur van Het Raan II wordt gekenmerkt door een hiërarchische structuur. De woonclusters worden verkeerstechnisch ingericht als verblijfsgebied. De langzaamverkeerstructuur verbindt de wijk zo direct mogelijk met het centrum, Het Raan I en de verschillende voorzieningen binnen Raalte. De ontsluiting van het achterliggende buitengebied tijdens en na de planontwikkeling moet aandacht krijgen.

De hoofdontsluiting voor het autoverkeer vindt plaats zowel vanuit het oosten (via de huidige Ridderschapsweg) als vanuit het westen, waar een nieuwe entree zal worden aangelegd vanaf de Burgemeester Zuidwijklaan. Hierdoor wordt het autoverkeer gelijkwaardig verdeeld over de wijk en kan ongewenst sluipverkeer door het woongebied zo veel mogelijk worden voorkomen. Aansluitend hierop is de interne wegenstructuur in Salland II zodanig ontworpen, dat doorgaand autoverkeer door de wijk wordt ontmoedigd (het woongebied wordt ingericht als 30-km-zone). De interne ontsluiting van het woongebied bestaat uit een stelsel van woonstraten, die het oude kavelpatroon volgen.

De westelijke ontsluitingsweg voor Salland II is gedimensioneerd als een erftoegangsweg A (net als de Ridderschapsweg) waar een wettelijk toegestane snelheid van 50 km/u geldt.

Het is aannemelijk dat ten gevolge van de woonbebouwing in Salland II deze westelijke randweg wordt belast met circa 1.250 motorvoertuigen per etmaal.

Mogelijk worden in de toekomst 265 woningen gerealiseerd in een te ontwikkelen gebied ten noorden van Salland II.

Als dit gebied in zijn geheel via de westelijke randweg ontsloten zal worden, dan zal de verkeersintensiteit uitkomen op circa 3.100 mvt/etmaal. Een dergelijke belasting kan goed en veilig worden afgewikkeld op een erf-toegangsweg A. Het doortrekken van de weg naar het noorden is alleen aan de orde als het Overstigt verder naar het noorden kan worden uitgebreid.

De functie van de Harinkdijk zal veranderen van een ontsluitingsweg richting het buitengebied in een fietsverbinding (met uitzondering van bestemmingsverkeer). Hiertoe is een fysieke aanpassing in de weg gemaakt zodat de weg niet meer toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer. Deze route verbindt, samen met de Raarhoeksweg in Het Raan, de verschillende woongebieden in Raalte - Noord met het dorpscentrum, de Groene Wig, de Franciscushof en Landgoed 't Reelaer. Binnen het nieuwe woongebied Salland II zal een netwerk van wandelpaden worden aangelegd, dat tevens aansluit op de Harinkdijk. Deze routes worden gekoppeld aan het historische verkavelingspatroon in het gebied. Hierdoor ontstaat een overzichtelijke en logische langzaam verkeersstructuur in de wijk.

In het bestemmingsplan zijn alle wijkontsluitingswegen en de Harinkdijk opgenomen binnen de bestemming "Verkeer- Verblijf". Binnen de bestemming "Groen" is daarnaast de mogelijkheid opgenomen tot het aanleggen van fiets- en wandelpaden.

2.8 Parkeren

De parkeernorm is niet meer opgenomen in de bouwverordening, maar wordt middels de regels bij dit bestemmingsplan vastgelegd. Ten aanzien van dit bestemmingsplan gelden de volgende uitgangspunten.

Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap

De gehanteerde parkeernorm in Salland II bedraagt 2,2 auto's per woning voor de vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers op ruime kavels. Het parkeren voor bewoners vindt daarbij plaats op het eigen erf (de bijgebouwen worden op 6 meter achter de voorgevel gesitueerd, waardoor het mogelijk is om twee opstelplaatsen op eigen terrein te realiseren). Voor bezoekers zal het parkeren in het openbaar gebied worden gesitueerd. Hierbij wordt uitgegaan van 0,2 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers. Deze plaatsen worden binnen de bestemmingen "Verkeer-Verblijf" en "Groen" mogelijk gemaakt.

Woonhoven

De bewoners van de twee woonhoven parkeren op het binnenterrein. Hier wordt een gemeenschappelijke parkeervoorziening aangelegd, die vanaf de openbare weg te bereiken is. Alle parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gerealiseerd. Hierbij wordt uitgegaan van een norm van 1,7 auto's per woning.

2.9 Recreatieve voorzieningen

In het bestemmingsplan en het structuurplan Het Raan II is ruimte voorzien voor recreatieve voorzieningen en een goede toegankelijkheid van de recreatieve mogelijkheden in en om het plangebied.

Binnen de stedenbouwkundige hoofdopzet van Salland II liggen twee bijzondere verblijfsplekken: de oude enk in het oosten en een waterrijk bosgebied in de noordwesthoek van het plangebied. Deze plekken markeren de (groene) entrees tot het nieuwe woongebied. De enk krijgt daarbij een bestemming als een rustig parkje, terwijl het bosgebied zal gaan fungeren als een avontuurlijke (speel)plek met veel ruimte voor natuur en water (rabattenbos). In het bestemmingsplan wordt de ruimte en functie van de enk gewaarborgd in de bestemming "Groen". In de noordwesthoek van het plangebied wordt de realisatie van een rabattenbos mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Water" ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - rabattenbos'.

In de nieuwbouwwijk Salland II is verder ruimte gereserveerd voor diverse kleinschalige speelvoorzieningen en recreatieve routes. De speelplekken voor de kleinste kinderen zijn zodanig gesitueerd, dat er een veilige en beschutte plek ontstaat met voldoende toezicht vanuit de omringende woningen. De meer avontuurlijke speelplekken liggen aan de randen van het gebied. Alle speelplekken zijn gekoppeld aan wandelroutes, waardoor zij veilig en autovrij zijn te bereiken vanuit de wijk. Aan het water en in de Groene Wig komen ook diverse voetpaden, waardoor er aantrekkelijke 'ommetjes' kunnen worden gemaakt door en langs het nieuwe woongebied. Zowel de aanleg van speelvoorzieningen als de aanleg van fiets- en wandelroutes wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Groen".

Ten noorden en ten westen van Salland II ligt de Groene Wig. Dit gebied is momenteel in gebruik als landbouwgrond. In de toekomst zal deze groenstrook worden getransformeerd tot een recreatief uitloopgebied met een dorpsbos en diverse wandelpaden en fietsroutes van en naar Het Overstigt en de Franciscushof. De langzaamverkeerroutes in Salland II zullen op termijn worden doorgetrokken tot in de Groene Wig.

2.10 Beeldkwaliteit

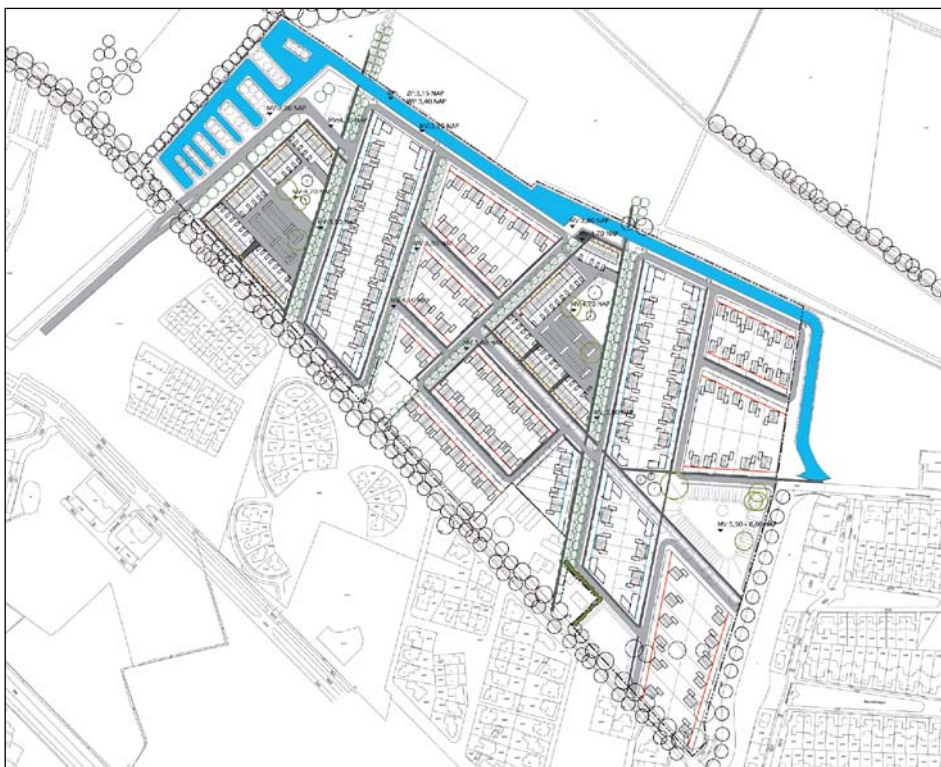
Binnen de grenzen van het stedenbouwkundig plan kan een afwisselend woongebied worden ontwikkeld met diverse kleinschalige woonbuurten. Deze buurten hebben een dorps karakter en krijgen een groene uitstraling. Hierbij kunnen uiteenlopende deelgebieden worden onderscheiden, zoals het wonen aan de enk of langs de Harinkdijk, wonen aan het water of langs een wadi en woonhoven met uitzicht op het landschap. De ruimtelijke hoofdstructuur van Salland II biedt ruimte voor de ontwikkeling van een grote variatie aan woningtypen.

Om richting te geven aan de beeldkwaliteit van de nieuwbouw en sturing te geven aan het particuliere opdrachtgeverschap is door Bureau Nieuwe Gracht uit Utrecht een beeldkwaliteitsplan opgesteld (definitieve versie november 2009). De beeldkwaliteit voor de onderscheiden woongebieden is hierin vastgelegd.

Verkavelingsopzet en beeldkwaliteit

De vormgeving en architectuur van de compacte woonhoven, de vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kap-woningen zullen de uitstraling en identiteit van de nieuwe woonwijk in hoge mate gaan bepalen. In het beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld voor Salland II zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten die daarbij moeten worden gehanteerd, nader omschreven. Het beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over de inrichting van het openbaar groen in de wijk en over de ruimtelijke overgangen van privéterrein naar openbaar gebied.

In het beeldkwaliteitsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende deelgebieden in het plangebied, elk met een eigen karakter en ruimtelijke uitstraling: woonvelden, rijen en woonhoven. De uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan hebben als uitgangspunt gediend voor de bepaling van de verschillende woonbestemmingen in dit bestemmingsplan.



Figuur 5. Verkavelingsplan (Beeldkwaliteitsplan, maart 2009)

De verkavelingsopzet uit het beeldkwaliteitsplan (zie bovenstaande figuur) biedt ruimte aan 239 woningen met uiteenlopende woningtypen en financieringscategorieën.

Omdat er is gekozen voor een meer landschappelijke invulling van het nieuwe woongebied aan de groene dorpsrand van Raalte, is overigens een lagere woningdichtheid behaald dan in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen werd voorgestaan. Er zullen derhalve ook minder woningen kunnen worden ontwikkeld dan dat hier oorspronkelijk werd beoogd (239 in plaats van 265 woningen).

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste doelstellingen daarbij voor de komende decennia. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak van Nederland. Het ruimtelijk beleid is gericht op vier algemene doelen:

- de versterking van de internationale concurrentiepositie;
- het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- het borgen van de veiligheid.

Ruimtelijke plannen zullen aan dit beleid zoveel mogelijk een bijdrage moeten leveren.

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. De EHS bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden);
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Bij de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) werken verschillende overheden als volgt samen:

- het Rijk heeft in 1995 in grote lijnen de grenzen van de EHS vastgesteld in het Structuurschema Groene Ruimte. Het Rijk financiert verder grotendeels de aankoop, de inrichting en het beheer van gebieden in de EHS;
- de provincies bepalen om welke gebieden het precies gaat. Deze gebieden worden meestal in het streekplan of het provinciaal omgevingsplan opgenomen. De provincies bepalen ook welke subsidies grondeigenaren kunnen krijgen voor natuurbeheer en ontwikkeling;
- gemeenten leggen in bestemmingsplannen nauwkeurig vast wat wel en niet mag in een EHS-gebied. Bestemmingsplannen beschermen echter niet tegen vervuiling uit nabijgelegen gebieden. Daarvoor is milieubeleid nodig. Dit milieubeleid is een gezamenlijke inspanning van alle overheden, inclusief de waterschappen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie voor de provincie Overijssel is op 1 juli 2009 vastgesteld. De Omgevingsvisie behandelt diverse ruimtelijk aspecten en zal daarom de rol vervullen van:

- Structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening.
- Regionaal Waterplan onder de (nieuwe) Waterwet (en Provinciaal
- Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet).
- Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.
- Provinciaal verkeer- en vervoersplan onder de Planwet Verkeer en Vervoer.
- Bodemvisie in kader van ILG-afspraken met het rijk.

De omgevingsvisie behandelt de provinciale belangen en het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. In vergelijking met het streekplan Overijssel 2000+ worden verschillende beleidsonderwerpen beter op elkaar afgestemd. De nieuwe Wro en de Waterwet zijn instrumenten waarmee aan het beleid invulling kan worden gegeven. De provincie wil meer op voorhand gaan sturen en is meer gefocust op gebiedsontwikkeling. Met de Wro (onderdeel grondexploitatiewet) beschikt de provincie over vergelijkbare bevoegdheden als gemeenten op het terrein van voorkeursrecht en verevening van kosten en kan zij zelf bestemmingsplannen (inpassingsplannen) maken. In de Omgevingsvisie vormen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit de rode draad.

Duurzaamheid

Voor wat betreft het thema duurzaamheid heeft de provincie een lijst met prioriteiten opgesteld. Het gaat hier om aspecten die dermate cruciaal zijn voor de duurzame ontwikkeling van de provincie Overijssel dat deze in de uitvoering van de Omgevingsvisie het grootste gewicht krijgen. Het gaat dan om:

- Robuuste natuur: realisatie van de EHS met verbindingzones, Nationale parken en Natura 2000-gebieden.
- Behoud door ontwikkeling Nationale landschappen.
- Waterveiligheid: ruimte voor de rivieren en kleinere watersystemen.
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw.
- Herstructurering van bedrijventerreinen.
- Herstructurering en hoogwaardige ontwikkeling van woongebieden.
- Hoofdstructuur voor bereikbaarheid (weg, spoor, fiets, water).
- Energiepact Overijssel: transitie naar duurzame energiehouding en vermindering van de CO₂-uitstoot.

Ruimtelijke kwaliteit

Omdat ruimtelijke kwaliteit subjectief is, is een goede ruimtelijke kwaliteit minder makkelijk vast te stellen. De provincie hanteert daarom de volgende definitie: '*ruimtelijke kwaliteit is datgene dat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is*'. Overijssel is een rijke en gevarieerde provincie.

De verschillende typen gebieden met hun karakteristieke kenmerken, moeten met de Omgevingsvisie versterkt en vernieuwd worden. In de Omgevingsvisie is het "spectrum aan verschillende gebiedskenmerken" gegroepeerd in vier 'lagen'. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijk laag en een 'lust- en leisure' laag. Aan de hand van deze lagenbenadering zet de provincie in op nieuwe verbindingen tussen bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, maar ook tussen oud en nieuw, tussen snel en traag, tussen stad en land, tussen rood en groen, tussen opbrengsten en kosten etc. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Als basis voor de inhoudelijke sturing worden de gebiedskenmerken genomen die er nu zijn. Deze kenmerken moeten niet alleen maar beschermd worden, maar juist ook verbonden worden met nieuwe ontwikkelingen.

Toepassing van de Omgevingsvisie op de beoogde ontwikkeling

Wanneer in een bepaald gebied een verandering aan de orde is, zoals in dit geval een dorpsuitbreiding, dan geven de gebiedskenmerken richting aan de manier hoe dit moet plaatsvinden: welke kenmerken en kwaliteiten moeten behouden, versterkt en ontwikkeld worden? De gebiedskenmerken bieden zo in de eerste plaats een werkwijze en een inspiratiebron om tot een versterking van de gebiedskwaliteiten te komen. Per laag wordt hierop nader ingegaan.

Natuurlijke laag

Het plangebied is gelegen op een "dekzandvlakte". De ambitie is om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen nat en droog functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door de strekkingsrichting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Laag van het agrarische cultuurlandschap

Het plangebied ligt in het oude "hoevenlandschap". Eventuele aanwezige essen dienen een beschermende bestemming te krijgen, gericht op de instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf.

Stedelijke laag

Het plangebied komt binnen de stedelijke laag logischerwijs niet voor, omdat het gebied momenteel nog niet bebouwd is.

Lust- en leisurelaag

Ook in deze laag wordt het plangebied niet aangeduid.

Ontwikkelingsperspectief

De Omgevingsvisie Overijssel gaat uit van lagen en gebiedskenmerken maar geeft daarnaast ook voor de gehele provincie de ontwikkelingsperspectieven weer. Het plangebied valt binnen het ontwikkelingsperspectief "Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus, met een breed spectrum van woon-, werk- en mixmilieus".

Binnen dit perspectief wordt het plangebied aangeduid als “geplande woonwijk” waarbij in het algemeen de ambitie geldt dat nieuwe woonmilieus op zo'n manier worden toegevoegd, dat de veelzijdigheid van de dorpsse leefmilieus wordt versterkt en de karakteristiek van het betreffende dorp wordt gediend.

Kortom: onderhavige woningbouwontwikkeling dient de veelzijdigheid van het dorpsse leefmilieu van Raalte te versterken en de karakteristiek van Raalte te dienen. Daarbij dient bij de planvorming rekening gehouden te worden met de strekking van het landschap ter plekke en eventuele aanwezige essens dienen hun karakteristieke openheid te behouden.

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met het onderliggende cultuurlandschap door de verkaveling van de agrarische gronden te vertalen in de richting van de wegen en de groenvoorzieningen binnen het plangebied. Binnen het plangebied is geen es gelegen waarvan de karakteristieke openheid beschermd zou moeten worden. Centraal in het plangebied is een groene ruimte gepland om het dorpsse, open karakter te benadrukken. Het plangebied sluit daarmee goed aan op de eerder gerealiseerde uitbreidingswijken van Raalte, die eveneens worden gekenmerkt door verschillende groene ruimtes. Ook de bebouwingsdichtheid en de mix van verschillende woningtypes past bij de kern. Het doet recht aan het dorpsse leefmilieu van Raalte en dient de karakteristiek van de kern. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde uitbreiding van de kern Raalte past binnen de Omgevingsvisie Overijssel ten aanzien van de gebiedskenmerken.

Woonomgeving

De provincie wil met de Omgevingsvisie een voldoende en flexibel aanbod van woonmilieus, die voorzien in de vraag. De visie zet in op differentiatie van woonmilieus die nu en in de toekomst voldoende ruimte bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. De opgave ligt bij zowel nieuwbouw als herstructurering. Hiervoor is sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming onmisbaar. Ook geeft de visie aan dat een steeds groter deel van de bevolking bestaat uit ouderen. Om hen in staat te stellen zelfstandig te blijven wonen, zijn volgens de visie aanpassingen nodig. Dit zijn niet alleen fysieke aanpassingen, maar ook het aanbieden van mantelzorg- en welzijnsdiensten die aan huis worden geleverd.

Omgevingsverordening

Naast de Omgevingsvisie is eveneens de Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn bepalingen opgenomen waarmee rekening gehouden dient te worden in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Voor bestemmingsplannen zijn onder meer de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik opgenomen. Beslag op de groene ruimte mag bijvoorbeeld alleen plaatsvinden wanneer (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is en wanneer de mogelijkheden voor functiecombinaties op bestaande erven optimaal zijn benut.

Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit moet in de toelichting worden onderbouwd hoe nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Ook dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagen-benadering en op welke wijze de catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing. Daarnaast dient in de toelichting te worden gemotiveerd dat een nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 voor het gebied is neergelegd. Onder bepaalde voorwaarden kan van deze aanpak worden afgeweken. Hiervoor wordt verwezen naar de Omgevingsverordening van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Het Raan II

Het beleidskader voor de ontwikkeling van heel Raalte-Noord is in 1998 vastgelegd in het structuurplan Het Raan II. In dit structuurplan zijn de geplande nieuwe woongebieden in Raalte-Noord en de bijbehorende fasering aangegeven. Tevens zijn aan de woongebieden ruimtelijke thema's gekoppeld. Voor Salland II is het thema 'wonen aan het water' gekozen, gecombineerd met een sterk noord-zuid gerichte ruimtelijke hoofdstructuur met enkele brede groenzones. Hiermee zou Salland II naadloos aan moeten sluiten op de ruimtelijke hoofdopzet van Salland I ten zuiden van de Harinkdijk. Aan de noordrand van het gebied is in het structuurplan een verdere uitbreiding voorzien van Raalte met de woningbouwlocatie "de Kop van Overijssel".

Structuurschets Harinkdijk-Noord

In 2004 is een eerste structuurschets ontwikkeld voor het gebied ten noorden van de Harinkdijk. Hierbij is voortgeborduurd op de hoofdopzet van het Structuurplan Het Raan II. Zo is er van uitgegaan dat er rondom het woongebied in Salland II een randweg moet worden aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van "de Kop van Overijssel" en de overige woongebieden in Raalte-Noord. Deze randweg wordt bij nader inzien echter niet aangelegd.

Gebiedsvisie Raalte-Noord

In 2005 werd de *Gebiedsvisie Pilot Raalte-Noord* vastgesteld, een uitwerking van het *Reconstructieplan*. Deze gebiedsvisie schetst een toekomstbeeld voor het buitengebied van Raalte-Noord, waarin de grondgebonden landbouw de belangrijkste landschappelijke drager is en waarin veel aandacht wordt besteed aan een betere recreatieve ontsluiting van het buitengebied, met name voor wandelaars, fietsers en ruiters.

Beleidsnotitie Raalte-Noord

In 2007 verscheen de *Beleidsnotitie Ruimtelijke Ontwikkeling Raalte-Noord*, waarin lopende plannen en projecten in en rondom Raalte-Noord op elkaar zijn afgestemd en waarin tevens de relatie wordt gelegd met de toekomstige verkeersstructuur in Raalte-Noord (N35/N348). Daarbij is sprake van een meer landschappelijke invulling van het gebied ten noorden van Raalte.

Er wordt ingezet op de aanleg van een nieuw natuurgebied rond de Raalter Wetering en het Knapenveld, gecombineerd met de aanleg van een dorpsbos aan de oostzijde daarvan. Tussen de geplande woongebieden Franciscushof en Salland II is de Groene Wig voorzien, een brede groenstrook met een recreatieve invulling. Ook is er bijzondere aandacht besteed aan een goede aansluiting van de nieuwe woongebieden in Raalte-Noord op de bestaande dorpsstructuur, onder andere door de aanleg van een (tijdelijke) voorziening over of onder de N35 voor fietsers en voetgangers richting het station en het dorpscentrum van Raalte.

Bestemmingsplan Het Raan II

De uitbreidingen ten noordoosten van de kern Raalte zijn planologisch geregeld middels het bestemmingsplan *Het Raan II* uit 1999. Dit bestemmingsplan is de juridische vertaling van het zuidelijk deel van het structuurplan *Het Raan II* (1995). Met het oog op de lange doorlooptijd waarin *Het Raan II* wordt gebouwd (circa 15 jaar) en de mogelijke (onvoorziene) ontwikkelingen die zich in deze periode kunnen voordoen, is in dit bestemmingsplan gekozen voor een flexibele juridisch-planologische regeling. Het plangebied valt onder de bestemming 'Agrarisch kernrandgebied'. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om hier een nieuw woongebied te ontwikkelen. Voor het gebied dat nu onder de naam 'Salland II' wordt ontwikkeld, kan de bestemming 'Agrarisch kernrandgebied' worden gewijzigd in een bestemming voor woondoeleinden, verkeersdoeleinden en groen.

Omdat dit voorliggende bestemmingsplan een iets groter gebied dan het oorspronkelijke wijzigingsgebied omvat (het meest noordoostelijk gelegen deel) en daarnaast bestemmingen worden opgenomen die niet in deze wijzigingsbevoegdheid worden genoemd (zoals de bestemming 'water'), is gekozen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, dat tevens aan de vereisten uit de Wet ruimtelijke ordening (2008) voldoet. De opzet van Salland II past wel binnen de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die in het bestemmingsplan uit 1999 worden genoemd.

Woonvisie 2006-2015

De ambities ten aanzien van het wonen in Raalte zijn vastgelegd in de Woonvisie 2006-2015. Daarin wordt Raalte getypeerd als een kern met een dorps karakter in een groene omgeving, waarin het aantrekkelijk wonen is. De gemeente wil de landschappelijke kwaliteiten van het dorp Raalte en het buitengebied behouden en waar mogelijk versterken. Dit betekent dat er bijzondere eisen moeten worden gesteld aan de uitbreiding van het bebouwd gebied. Raalte zet daarom ten eerste in op inbreiding in de bestaande kern. Daarnaast zal een deel van de nieuwbouw terecht komen op de uitbreidingslocaties in Raalte-Noord, namelijk Franciscushof, Sallandse Poort Oost en Salland II.

Om de groei van het aantal huishoudens te kunnen accommoderen is het nodig om de voorraad in Raalte in de periode 2005-2015 per saldo uit te breiden met circa 1260 woningen. De gemeente Raalte ziet dit als een minimum aantal.

De gemeente wil verder groeien, als inhaalslag en met het oog op de opvang in de regio. Randvoorwaarde is dat Raalte een groen en dorpse gemeente moet blijven.

Voor het dorp Raalte is een uitbreidingscapaciteit berekend van ongeveer 1200 woningen. Het woongebied Salland (fase I en II) wordt in de Woonvisie met naam genoemd als een van de locaties die in dit kader ontwikkeld wordt. In eerste instantie richt de woningbouw in Raalte zich op de autonome behoefte. Bij motie is in aanvulling op de woonvisie bepaald dat in nieuwe plannen 65% van de te bouwen woningen bestemd moeten zijn voor particulier opdrachtgeverschap.

Groenbeleidsnota 'Kernen in het groen'

In 2004 is de Groenbeleidsnota 'Kernen in het groen' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze beleidsnota worden de waarden van het groen, de toetsingscriteria bij planontwikkeling en de groenhoofdstructuur beschreven. Verder worden uitgangspunten voor het beheer en de verwachte financiële ontwikkelingen aangegeven. De groenbeleidsnota is van toepassing op het gebied Salland II. Dat betekent dat de groenvoorzieningen in ieder geval:

- cultuurhistorisch inpasbaar zijn;
- stedenbouwkundig inpasbaar zijn;
- duurzaam worden ontwikkeld;
- ecologisch waardevol zijn;
- veilig zijn;
- getoetst worden aan criteria voor beheer.

De groenvoorzieningen in het plangebied zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan. De wadi's krijgen een duurzame en natuurlijke inrichting. De groenvoorzieningen dienen tevens als speelruimte. Voorliggend plan voldoet aan de uitgangspunten zoals beschreven in de Groenbeleidsnota 'Kernen in het groen'.

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 speelvoorzieningenniveau 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. In Salland II wordt centraal in de wijk een speelplek gerealiseerd voor de jeugd van 6 tot 11 jaar. Verder is er in de open ruimte in het plangebied voldoende ruimte die kan functioneren als speelruimte. Hiermee wordt voldaan aan normstelling vanuit dit beleidsplan.

Welstandsnota

In de Welstandsnota gemeente Raalte (juli 2004) wordt het kader aangegevoerd, waarbinnen de welstandstoetsing plaats heeft. Alle vergunningplichtige bouwwerken dienen te worden getoetst aan welstandseisen.

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn.

In de huidige Welstandsnota valt het plangebied nog onder de criteria voor het Essen/kampenlandschap in het Buitengebied. Als ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van de woningen in Salland II is in opdracht van de gemeente Raalte een beeldkwaliteitsplan ²⁾ opgesteld door Bureau Nieuwe Gracht uit Utrecht. Dit beeldkwaliteitsplan is een partiële herziening van de welstandsnota en dient in de zin van artikel 12a van de Woningwet te worden beschouwd als toetsingskader voor welstand. Het beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte, evenals de ruimtelijke overgangen van het privéterrein van de bewoners naar het openbaar gebied. In hoofdstuk 2 is dit document aan de orde gekomen.

Beleid externe veiligheid

De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om de verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Raalte externe veiligheidsbeleid geformuleerd in het rapport "Externe Veiligheid, Hoe veilig wil de gemeente Raalte zijn?" (2007). Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen.

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een toetsingskader te hebben dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente aanwezig zijn en hoe er met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan. De gemeente neemt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening het externe veiligheidsbeleid in acht, zoals dat in de rapportage is beschreven.

In paragraaf 4.4. wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid en de in het plangebied aanwezige/geprojecteerde situaties waar externe veiligheid een rol speelt.

²⁾ Beeldkwaliteitsplan Salland II, eindrapport (maart 2009); Bureau Nieuwe Gracht Utrecht.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Vanuit sectorale wet- en regelgeving dient het bestemmingsplan te worden getoetst aan verschillende milieunormen. In het onderstaande worden achtereenvolgens het toetsingskader en de gevolgen voor het bestemmingsplan van de aspecten cultuurhistorie en archeologie, ecologie, milieu, externe veiligheid en water behandeld.

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

4.1.1 Normstelling en beleid

Voortvloeiend uit het Europese Verdrag van Malta moet in bestemmingsplannen bescherming van archeologische waarden plaatsvinden. Het verdrag vraagt om bescherming van het archeologisch bodemarchief tegen bodemverstoringen als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Monumentenwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van nieuwe planologische regelingen - onder andere bestemmingsplannen - rekening te houden met de te verwachten en de aanwezige archeologische waarden. Behoud van die waarden is het uitgangspunt.

4.1.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Cultuurhistorie: historisch landschapsbeeld

Het Sallandse dekzandlandschap kenmerkt zich door de kleinschalige en onregelmatige verkavelingsstructuur met enkele verspreid liggende boerderijen op de hoger gelegen enken en oude bouwlanden eromheen. Dit landschapsbeeld is nog steeds duidelijk herkenbaar met de lagere en natte gronden in het westen van het plangebied en de hogere enkgronden in het oosten. De kavels worden begrensd door greppels en oude wegen en waterlopen worden begeleid door een laan- of singelbeplanting. Deze historische landschapsstructuur is in de huidige situatie nog grotendeels zichtbaar.

Archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied voor Salland II ligt op een mooi en ongerept stukje Raalte, dat in de loop der jaren nauwelijks is veranderd. Rond het jaar 1000 verschuifde de bewoning zich hier van de bovenkant van de dekzandruggen naar de flanken. De boerderijen rondom Raalte lagen in de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd dus vooral op de flanken van de dekzandruggen. Op de ruggen zelf werden uitgestrekte bouwlanden aangelegd, de bekende enken. Bemesting met plaggen zorgde ervoor dat ter plaatse van de enken het oorspronkelijke maaiveld met gemiddeld 60 tot 100 centimeter werd opgehoogd. Onder deze enken bevinden zich waarschijnlijk overblijfselen van nederzettingen en akkerlagen uit de prehistorische periode en de Vroege en Hoge Middeleeuwen. Meestal kwamen de boerderijen in een krans rondom de enk te liggen.

Archeologisch bureauonderzoek

In het kader van het bestemmingsplan Salland II heeft Ingenieursbureau Oranjewoud een archeologisch onderzoek ³⁾ uitgevoerd (zie bijlage 1).

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied zowel sprake is van een lage als van een hoge trefkans op archeologische waarden. Het noordelijke en westelijke deel van het plangebied heeft een lage trefkans, het zuidelijke en oostelijke deel heeft, vanwege de bodemkartering als enk-eerdgrond, een hoge trefkans. Tijdens het veldwerk zouden archeologische indicatoren aangetroffen kunnen worden vanuit het Mesolithicum tot en met de Middeleeuwen.

In het zuidelijke en oostelijke deel van plangebied is een hoge kans aanwezig op het aantreffen van archeologische grondsporen. Voor dit gedeelte is geadviseerd door middel van proefsleuven te onderzoeken op de aanwezigheid van archeologische waarden uit de bronstijd, ijzertijd, Romeinse tijd en Late Middeleeuwen. Met een dekkingspercentage van 7,5% dient hier een oppervlak van ongeveer 3375 m² opgegraven te worden.

Nader archeologisch onderzoek

Door Ingenieursbureau MUG is zodoende een proefsleuvenonderzoek ⁴⁾ uitgevoerd (zie bijlage 2). Geconcludeerd kan worden dat op het onderzochte perceel twee sporen uit vermoedelijk het mesolithicum aanwezig zijn. Volgens de historische bronnen is de es in de Middeleeuwen aangelegd. Er is één scherf uit deze periode gevonden. Verdere archeologische sporen ontbreken. Al het vondstmateriaal stamt globaal uit de laatste 100 jaar. Voorafgaand aan de ontginning van de es, is de zandkop mogelijk alleen door jagers/verzamelaars uit het Mesolithicum gebruikt en kende in de tussenliggende periode geen bewoning.

Gezien het vrijwel ontbreken van grondsporen, structuren en vondstmateriaal uit de periode middeleeuwen tot Nieuwe Tijd C wordt aanbevolen geen vervolgonderzoek uit te voeren. Het plangebied wordt zodoende vrijgegeven voor wat betreft het aspect archeologie. Het aspect dat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Aanbevelingen

Omdat twee, haardkuilen zijn aangetroffen, welke mogelijk uit het Mesolithicum stammen, wordt aanbevolen om tijdens het bouwrijp maken van de wegcunetten en tijdens overige vergravingen de bodem te inspecteren op het voorkomen van mogelijk meerdere mesolithische haarden. Mochten er tijdens het grondwerk onverhoopt alsnog archeologische resten worden aangetroffen dan dient de bevoegde overheid (gemeente Raalte) hiervan meteen op de hoogte te worden gebracht.

3) Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek in plangebied Salland II te Raalte (15 december 2008); Oranjewoud Heerenveen.

4) Archeologisch proefsleuvenonderzoek Salland II Raalte (mei 2009); MUG Ingenieursbureau BV Leek.

4.2 Ecologie

4.2.1 Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. In deze wet wordt uitgegaan van twee typen gebieden: de Natuurbeschermingswetgebieden en de Natura 2000-gebieden.

De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De al eerder aangewezen Vogelrichtlijngebieden worden daarbij opnieuw aangewezen. Deze Natura 2000-gebieden wijst Nederland op dit moment aan. Inmiddels zijn er 148 gebieden voor definitieve aanwijzing in procedure gebracht.

De ontwerpbesluiten van deze aanwijzingen hebben in 2007 en 2008 ter inzage gelegen. De procedure voor de resterende gebieden start in 2009. Tot die tijd geldt voor Habitatrichtlijngebieden nog steeds de rechtstreekse werking van de Habitatrichtlijn. Wanneer door ontwikkelingen in of in de nabijheid van beschermde gebieden schade kan optreden is nader onderzoek noodzakelijk.

Hierbij moet rekening worden gehouden met de instandhoudingdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het provinciale beleid ten aanzien van gebieden die zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor ontwikkelingen binnen deze gebieden geldt het "nee mits-principe", hetgeen betekent dat ontwikkelingen geen afbreuk mogen doen aan de natuurlijke kenmerken van het gebied. Indien vernietiging of versterking van de EHS plaats vindt, dient ten allen compensatie plaats te vinden.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden om vaste broed-, rust en groeigebieden van bepaalde dieren en planten te vernielen of te verstoren. In sommige gevallen is onder voorwaarden ontheffing van dit verbod mogelijk. Voor wat betreft het bestemmingsplan zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten worden nagegaan of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.2.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

De meest nabijgelegen gelegen Natura 2000-gebieden ten opzichte van Raalte zijn het Boetelerveld en de Sallandse Heuvelrug (de aanwijzing als Natura 2000-gebieden is in procedure). De afstand tot deze gebieden is echter zodanig groot dat de ontwikkelingen in het plangebied geen invloed zullen hebben op deze gebieden. Verder maakt een aantal gebieden ten noorden van Raalte onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De nieuwe woonwijk wordt ingepast in het landschappelijk basissysteem. De kwetsbaarheid en kwaliteit van het natuurlijk systeem vormt hierbij een belangrijk uitgangspunt. Op deze wijze kan een duurzame en ecologisch verantwoorde planontwikkeling in gang worden gezet, onder andere ter bescherming van het natuurgebied direct ten noordwesten van het plangebied. Het gebied is tot op heden in gebruik als agrarische grond. Daardoor is er reeds sprake van een verstoorde situatie.

Soortenbescherming

In opdracht van de gemeente Raalte heeft Ingenieursbureau Oranjewoud een ecologisch onderzoek ⁵⁾ uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het projectgebied mogelijk broedende vogelsoorten voorkomen. Nesten van broedende vogels zijn beschermd en mogen tijdens de broedperiode, die grofweg loopt van 15 maart t/m 15 juli niet worden verstoord of vernield (hiervoor wordt ook geen ontheffing verleend). Werkzaamheden zullen daarom uitsluitend voor of na de broedperiode kunnen worden opgestart, tenzij aangetoond kan worden dat er geen broedende vogels aanwezig zijn. Wanneer aan de aanbevelingen uit het ecologisch onderzoek tegemoet wordt gekomen, is een ontheffing van de Flora- en faunawet voor broedvogels niet noodzakelijk.

Ook worden foeragerende en migrerende vleermuizen verwacht in het plangebied. Door gebruik te maken van verlichting waarvan geen licht uitstraalt naar de omgeving en dat naar beneden schijnt, zijn geen negatieve effecten te verwachten op de vleermuizen. Een ontheffing voor vleermuizen is zodoende niet noodzakelijk.

Het plangebied is tevens een geschikt leefgebied voor enkele algemene beschermde soorten zoogdieren. Verstoring van deze soorten is niet ontheffingsplichtig in het kader van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten geldt wel de algemene zorgplicht, dat houdt in dat niet willens en wetens schade toe mag worden gebracht aan beschermde natuurwaarden. Om schade aan deze soorten zoveel mogelijk te voorkomen, wordt in de rapportage van het ecologisch onderzoek een aantal aanbevelingen gedaan.

Voor de locatie Harinkdijk 7 is een aanvullende ecologische toets uitgevoerd ⁶⁾. Hieruit blijkt dat op het perceel broedende vogels zijn te verwachten. Deze soortgroepen vallen in het strengste beschermingsregime van de flora- en faunawet. Dat houdt in dat bij overtredingen van de verbodsbepalingen met betrekking tot deze soorten, aangetoond moet worden dat er sprake is van een zwaar maatschappelijk belang, er geen alternatieven zijn en dat de gunstige staat van instandhouding van de populatie niet in gevaar komt. De overige voorkomende soorten vallen binnen het lichtste beschermingsregime, waarvoor bij ruimtelijke ingrepen een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van artikel 75.

⁵⁾ Rapportage ecologisch onderzoek Nieuw bestemmingsplan Salland II in Raalte-Noord (december 2008), Oranjewoud.

⁶⁾ Aanvulling toetsing Flora- en faunawet, nieuwe bestemmingsplan Salland II in Raalte - Noord (februari 2009), Oranjewoud.

Een effectbeschrijving voor deze categorie van beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht van artikel 2 van de Flora en faunawet. Het aanvullende onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

4.3 Milieu

4.3.1 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Alleen ruimtelijke projecten die "in betekenende mate"⁷⁾ de luchtkwaliteit verslechteren worden indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. Het gaat hierbij om grote projecten. In feite verdeelt de term 'in betekenende mate' projecten in kleine en grote ruimtelijke projecten. In Nederland zijn meer dan 5.000 ruimtelijke projecten. Het overgrote deel daarvan verslechtert de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate'.

Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

Grote projecten verslechteren de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. Ze worden waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma's van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Deze projecten worden niet beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan het NSL. Met deze projecten moeten in het specifieke gebied nog steeds de grenswaarden kunnen worden gerealiseerd. Alleen dan kan het project doorgaan.

⁷⁾ VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie NO² of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Verder zijn grenzen opgenomen voor bepaalde landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

De negatieve gevolgen van het project voor de luchtkwaliteit worden in het gebiedsprogramma gecompenseerd door inzet van maatregelen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het plan Salland II worden circa 239 woningen gerealiseerd. Het project valt onder een categorie van projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging en zijn vrijgesteld van toetsing aan de *Wet luchtkwaliteit*. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de *Wet luchtkwaliteit* en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

4.3.2 Geluid

Normstelling en beleid

Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van het aspect geluidhinder is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van toepassing. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening (wegen, spoorwegen, vliegvelden). Voor het voorliggende plan is het aspect wegverkeerslawaaï van belang. Uitgangspunt is dat er geen situaties ontstaan, die strijdig zijn met de wet.

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds.

(Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

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

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De nieuwe westelijke ontsluitingsweg van Salland II is de enige weg met een mogelijke geluidscontour. Als de Kop van Overijssel (op zeer lange termijn) ontwikkeld wordt als woningbouwlocatie, dan zou deze weg kunnen worden doorgetrokken en gaan fungeren als de entree van dat toekomstige woongebied. Er is nu reeds rekening gehouden met deze toekomstige situatie door hier een ruimtelijke reservering aan te houden voor de toekomstige weg met een bijbehorende geluidcontour.

Er zijn door de gemeente enkele geluidberekeningen uitgevoerd voor de westelijke ontsluitingsweg voor Salland II. De rekenbladen van deze berekeningen zijn opgenomen als bijlage 5 van deze toelichting. Daarbij is uitgegaan van een normaal asfalttype (DAB). Ten gevolge van de woonbebouwing in Salland II zal deze weg worden belast met circa 1.250 mvt/etmaal en ligt de 48 dB-contour op 13 meter uit de weg.

Als er in de toekomst 265 woningen gerealiseerd worden in een te ontwikkelen gebied ten noorden van Salland II en dit gebied in zijn geheel via de westelijke randweg ontsloten zal worden, dan zal de verkeersintensiteit uitkomen op circa 3.100 mvt/etmaal. Bij deze etmaalintensiteit ligt de 48 dB-contour op 24 meter uit de weg. De geplande woningbouw in Salland II is ook op ongeveer 24 meter uit de weg gesitueerd. Bij toepassing van stiller asfalt SMA0/6 en bij 3.100 mvt/etmaal ligt de 48-dB-contour op ongeveer 21 meter.

Uitgaande van deze berekeningen is er voor wat betreft geluid geen bemerking voor de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Salland II in Raalte. Voor de woningen binnen het plangebied hoeven geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

4.3.3 Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging verkennend bodemonderzoek uit te worden gevoerd. In dit kader is de *Wet bodembescherming* van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval. Bij verontreinigingen van een bepaalde omvang is er sprake van een urgent saneringsgeval. Bij verontreinigingen kleiner dan deze omvang kan het bevoegd gezag zelf een afweging maken. Daarbij dient zij uiteraard de gevoeligheid van het toekomstige functiegebruik te betrekken.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied zijn bodemonderzoeksgegevens noodzakelijk om aan te tonen of de locatie geschikt is voor het boogde gebruik. Het terrein is gesplitst in drie delen waarbij van alle deellocaties onderzoeksgegevens beschikbaar zijn (zie figuur 6).

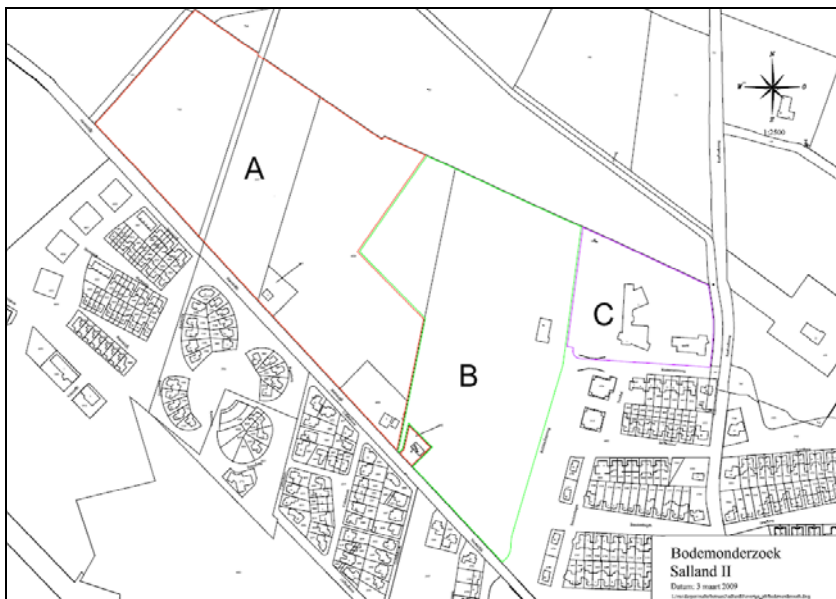
Deellocaties A en B

Op de terreindelen A en B is een onderzoek ⁸⁾ uitgevoerd. Daarbij zijn verschillende onderzoeksopzetten naast elkaar gebruikt. Alle gegevens zijn te gebruiken voor de bestemmingswijziging. Uit een notitie van de gemeente met betrekking tot de uitgevoerde bodemonderzoeken, blijkt dat het grootste deel van beide locaties geschikt is voor het beoogde gebruik (zie bijlage 6).

Uitzondering op het bovenstaande vormt een plaatselijke olieverontreiniging op het woonperceel aan de Ridderschapsweg in deellocatie B. Ten aanzien van deze verontreiniging is een saneringsplan opgesteld ⁹⁾.

8) Het bodemonderzoek is uitgevoerd door Oranjewoud Milieu & Veiligheid in januari 2009 en heeft projectnummer 189375.

9) Oranjewoud, Saneringsplan Woonperceel Ridderschapsweg, kenmerk 203938-off, d.d. 5 november 2009



Figuur 6. Deellocaties bodemonderzoek

De saneringsaanpak bestaat uit het volledig ontgraven van de verontreiniging en het dichten van de ontgravingsput met schone grond. De aanpak is aan deze toelichting toegevoegd als bijlage 7.

Tevens is een verhoogde concentratie aan Barium in de puinverharding op deellocatie A aangetoond. Momenteel wordt barium niet gezien als toetsparameter. Er zal eerst landelijk moeten worden vastgesteld hoe om te gaan met verhoogde bariumgehalten en of dit beperkingen oplevert ten aanzien van de afvoer van het verhardingsmateriaal. Dit verhardingsmateriaal dient te worden afgevoerd bij het bouwrijpmaken van dit plangebied.

Deellocatie C

Ter plaatse van deellocatie C blijkt uit de beschikbare onderzoeksgegevens van 2004 dat er geen verhoogde concentraties zijn aangetroffen. Samen met de historische gegevens kan de conclusie getrokken worden dat dit deel geschikt is voor het beoogde gebruik (zie bijlage 6).

4.3.4 Milieuzonering

Normstelling en beleid

Nieuwe geurgevoelige objecten nabij agrarische activiteiten dienen te worden getoetst aan de daartoe relevante wet- en regelgeving. Voor intensieve veehouderijen gelden de geurnormen uit de *Wet geurhinder en veehouderij*. Op kleinere agrarische bedrijven zijn algemene regels uit het *Besluit landbouw milieubeheer* van toepassing.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Ten aanzien van het aspect geurhinder is een onderzoek uitgevoerd ¹⁰⁾.

Uit het onderzoek blijkt dat er in de omgeving van het plangebied een tweetal veehouderijen zijn waarop geurnormen uit de *Wet geurhinder en veehouderij* van toepassing zijn. Het gaat om de veehouderijen aan de Raarhoekseweg 20 en 22-24. Op beide veehouderijen is een geurnorm van 3,0 ou_E/m³ van toepassing. Daarnaast geldt een vaste afstand tussen het dierverblijf en geurgevoelige objecten van 50 m.

Uit het geuronderzoek blijkt dat beide veehouderijen in de huidige de geurnorm van 3,0 ou_E/m³ ter plaatse van het plangebied niet overschrijden. Tevens voldoen beide veehouderijen ruimschoots aan de vaste afstanden die gelden op grond van de *Wet geurhinder en veehouderij*. Zodoende vormt het aspect geurhinder in beginsel geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Normstelling en beleid

Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de *Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen* (Revi) en het *Vuurwerkbesluit* gelden sinds 2004 wettelijke normen voor externe veiligheid met betrekking tot gevaarlijke stoffen. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de *risicobenadering*. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelinkt op de kwetsbaarheid van de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico gelden harde grenswaarden en afstanden. Binnen de PR 10⁻⁶-contouren mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden ingebracht. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt dat de gemeente sterk wegende argumenten moet aandragen om een dergelijke nieuwe ontwikkeling te verantwoorden. Nieuwe ontwikkelingen binnen de Groepsrisicocontour (het invloedsgebied), die een toename teweeg brengen van het groepsrisico, zullen moeten worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zal een bestuurlijke afweging en keuze worden gemaakt waarin de nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen tegen aspecten als externe veiligheid, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en economische belangen.

Gemeentelijk beleid

In hoofdstuk 3, paragraaf 3.3 is reeds stilgestaan bij het door de gemeente opgestelde beleidsdocument over externe veiligheid.

10) Quickscan Salland II, Wet geurhinder en veehouderij; De Roever Milieuadviesing te Schijndel, oktober 2009.

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

4.4.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de noordoosthoek bij de Richteramtbweg / Raarhoeksweg is een gasregelstation geprojecteerd. Er komen daar twee kasten met een onderlinge afstand van 2 meter. In de installatie wordt de druk van aanvoer (8 Bar) teruggebracht naar 4 Bar. Het betreft een kaststation categorie B. Het Activiteitenbesluit op grond van de *Wet milieubeheer* geeft aan dat voor een dergelijk kaststation 6 meter aangehouden moet worden tot kwetsbare objecten en 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten. De norm NEN 1059 (Veiligheidseisen gasstations) geeft bovendien nog aan dat een kaststation categorie B op 2 meter uit de openbare weg moet zijn gelegen en 1 meter uit erfafscheidingen. Aan deze afstanden wordt voldaan.

In en om het plangebied komen geen inrichtingen voor die vallen onder het BEVI en/of waarvan het groepsrisico ten opzichte van het plangebied nader moet worden bekeken. Ook valt het plangebied buiten de aandachtsgebieden van de Rijksweg N35 en de spoorlijn. Een onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

4.5 **Kabels en leidingen**

Door het gebied loopt een straalverbinding: een beschermingszone voor telecommunicatie. Dit heeft tot gevolg dat in een groot deel van het gebied niet hoger gebouwd mag worden dan 33 meter. In dit bestemmingsplan is daar rekening mee gehouden.

Er bevinden zich in het plangebied geen risicovolle buisleidingen waarmee rekening moet worden gehouden.

4.6 **Water**

4.6.1 Normstelling en beleid

De watertoets is een onderdeel van de *Startovereenkomst Waterbeleid in de 21e eeuw*, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water.

Raalte en daarmee het plangebied, valt in het werkgebied van het Waterschap Groot Salland.

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus (in samenhang) in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem gezamenlijk op orde te krijgen.

De belangrijkste beleidsdocumenten waarin deze waterhuishoudkundige doelstelling zijn beschreven zijn 4e Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water en de Nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003) wordt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen van het watersysteem benadrukt. De drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren wordt hierin onderschreven. De verantwoordelijkheid voor het treffen van de waterhuishoudkundige maatregelen ligt bij het waterschap. De verantwoordelijkheid voor de integrale afweging ligt bij de provincie en de gemeente. Zij leggen die vast in provinciale plannen en in gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen.

Door de provincie Overijssel zijn in 2006 binnen de *Partiële herziening Ruimte en Water* van het *Streekplan* en *Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+* gebieden aangewezen die bij hevige neerslagsituaties als eerste in-deren en fungeren als natuurlijke waterberging. Het gaat hierbij om de primaire watergebieden en de aandachtsgebieden wateroverlast. Deze gebieden moeten gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies. Als deze gebieden toch in aanmerking komen voor bebouwing / stedelijke uitbreiding moet de verloren ruimte voor waterberging worden gecompenseerd. Op deze wijze wordt door de provincie richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling.

Binnen de *Europese Kaderrichtlijn Water* (KRW) is regelgeving opgenomen ter bescherming van waterlichamen door middel van het stellen van chemische en ecologische doelstellingen die in 2015 gehaald moeten worden. De uitvoering van de KRW vraagt een inspanning van vele partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het Waterschap Groot Salland hanteert de drietrapsstrategieën vasthouden-bergen-afvoeren (kwantiteit) én schoonhouden-scheiden-zuiveren (kwaliteit).

Een afname van de aanwezige ruimte voor waterberging ten gevolge van de uitvoering van ruimtelijke maatregelen moet worden gecompenseerd.

In eerste instantie moet deze compensatie binnen het plangebied worden gerealiseerd. Bij het vasthouden van hemelwater hanteert het Waterschap Groot Salland infiltreren in de bodem als uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en oppervlakkige infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) een optie. Als infiltratie niet mogelijk is kan water (in eerste instantie via een bodempassage) worden geloosd op oppervlaktewater. Bij het infiltreren van hemelwater is speciale aandacht vereist voor de kwaliteit van het afstromende hemelwater. Duurzaam bouwen en het voorkomen van verontreinigende activiteiten zijn daarbij belangrijk. Als de kwaliteit van het afstromende hemelwater infiltreren niet toestaat, moet het aangesloten worden op het vuilwaterstelsel. Overig beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheersplan 2006-2009.

4.6.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Watersysteem

Hierna volgt een beschrijving van het watersysteem en het waterhuishoudingsplan zoals dat in nauw overleg met waterschap Groot Salland is opgesteld.

Het huidige watersysteem bestaat ter plekke van het plangebied uit één smalle watergang en een aantal (droge) greppels. Het water stroomt (via het agrarisch slotenstelsel) in noordelijke richting en mondt daar uiteindelijk uit in de Raalter Wetering. Langs de Ridderschapsweg ligt een brede watergang, waarvan een deel binnen het plangebied is gelegen. Deze watergang is via een ondergrondse duiker eveneens verbonden met het agrarische slotenstelsel in het buitengebied.

De watergang langs de Ridderschapsweg, een sloot in het midden van het plangebied en de sloot langs de noordzijde van het plangebied zijn onderdeel van de Legger van Waterschap Groot-Salland. Indien werkzaamheden in de strook van 5 meter aan weerszijden van de watergang ingrepen plaatsvinden is ontheffing van de keur noodzakelijk. Bij uitvoering van het bestemmingsplan zal daarom ontheffing van de keur worden aangevraagd.

Het waterschap Groot Salland streeft voor de nieuwe woongebieden in Raalte-Noord naar een duurzaam watersysteem, waarbij het regenwater via een stelsel van wadi's in de bodem infiltreert. Wadi's zijn ondiepe laagten in een groenstrook, waar het regenwater in de bodem zakt om vervolgens weg te stromen naar een afwateringssloot. Het schone regenwater wordt door de wadi op een natuurlijke manier gezuiverd, voordat het naar de sloot stroomt. In de inmiddels gerealiseerde delen van Het Raan en Het Overstigt (Salland I) is een dergelijk systeem van wadi's aangelegd.

Ook in Salland II zullen wadi's worden toegepast en zal er geen open water worden gesitueerd binnen het nieuwe woongebied. Aan de noordrand van de nieuwe woonwijk komt echter wel een nieuwe waterverbinding te liggen, waarmee de doorstroming van het water in Raalte-Noord richting het buitengebied kan worden verbeterd. Hiertoe zal de bestaande watergang langs de Ridderschapsweg worden doorgetrokken tot aan het Knapenveld.

De waterhuishouding wordt gebaseerd op het in het gebied aanwezige natuurlijke watersysteem op basis van integraal waterbeheer. Regenwater wordt zoveel mogelijk gescheiden van het afvalwater. Door afkoppeling van hemelwater op verharde oppervlakken en door infiltratie hiervan in de bodem kan de natuurlijke waterbalans in het gebied in stand worden gehouden.

Waterhuishoudingsplan Salland II

Salland fase II heeft een oppervlakte van circa 15,5 hectare en is onderdeel van de uitbreiding Het Raan II. Door DHV is een waterhuishoudingsplan opgesteld dat is gebaseerd op het Stedenbouwkundig ontwerp van augustus 2008. In dat concept van het stedenbouwkundig plan werd nog uitgegaan van 251 woningen.

De huidige situatie is als volgt:

- maaiveldhoogte is 3,75 tot 5,75 m +NAP;
- de bodem bestaat uit een deklaag van fijne zandlagen met daaronder grover zand;
- plaatselijk komen storende leemlagen voor;
- de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand varieert sterk en ligt gemiddeld op 0,5 m-mv;
- de afwatering vindt in noordelijke richting plaats;
- in het plan is ruimte voor circa 7100 m² wadi;
- aan de noordzijde wordt een brede watergang aangelegd van circa 10 meter breed.

Het watersysteem van Salland II is ontworpen met de volgende principes:

- hemelwater van daken en wegen wordt bovengronds afgevoerd naar wadi's;
- hemelwater wordt bovengronds aangeboden ter plaatse van de kavelgrens;
- hemelwater uit Salland fase I zal via een duiker afvoeren richting het rabattenbos;
- de gehanteerde ontwateringnormen zijn 0,8 m-mv voor wegen en woningbouw, uitgaande van woningen met een kruipruimte 0,6 m;
- om aan bovenstaande ontwateringnormen te voldoen zal het maaiveld opgehoogd worden tot een hoogte van circa 4,80 m +NAP, deze hoogte sluit aan bij maaiveldhoogten in Salland fase I;
- binnen het plangebied worden wadi's aangelegd met een bodemhoogte van circa 4,4 m +NAP. De wadi's kunnen 10–15 mm afstromend water bergen;
- indien nodig zal de leemlaag doorbroken worden om de infiltrerende werking van de wadi's te garanderen;
- 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 dichtslibben door ijzer voorkomen;

- bij hevige neerslag lozen de wadi's op een aan te leggen watergang die wordt aangesloten op de bestaande watergang van Waterschap Groot Salland. Binnen het plangebied is voldoende bergingscapaciteit om een T=100 + 10% bui te kunnen bergen;
- in het stedenbouwkundig plan is minder oppervlaktewater opgenomen dan oorspronkelijk de bedoeling was en is meer ruimte opgenomen voor infiltratie (wadi's). Hierdoor zijn de negatieve effecten op de grondwaterstanden in natuurgebied Knapenveld nihil;
- de DWA-riolering loost onder vrij verval richting het gemaal aan de Burgemeester Zuidwijklaan /Arkelstein, dit gemaal verpompt het afvalwater naar de RWZI;
- het afvalwater van de bestaande boerderijen binnen het plangebied worden aangesloten op het DWA-stelsel;
- de D.O.B. (Duurzame Onkruid Bestrijding op verhardingen) regeling is geldig in Salland II;
- gladheidbestrijding: preventief strooien wordt niet toegepast, in extreme situaties wordt strooien als maatregel ingezet;
- het convenant Duurzaam Bouwen is van toepassing.

Mits rekening wordt gehouden met de afspraken uit het waterhuishoudingsplan heeft het Waterschap Groot Salland geen bezwaar tegen het bestemmingsplan Salland II.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Salland II' regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 is de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is volgens deze nieuwe eisen opgesteld. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan, dit wordt gemotiveerd in de toelichting. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden die voor het plangebied zijn opgenomen, passen binnen de uitgangspunten die in het moederplan Het Raan II uit 1999 zijn verwoord.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf volgt een toelichting op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit bestemmingsplan voorkomen.

De bestemmingen

- Bedrijf - Nutsbedrijf -

In het noordoostelijk deel van het plangebied is een gasstation geplaatst. Deze valt onder de bestemming "Bedrijf - Nutsbedrijf".

- Groen -

De als "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen en waterpartijen. Binnen deze bestemming worden ook routes voor langzaam verkeer met daaraan ondergeschikte verhardingen en parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt.

- Maatschappelijk -

De bestemming "Maatschappelijk" ligt op het noordoostelijke deel van het plangebied. Hier zijn basisschool De Linderte, een sporthal en een kinderdagverblijf gevestigd. Door middel van een aanduiding wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van 9 respectievelijk 15 meter aangegeven.

- Tuin -

De als "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

In de meeste gevallen betreft dit tuinen aan de voorzijde van de woningen. Op de gronden met deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

- Verkeer - Verblijf -

De als “Verkeer - Verblijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten, pleinen en paden, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. De straten in het plangebied waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt, vallen onder deze bestemming.

- Water -

Het oppervlaktewater in het plangebied heeft de bestemming “Water” gekregen. Het betreft hier het water dat om de wijk heen loopt. Op de plaats waar de aanduiding 'specifieke vorm van water - rabattenbos' is opgenomen is het toegestaan om een recreatief (speel)bos te realiseren.

- Wonen - 1 -

Het deelgebied ‘woonvelden’ uit het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan de bestemming “Wonen - 1”. De als “Wonen - 1” aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of -bedrijf. In dit bestemmingsplan betreft het vrijstaande woningen en tweekappers. Ter plaatse van de aanduiding “vrijstaand” kunnen op een aantal hoeken van dit bestemmingsvlak echter alleen vrijstaande woningen worden gebouwd.

In onderstaande figuur wordt een impressie uit het beeldkwaliteitsplan weergegeven ten aanzien van de gewenste verschijningsvorm van de woningen.



Figuur 7. Impressie woningen in Wonen 1 (Beeldkwaliteitsplan)

Op grond van het beeldkwaliteitsplan zijn de volgende bouwregels vastgelegd:

- een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; de goothoogte is minimaal 3,00 en maximaal 6,00 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt 11,00 meter;
- de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 25°;
- de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3,00 meter, tenzij door middel van een aanduiding (*specifieke bouwaanduiding - afwijkende afstand zijdelingse perceelsgrens*) is aangegeven wanneer de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens respectievelijk 1,60 meter; 2,60 meter of 2,80 meter dient te bedragen;

- tenslotte geldt dat een gebouw slechts mag worden gerealiseerd indien wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Ten aanzien van aan- en bijgebouwen geldt het volgende:

- aan- en bijgebouwen moeten tenminste 6,00 meter achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd. De reden hiervoor is dat aan de voorzijde van het perceel voldoende ruimte beschikbaar moet blijven om twee auto's te parkeren. Daarmee wordt parkeren in de openbare ruimte zoveel mogelijk voorkomen;
- de goothoogte van aan- en bijgebouwen mag maximaal 3,25 meter bedragen; de bouwhoogte is maximaal 5,50 meter. De dakhelling van een aan- en bijgebouw moet tussen de 25° en 50° vallen, maar ook een plat dak is mogelijk;
- aan- en bijgebouwen dienen in tenminste 1,00 meter uit de perceelsgrens te worden gebouwd, tenzij het een hoekperceel betreft. In dat geval mogen de aan- en bijgebouwen op de perceelsgrens worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt.

- Wonen - 2 -

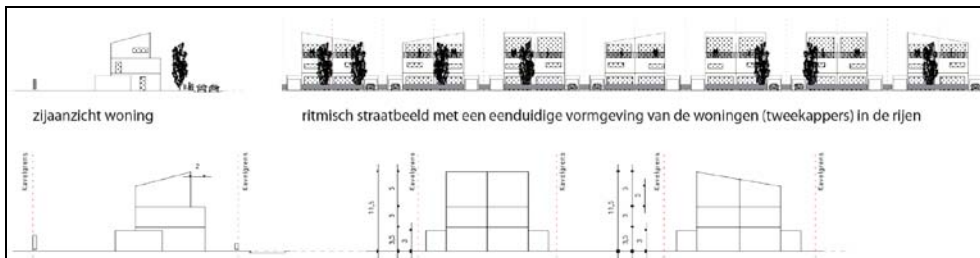
Het deelgebied 'rijen' uit het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan de bestemming "Wonen - 2". De als "Wonen - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf. In dit bestemmingsplan zijn de tussenliggende 'rijen' in beginsel bedoeld voor twee-onder-één-kap-woningen met een regelmatige verkaveling, die zorgt voor een ritmisch straatbeeld en eenduidige uitstraling. Voor dit deel van "Wonen-2" geldt de aanduiding "twee-aaneen". Voor vlakken met deze aanduiding is tevens een onthefingsbevoegdheid opgenomen om aaneengesloten bebouwing (dan wel vrijstaande woningen) te realiseren.

Op de hoeken van deze bestemming kunnen slechts vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Door op deze percelen een grotere goot en bouwhoogte toe te staan, ontstaat een gebouwde "hoekoplossing" met een hoogteaccent en een omsloten (binnen)tuin of patio. In onderstaande figuur wordt een impressie uit het beeldkwaliteitsplan weergegeven ten aanzien van de gewenste verschijningsvorm van de woningen.

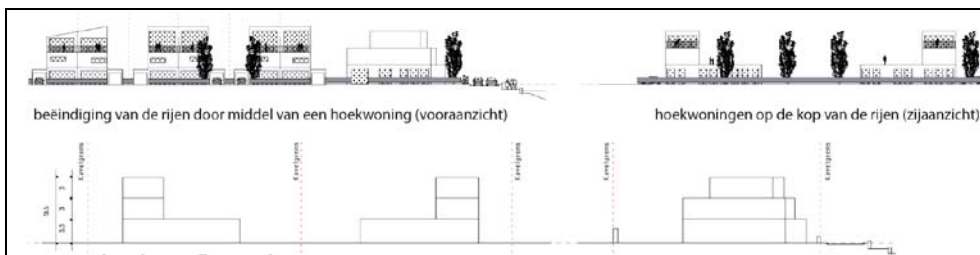
Voor deze bestemming gelden de volgende bouwregels:

- dat ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" in de gevellijn wordt gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" geldt een minimale goothoogte van 9,00 meter een maximale goothoogte van 11,00 meter. De bouwhoogte is tevens maximaal 11,00 meter. Bij de hoekwoningen is dus tevens een plat dak toegestaan;

- ter plaatse van de aanduiding “twee-aaneen” geldt dat de goothoogte maximaal 6,00 meter hoog is. Voor de bouwhoogte geldt dat deze maximaal 10,00 meter hoog mag zijn. De dakhelling is maximaal 39°. Door deze regeling is de dakvorm aan de voorzijde dusdanig vastgelegd, dat zij aansluit bij het beeldkwaliteitsplan. Aan de achterzijde is de dakvorm vrij;



Figuur 8. Twee-onder-één-kappers in Wonen-2 (Beeldkwaliteitsplan)



Figuur 9. Vrijstaande woningen in Wonen-2 (Beeldkwaliteitsplan)

- de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde zal tenminste 3,00 meter bedragen. Daarop geldt één uitzondering. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - afwijkende afstand zijdelingse perceelsgrens 2,00” op een afstand van 2,00 meter.

Ten aanzien van de aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- bij de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ mogen geen aan- en bijgebouwen worden gebouwd;
- aan- en bijgebouwen moeten ten minste 6,00 meter achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd en in dan wel ten minste 1,00 meter uit de perceelsgrens, met dien verstande dat ter plaatse van de “specifieke bouwaanduiding – afwijkende afstand zijdelingse perceelsgrens” ten minste 1,00 meter uit de perceelsgrens wordt gebouwd;
- de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen mag bedraagt maximaal 3,25 meter. De goothoogte bedraagt tevens maximaal 3,25 meter;
- de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt.

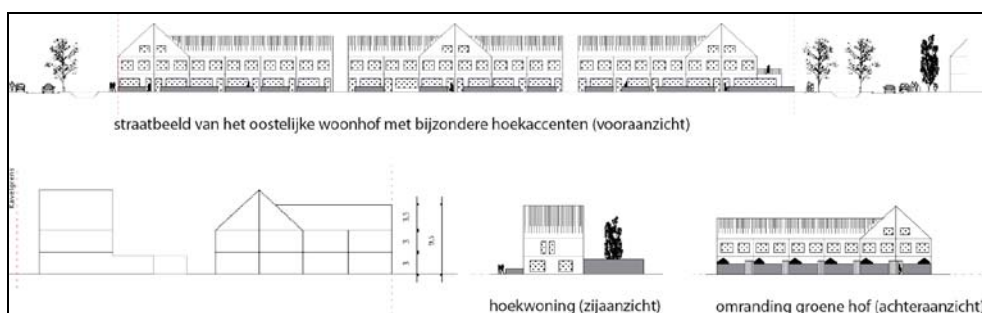
Ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" geldt tevens een wijzigingsbevoegdheid, waarmee vrijstaande woningen en aaneengesloten gebouwen kunnen worden gerealiseerd.

Van deze wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de milieusituatie en de plannen voldoen aan het vigerende provinciale en gemeentelijk woningbouwbeleid. Tevens dient een wijziging te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm.

- Wonen - 3 -

Het deelgebied 'woonhoven' uit het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan de bestemming "Wonen - 3". De als "Wonen - 3" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep en / of bedrijf. In dit bestemmingsplan betreft het rijwoning(en) in compacte woonhoven in een halfopen bouwblok rondom een groen hof. In figuur 10 wordt een impressie uit het beeldkwaliteitsplan weergegeven ten aanzien van de gewenste verschijningsvorm van de woningen. Er gelden de volgende bouwregels:

- het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd en de woningen moeten aan elkaar worden gebouwd (rijwoningen);
- door middel van een aanduiding is het maximaal aaneen te bouwen woningen aangegeven;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 9,5 meter bedragen. Bij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering" mag de bouwhoogte van een hoofdgebouw maximaal 11,5 meter bedragen. De goothoogte bedraagt minimaal 5,5 en maximaal 6 meter.
- de woningen hebben een zadeldak waarbij de dakhelling van een hoofdgebouw ten minste 25° zal bedragen;



Figuur 10. Geschakelde woningen in Wonen – 3 (Beeldkwaliteitsplan)

Ten aanzien van aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- aan- en bijgebouwen moeten minimaal 1,00 meter uit de achterste perceelsgrens worden geplaatst. Op de hoekpercelen mogen bijgebouwen echter op de perceelsgrens worden gebouwd;
- de goothoogte van aan- en bijgebouwen mag maximaal 3,00 meter bedragen, en de bouwhoogte maximaal 5,50 meter. De dakhelling van een aan- en bijgebouw moet tussen de 25° en 50° vallen;

- de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt.

- Wonen - 4 -

Aan de Harinkdijk zijn drie percelen opgenomen met bestaande bebouwing. Het betreft hier voormalige agrarische bebouwing waarvoor reeds een woonfunctie geldt. Deze voormalige agrarische bebouwing valt onder de bestemming "Wonen 4". Er gelden de volgende bouwregels:

- voor deze bouwwerken geldt een maximaal toegestane goothoogte van 4,50 meter en een bouwhoogte van 10,00 meter en het betreft enkel vrijstaande woningen, die voorzien zijn van een kap met een helling van ten minste 25°;
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 3,00 meter. Tenzij er een specifieke bouwaanduiding geldt, waarbij een afstand van minimaal 2,20 meter respectievelijk 2,30 meter geldt;
- op de percelen kunnen slechts vrijstaande woningen worden gebouwd. Ter verduidelijking is de aanduiding "vrijstaand" tevens op de plankaart opgenomen.

Ten aanzien van aan- en bijgebouwen geldt het volgende:

- aan- en bijgebouwen dienen ten minste 3,00 meter achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd en in of ten minste 1,00 meter uit de perceelsgrens. Bij deze bestaande woningen wordt wel aangesloten op het gemeentelijk ontheffingenbeleid aangezien deze percelen aan de voorkant voldoende ruimte bieden om opstelplaatsen voor twee auto's te creëren;
- de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;
- op het perceel Harinkdijk 7 ligt de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - grotere oppervlakte bijgebouwen". De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag hier ten hoogste 150 m² bedragen. Het gaat hier om bestaande bebouwing met een grotere oppervlakte aan bijgebouwen. Hier is de maximaal toegestane oppervlakte van aan- en bijgebouwen 150 m²;
- de goothoogte van de aan- en bijgebouwen mag maximaal 3,25 meter zijn en de bouwhoogte 5,50 meter. De dakhelling van aan- en bijgebouwen moet tussen de 25 en 50 ° zijn.

Parkeren

Voor alle woonbestemmingen, behoudens "Wonen-3" geldt dat op eigen terrein moet worden voldaan aan de parkeernorm. Het parkeren voor bezoekers wordt in het openbaar gebied gerealiseerd. Voor de woningen in de bestemming "Wonen-3" geldt dat er geparkeerd wordt in een gemeenschappelijke parkeervoorziening, centraal in de woonhoven.

Bouwregels

De toegestane maatvoering, van zowel de hoofdgebouwen als de aan- en bijgebouwen, is in de bouwregels opgenomen. Van deze regels kan het college ontheffing verlenen. Hiervoor gelden echter toetsingscriteria die aan de betreffende ontheffingsmogelijkheid zijn toegevoegd.

Gebiedsaanduidingen

- Vrijwaringszone - straalpad -

Met de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - straalpad" wordt een zone ingesteld waarbinnen eisen worden gesteld aan de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - straalpad" loopt over alle bestemmingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

6 UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid-aspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Iedereen heeft de gelegenheid, conform de Inspraakverordening, om op het bestemmingsplan te reageren. Ook zal het plan worden voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Het plan zal ten behoeve van Inspraak en overleg ter inzage worden gelegd gedurende zes weken. Aan de hand van de inspraakreacties die daarbij binnenkomen en mogelijk ambtelijke aanpassingen zal het ontwerpplan eventueel op punten worden aangepast tot een ontwerpbestemmingsplan. Het plan ligt vervolgens ter visie. Bij de raad kunnen dan zienswijzen worden ingebracht. De volgende stap is dat de raad het plan, al dan niet gewijzigd, vaststelt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van Salland II is een exploitatieopzet gemaakt. Deze exploitatieopzet laat een positief resultaat zien. De exploitatieberekening gaat uit van de zogenaamde dynamische eindwaardenmethodiek. In de berekening is rekening gehouden met kostenstijgingen, opbrengststijgingen, rentekosten en rente-opbrengsten. Om de twee jaar wordt de exploitatie geactualiseerd.

6.3 Grondexploitatie

De gemeente Raalte voert actieve grondpolitiek; dat wil zeggen dat alle grond door de gemeente is aangekocht en door de gemeente wordt uitgegeven. De kosten van (nuts-)voorzieningen voor de wijk zijn in de grondprijzen verrekend. Omdat de gemeente op deze wijze werkt, zijn de kosten verhaald, en is er geen grondexploitatieplan nodig. Voor een overzicht van de grondexploitatieopzet wordt verwezen naar bijlage 9.

7 INSPRAAK EN OVERLEG

Deze paragraaf behandelt de ingekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan *Salland II*. Eerst wordt ingegaan op de inspraakreacties en daarna op de reacties van de overleginstanties. Naast de wijzigingen die voortkomen uit de inspraakprocedure zijn er ook een aantal ambtshalve wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan. Het voert te ver om deze stuk voor stuk te behandelen.

Anonimisering

Op grond van de *Wet bescherming persoonsgegevens* moeten inspraakreacties worden geanonimiseerd. Namen van bedrijven of overheidsinstellingen mogen wel worden genoemd. Zodoende zijn alleen de reacties van overleginstanties opgenomen als bijlage 10 bij de toelichting. Ingediende zienswijzen liggen op het gemeentehuis ter inzage tezamen met het analoge bestemmingsplan.

7.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Raalte - Salland II heeft van 16 april 2009 tot en met 27 mei 2009 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn vier inspraakreacties en drie overlegreacties binnengekomen. Ook is tijdens de inspraakperiode een informatieavond gehouden (op woensdag 22 april 2009). Tijdens deze gelegenheid konden inwoners kennis van het plan nemen en desgewenst ook een reactie geven. De provincie Overijssel heeft na de inspraakperiode nog een overlegreactie ingediend.

In de periode waarin het voorontwerp ter inzage heeft gelegen, zijn inspraakreacties ingekomen van:

1. indiener 1;
2. Achmea Rechtsbijstand namens indiener 2;
3. indiender 3;
4. A&S advocaten namens indiener 4 en 5.

De samengevatte inspraakreacties en de gemeentelijke reactie volgen hieronder.

Ad 1. Indiener 1

Feitelijk verschil in bouwhoogte als gevolg van het peil

Indiener 1 zou graag in kennis worden gesteld van het feitelijke verschil in bouwhoogte als gevolg van een aanmerkelijk hoogteverschil in het bouwpeil van de woning van inspreker en de geplande woningen aan de overzijde van zijn woning.

Reactie:

De maaiveldhoogte van de woningen aan de overzijde is 5,50 + NAP. Dit loopt richting het noorden af naar 5,35 + NAP. Het maaiveld ter hoogte van de woning Twickel 88 is circa 4,55 + NAP.

Bestaande bomenstructuur

Indiener 1 zou graag een helder standpunt van het college willen ontvangen met betrekking tot het al dan niet behouden van een aantal monumentale bomen. Mocht er worden overgegaan tot het kappen van de bomen dan wil inspreker hiervan graag tijdig persoonlijk in kennis worden gesteld.

Reactie:

In het huidige stedenbouwkundig plan is ingestoken op behoud van de cultuurhistorische lijnen in het landschap. Deze lijnen worden behouden en vormgegeven als wadi's omzoomd met bomenrijen van nieuw te planten bomen. In het stedenbouwkundig ontwerp is een zodanige verkaveling opgezet aan de Ridderschapsweg dat de hoger gelegen enk behouden blijft. Daarmee is aan de oostzijde van het plan voldoende oppervlakte aan groenvoorzieningen gecreëerd. Om die reden wordt het woonveld te genover de woning van indiener 1 verkaveld. Zo'n zestal bestaande bomen vallen binnen toekomstige kavels en kunnen daarom niet gehandhaafd blijven. Van de bestaande rij bomen westelijker in het plan, op een cultuurhistorische lijn in het landschap, worden zoveel mogelijk bomen behouden.

In het gehele plangebied staan geen bomen die als monumentaal zijn aangemerkt. Het Groenbeleidsplan van de gemeente Raalte heeft de bestaande bomen binnen het plangebied niet aangewezen als onderdeel van de groenstructuur. Wel zijn of worden de bomen langs de Ridderschapsweg en de Harinkdijk als delen van de groenhoofdstructuur aangemerkt.

Het voornemen van de kap van bomen zal via de vergunningenprocedure worden gepubliceerd. Inspreker kan hier op reageren.

Minimale en maximale aantal woningen

Indiener 1 zou graag willen horen wat het minimale en maximale aantal woningen zijn die voor zijn huis kunnen worden gebouwd. Mede in het licht van het behoud van de monumentale bomen.

Reactie:

In het voorontwerp bestemmingsplan waren alleen vrijstaande woningen mogelijk op de gronden aan de overzijde van de woning van indiener 1. Bij de uitgifte van dit gebied wordt hier ook op ingestoken. In het stedenbouwkundig plan is het programma verbeeld dat in de eerste fase als zodanig wordt uitgegeven. Het gaat dan om 14 vrijstaande woningen. Mocht in een extreem geval blijken dat de kavels na langere tijd niet kunnen worden uitgegeven, dan kan het woonveld worden verkaveld naar maximaal 16 tweekappers en 2 vrijstaande. In het ontwerp bestemmingsplan is daarom tevens de mogelijkheid geboden om in dit uitzonderingsgeval twee-onder-één-kap woningen mogelijk te maken.

Ad 2. Achmea Rechtsbijstand namens indiener 2

De bouwmogelijkheden van indiener 2 worden in het bestemmingsplan beperkt. In het vigerende plan is een maximale bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 4,50 meter toegestaan.

Volgens het voorontwerp bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 8,00 meter toegestaan en een goothoogte van ten hoogste 3,50 meter. Verder wordt indiener 2 beperkt in zijn bouwrechten doordat in het voorontwerp bestemmingsplan het bouwblok van Harinkdijk 9 wordt verkleind en doordat hij is gebonden aan een gevellijn en vastgelegde afstanden tot aan de erfgrans. Zonder nadere toelichting handelt de gemeente in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Reactie:

In het huidige bestemmingsplan, 'Het Raan II', ligt het perceel binnen de bestemming "Agrarisch kernrandgebied". Het perceel heeft geen bouwgrans. De maximale goot- en bouwhoogte in dit plan zijn respectievelijk 4,5 en 10 meter. De planregels van "Wonen - 4" met betrekking tot de maximale goot- en bouwhoogte hierop worden aangepast .

Het bestemmingsplan 'Het Raan II' kent geen bouwblok voor dit perceel. Het gedeelte van het perceel dat grenst aan de Harinkdijk is ingericht als tuin en krijgt dan ook een tuinbestemming. Het gedeelte erachter krijgt de woonbestemming. In dit bestemmingsplan wordt geen maximum inhoudsmaat opgenomen. Dat is inherent aan de systematiek. Wanneer de grenzen van het bouwblok zoals nu opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan worden gehanteerd kan er binnen het bouwblok meer dan 1000 m³ worden gebouwd. Buiten het bouwblok mag nog maximaal 75 m² aan aan- en bijgebouwen worden gerealiseerd.

Ad 3. Indiener 3**Beeldkwaliteitsplan 2.0.**

Indiener 3 geeft aan dat het beeldkwaliteitsplan niet in zijn volledigheid op de site van de gemeente staat en dat hierdoor geen goed beeld is te verkrijgen van het plan waardoor het niet voldoet aan de voorwaarden van de regels voor ter visie legging.

Ook klopt de bebouwingsoppervlakte zoals aangegeven niet, voornamelijk de parkeergelegenheid die bij het huis hoort, vindt plaats in het openbaar groen. Het uitgangspunt 'Kleinschalige wonen aan de groene dorpsrand' dekt de lading van de nieuwbouwwijk niet omdat de wijk in de toekomst wordt afgesneden door de aanleg van de snelweg A35 en de upgrade van de N348-N35.

Beeldkwaliteitsplan 2.1.

Indiener 3 is van mening dat met het inrichten van de openbare ruimte zeer ruim wordt omgegaan. Parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd waardoor het groen uit de wijk verdwijnt.

Reactie:

Deze beantwoording heeft alleen betrekking op dat deel van de brief dat gaat over het voorontwerp bestemmingsplan. De beantwoording van de reactie op het ontwerp beeldkwaliteitsplan komt in een later stadium aan de orde.

Salland Stedenbouwkundig eindrapport

De gemeente neemt, naar het oordeel van inspreker, geen initiatief voor ontwikkeling van het openbaar vervoer, er worden in het plan meer dan genoeg parkeerplaatsen gerealiseerd. De gemeente heeft geen rekening gehouden met de upgrade van de N348 en de N35 en er is geen onderzoek gedaan naar lawaai en luchtverontreiniging.

Reactie:

De gemeente is wettelijk verplicht om bij het realiseren van woningbouw aan vastgestelde parkeernormen te voldoen. Als gevolg hiervan zijn in het plangebied de noodzakelijke parkeerplaatsen opgenomen. Voorts wordt de reactie van de heer Bouwhuis voor kennisgeving aangenomen.

De afstand van het plangebied tot de genoemde rijkswegen is dermate groot dat hier in het plangebied geen hinder van wordt ondervonden. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Economische uitvoerbaarheid

De exploitatieopzet is niet bijgevoegd bij het bestemmingsplan en dus niet te beoordelen door indiener 3. Inspreker vraagt zich af of er rekening is gehouden met de huidige crisis op de woningmarkt, wie er verantwoordelijk is indien er een exploitatietekort is, of er rekening is gehouden met het verschil van 265 maar 239 woningen en wat er gebeurt als de helft van de kavels onverkoopbaar blijkt.

Reactie:

Ieder jaar wordt de grondexploitatie voor Raalte door de gemeenteraad vastgesteld. Ook Salland II maakt hier deel van uit. Mocht bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie blijken dat er een tekort is, doordat er minder kavels zijn verkocht, dan zal dit aangevuld worden met reeds aanwezige reserves die voor dit doel zijn bestemd. Hiervoor hoeven daarom geen extra inkomsten gegenereerd te worden. De exploitatieopzet van Salland II zal worden opgenomen in de toelichting. Overigens is de gemeente eigenaar van de gronden, met uitzondering van een watergang, die in eigendom is van het waterschap.

Algemeen

Het bestemmingsplan dat ter inzage is gelegd is niet compleet en daarom niet geldig. Er wordt geen rekening gehouden met de toekomst, zowel op het gebied van milieuhinder als economische haalbaarheid. Het openbaar groen dient ook behouden te blijven.

Reactie:

Het volledige bestemmingsplan is ter inzage gelegd, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke inspraakverordening. Het ontwerpbestemmingsplan zal te zijner tijd eveneens in volledigheid ter inzage worden gelegd, waarbij opnieuw de mogelijkheid wordt geboden tot het indienen van een zienswijze.

Diverse relevante milieuaspecten zijn onderzocht voor hun invloed op de nieuwe functie wonen in het gebied. De grondexploitatie bevat voldoende ruimte om de economische haalbaarheid van Salland II in de huidige marktomstandigheden te onderbouwen.

Inherent aan het ontwikkelen van voormalige landbouwgrond is dat (een deel van) het groen verdwijnt. Bij het ontwerp voor de woonwijk Salland II is expliciet rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Het behoud en het creëren van nieuwe (grote) groene ruimten wordt in het bestemmingsplan expliciet geregeld door het opnemen van de bestemming "Groen".

Ad 4. A&S Advocaten namens indiener 4 en 5

Koerswijziging geplande uitbreiding van woningbouw

Indieners zijn verbaasd dat de aanvankelijk geplande uitbreiding van de woningbouw, in de richting van hun bedrijven is aangepast en een andere koers wordt gevaren. Insprekers begrijpen de koerswijzigingen niet en beraden zich over de vraag of zij een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan in hun gebied ten behoeve van woningbouw zullen gaan indienen, nu het vigerende plan daarin voorziet.

Agrarisch kernrandgebied

Het gebied Salland II valt onder de bestemming Agrarisch kernrandgebied. Het is insprekers niet duidelijk waarom het college ervoor kiest om het gebied Salland II in ontwikkeling te brengen en niet het gebied waarin insprekers woonachtig zijn.

Reactie:

Zoals uit het Structuurplan Salland II uit 1998 blijkt is het altijd de bedoeling geweest dat als de Kop van Overijssel, waarbinnen de gronden van Westenk en Besten zijn gelegen, zou worden ontwikkeld, dit pas zou gebeuren nadat het Overstigt, waarvan Salland II onderdeel is, gereed zou zijn. Een mogelijke ontwikkeling van het gebied Kop van Salland (waaronder de gronden van indieners) zou overigens pas op de middellange tot lange termijn aan de orde kunnen zijn.

Wijzigingsplan

Voor insprekers is, uit de voorliggende stukken, niet geheel af te leiden hoe het college de relatie ziet met het bestemmingsplan Het Raan II nu er in het onderhavige geval geen sprake is van een wijzigingsplan. Het is insprekers niet duidelijk of het bestemmingsplan blijft binnen de randen en kaders van het bestemmingsplan Het Raan II en of voldaan wordt aan de aangegeven criteria voor wijziging.

Reactie:

De reden waarom er geen wijzigingsplan wordt opgesteld, staat op bladzijde 1 van de toelichting. Omdat het bestemmingsplan Salland II geen wijzigingsplan is, maar een bestemmingsplan, mag worden afgeweken van het moederplan Het Raan II.

Geurhinder

Insprekers zijn van mening dat uit het oogpunt van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners in het gebied Salland II het realiseren van woningbouw op deze locatie niet gepast is, gelet op de door de veehouderijen van insprekers veroorzaakte geurhinder. Verder verzoekt inspreker om de geureffecten van de agrarische bedrijven nauwkeurig in kaart te brengen met behulp van de daartoe wettelijk aangewezen rekenprogramma's. Op dit moment is dit nog niet in kaart gebracht wat verbazing opwekt. Een en ander betekent dat het er alle schijn van heeft dat bij de onderzoeken die nog moeten worden opgesteld naar een uitkomst toe zal worden geredeneerd.

Reactie:

Ten behoeve van het aantonen van een goed woon- en leefklimaat is een quickscan geurhinder uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in de huidige situatie geen enkele veehouderij invloed heeft op het woningbouwgedeelte binnen het plangebied.

Bestemming maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijke doeleinden is in strijd met het moederplan Het Raan II althans met de daarin opgenomen wijzigingsmogelijkheden.

Reactie:

Het is onjuist dat het huidige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid kent voor het gebied dat is bestemd tot Maatschappelijk. In het vigerende bestemmingsplan zijn de basisschool, het kinderdagverblijf en de sporthal rechtstreeks tot Maatschappelijke doeleinden bestemd. Hierin staat dat een sporthal maximaal 15 meter hoog mag zijn en onderwijsinstellingen maximaal 6 meter. Daarnaast is opgenomen dat het bestemmingsvlak met maximaal 40% bebouwd mag worden. Dit is 1 op 1 naar het nieuwe bestemmingsplan vertaald.

Overigens is de basisschool en het kinderdagverblijf gerealiseerd met een vrijstelling ex artikel 19 van de toenmalige Wet op de Ruimtelijke Ordening omdat de bouwhoogte van het bouwplan niet overeenkwam met de eerder genoemde 6 meter. De huidige bouwhoogte is als maximummaat opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

7.2 Overleg

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van *artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening* is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan meerdere instanties. Van onderstaande instanties is een reactie ontvangen:

1. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
2. Waterschap Groot Salland;
3. VROM-Inspectie - Regio Oost te Arnhem;
4. Provincie Overijssel.

Ad 1. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

Bij brief van 16 april 2009 geeft de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten zijn reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan Raalte - Salland II. De Rijksdienst brengt de volgende zaken naar voren.

Archeologisch onderzoek

Er is sprake van een locatie met ten dele hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Als het bevoegd gezag de aanbeveling overneemt om hiernaar nader onderzoek te doen uitvoeren volgt er een selectieadvies, hetgeen kan leiden tot aanpassingen van het plan. De toelichting maakt van het waarderend onderzoek en het selectieadvies geen melding. Deze onderzoeken zouden moeten worden uitgevoerd voordat het plan een ontwerpplan wordt, ingeval tot het doen van opgravingen zal moeten worden overgegaan, zullen de kosten immers in de exploitatieopzet moeten worden opgenomen.

Reactie:

Inmiddels heeft een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden (zie rapportage van bureau MUG, die als bijlage aan het ontwerp bestemmingsplan is toegevoegd). Uit het onderzoek blijkt dat er een esdek aanwezig is, met plaatselijk nog restanten van een podzolbodem. Onder het esdek zijn esgreppels, sloten en natuurlijke verstoringen aanwezig. Er is opvallend weinig vondstmateriaal aangetroffen. Er zijn twee mogelijke haardkuilen gevonden. Door het ontbreken van vondstmateriaal is het niet mogelijk de haardkuilen te dateren.

Het plangebied kan op archeologische gronden dan ook worden vrijgegeven. Het is niet noodzakelijk om een vervolgonderzoek in de vorm van een definitieve opgraving uit te voeren. Wel wordt aanbevolen om bij het bouwrijp maken het plangebied, door middel van een inspectie van de wegcunetten en de te vergraven terreindelen, te controleren op het voorkomen van onder andere haardkuilen.

Dit onderzoek wordt in de toelichting opgenomen, alsmede de passage uit de vooroverlegreactie

Cultuurlandschap

In paragraaf 4.1. van de toelichting wordt volstaan met de melding dat het aanwezige historische landschap nog zichtbaar aanwezig is. Maar uitvoering van het plan zal hieraan een onomkeerbaar einde maken.

Reactie:

In het stedenbouwkundig ontwerp is het historische landschap als uitgangspunt genomen voor het ontwerp van de nieuwe woonwijk. Het is onmogelijk om bij de realisatie van bebouwing alle waardevolle elementen te behouden. In dit plan is er echter naar gestreefd om de waarden zo veel mogelijk in het ontwerp te integreren. Historische doorzichten blijven waar mogelijk behouden.

Ad 2. Waterschap Groot Salland

Bij brief van 25 mei 2009 geeft het Waterschap Groot Salland haar reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan Raalte - Salland II. Het waterschap brengt de volgende zaken naar voren.

Het waterschap geeft aan dat zich in het plangebied watergangen bevinden die als hoofdwatergang op de Legger van het Waterschap Groot Salland staan. Op deze hoofdwatergangen zijn de gebods- en verbodsbepalingen uit de Keur van het waterschap van toepassing. Voor uitvoering van het bestemmingsplan dient een keurontheffing bij het Waterschap Groot Salland te worden aangevraagd.

Reactie:

Reactie is juist en wordt overgenomen in paragraaf 4.6 van de toelichting.

Ad 3. VROM-Inspectie - Regio Oost te Arnhem

Bij brief van 4 juni 2009 geeft de VROM-Inspectie - Regio Oost te Arnhem zijn reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan Raalte - Salland II. De VROM-Inspectie brengt de volgende zaken naar voren.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Er is sprake van een locatie met ten dele hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Als het bevoegd gezag de aanbeveling overneemt om hiernaar nader onderzoek te doen uitvoeren volgt er een selectieadvies, hetgeen kan leiden tot aanpassingen van het plan. De toelichting maakt van het waarderend onderzoek en het selectieadvies geen melding. Deze onderzoeken zouden moeten worden uitgevoerd voordat het plan een ontwerpplan wordt. Ook ingeval tot het doen van opgravingen zal moeten worden overgegaan, dan zullen de kosten in de exploitatieopzet moeten worden opgenomen.

Reactie:

Deze reactie is gelijk aan die van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Cultuurlandschap

In paragraaf 4.1. van de toelichting wordt volstaan met de melding dat het aanwezige historische landschap nog zichtbaar aanwezig is. Maar uitvoering van het plan zal hieraan een onomkeerbaar einde maken.

Reactie:

Hiervoor geldt hetzelfde als bij de vorige reactie.

Ad 4. Provincie Overijssel

Bij brief van 24 juli 2009 geeft de provincie Overijssel haar reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan Raalte - Salland II. De provincie brengt de volgende zaken naar voren:

Omgevingsvisie en omgevingsverordening

Op 1 juli 2009 zijn de nieuwe omgevingsvisie en omgevingsverordening vastgesteld.

Omdat het bestemmingsplan na vaststelling van de omgevingsvisie en de omgevingsverordening als ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd, zal het plan en de daarbij behorende toelichting gebaseerd moeten zijn op deze nieuwe documenten die na publicatie per 1 september 2009 in werking treden.

De provincie constateert dat het bestemmingsplan niet in strijd is met provinciale belangen Mits het ontwerp bestemmingsplan conform het voorontwerp ter inzage zal worden gelegd, is de provincie akkoord met dit plan.

Reactie:

De toelichting zal op bovengenoemd punt worden aangepast.

8 VASTSTELLING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

8.1 Beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 januari gedurende zes weken er inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. In een separate reactienota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen leiden op een aantal ondergeschikte punten tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.2 Ambtshalve wijzigingen

Naast aanpassing die voortvloeien uit de ingebrachte zienswijzen, zijn een aantal ambtshalve wijzigingen aan de orde. Deze wijzigingen worden beschreven in de reactienota zienswijzen. Het gaat om een beperkt aantal ondergeschikte aanpassingen.

===