



Bestemmingsplan Heeten, IJsselgouwe

Plannummer: NL.IMRO.0177.BP20110019-0002



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Het plan	7
2.3	Beeldkwaliteit	11
3	Beleid	12
3.1	Provinciaal beleid	12
3.2	Regionaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Ruimtelijke en milieuaspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	22
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Bedrijvigheid	25
4.5	Geurhinder	27
4.6	Externe veiligheid	29
4.7	Flora en fauna	34
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	36
4.9	Water	38
4.10	Verkeer en parkeren	43
4.11	Economische uitvoerbaarheid	47
5	Juridische planopzet	48
5.1	Algemeen	48
5.2	Dit bestemmingsplan	50
6	Procedure	52
6.1	Overleg	52
6.2	Zienswijzen	52

Bijlagen

- Bijlage 1: Actualisatienotitie Woonvisie 2011-2015
- Bijlage 2: Prestatieafspraken Wonen midtermreview 2012
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven
- Bijlage 6: QRA externe veiligheid
- Bijlage 7: Flora- en faunaraapportage
- Bijlage 8: Nader onderzoek vleermuizen
- Bijlage 9: Archeologisch onderzoek oostelijk deel plangebied
- Bijlage 10: Archeologisch onderzoek deelgebied ijsbaan
- Bijlage 11: Geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan
- Bijlage 12: Nota van zienswijzen

1 Inleiding

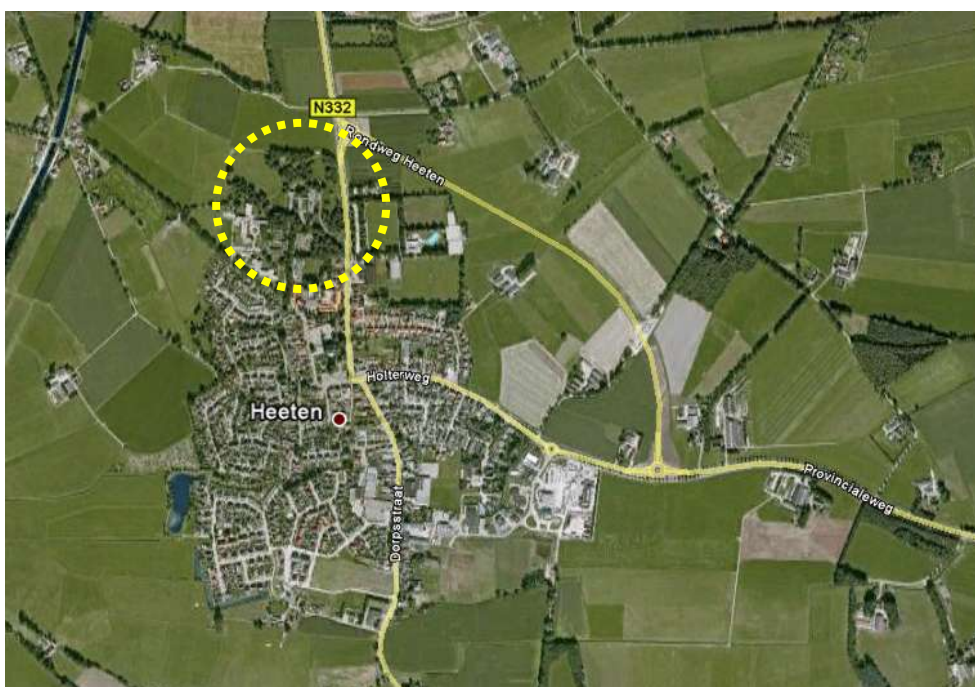
1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het gebied IJsselgouwe, in de kern Heeten juridisch-planologisch mogelijk. Het betreft een project aan de noordzijde van het dorp, tegen het landelijk gebied van de gemeente aan. Hier is een voormalig klooster geamoveerd, zodat ruimte is gecreëerd voor maximaal 64 gestapelde wooneenheden, 5 levensloopbestendige woningen en 11 vrijstaande woningen. De herontwikkeling past binnen het vastgestelde beleid voor woningbouwlocaties in Heeten. Met het nieuwe woningaanbod kan beter worden aangesloten bij de vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen, zoals senioren en mensen met een zorgvraag.

De toekomstige ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het plan te kunnen realiseren, is een nieuw bestemmingsplan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

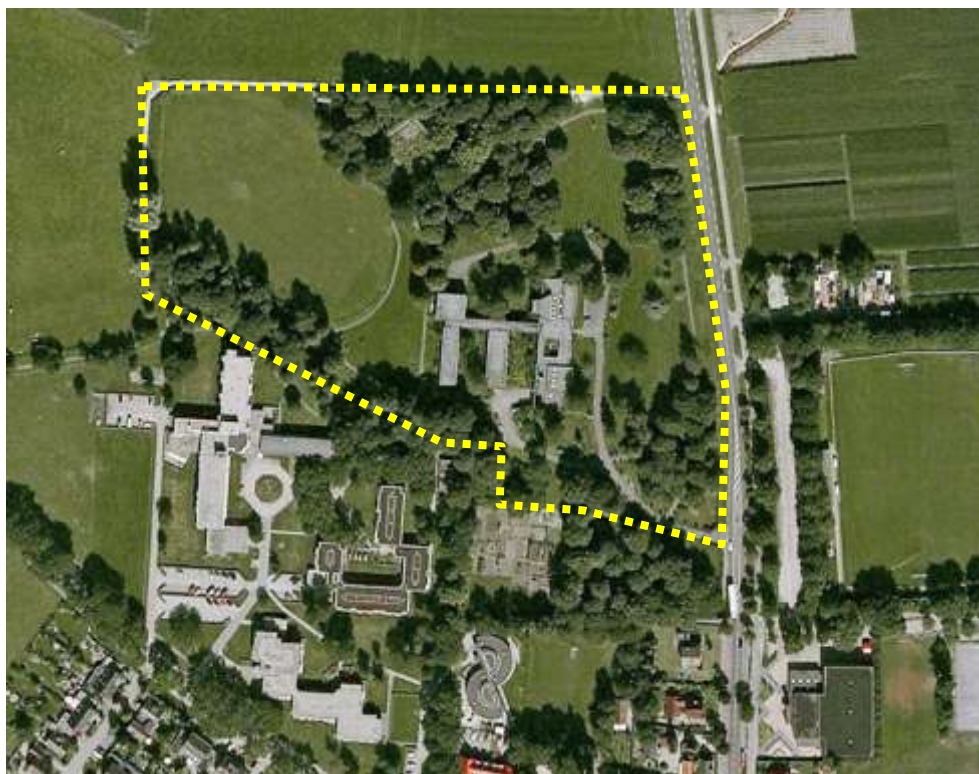
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de locatie IJsselgouwe aan de Dorpsstraat in Heeten. Het plangebied ligt in het noorden van de kern en heeft een oppervlakte van bijna 5 hectare. Agrarische gronden begrenzen het plangebied in het noorden en westen. De Dorpsstraat vormt de oostelijke grens van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied ligt (de bebouwing van) verzorgingshuis de Stevenskamp. Op navolgende afbeeldingen is de ligging en globale begrenzing van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging van het plangebied

bron: Google Earth, 2011



Globale begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth, 2011

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is 'Heeten 1997'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 31 maart 1998 door de gemeenteraad van Raalte. Op grond van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Bostuin', 'Recreatieve doeleinden' en 'Woondoeleinden'.



Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan

Gronden met de bestemming 'Bostuin' zijn bestemd voor siertuinen, met behoud van het boskarakter van de aanwezige begroeiing. Ter plaats van de aanduiding 'bg' is tevens ruimte voor een begraafplaats. Ter plaatse van de aanduiding 'pa' zijn ook parkeerplaatsen toegestaan.

Het gedeelte van het plangebied met de bestemming 'Recreatieve doeleinden' heeft de aanduiding 'ij'. In zijn algemeenheid zijn de gronden voor 'Recreatieve doeleinden' bestemd voor recreatieve doeleinden, verhardingen, groenvoorzieningen en watergangen. Ter plaatse van deze aanduiding is een ijsbaan toegestaan.

Ter plaatse van de bestemming 'Woondoeleinden' is het gebruik van gronden conform deze omschrijving toegestaan, met bijbehorende tuinen, erven en overige voorzieningen. In het plangebied hebben deze gronden daarbij de aanduiding 'g'. Dit houdt in dat op deze gronden enkel gestapelde woningen gerealiseerd mogen worden. De maximale bouwhoogte van de gestapelde woningen mag niet meer dan 9,5 meter bedragen.

De voorziene ontwikkeling, namelijk de bouw van maximaal 64 gestapelde woon-eenheden, 5 levensloopbestendige woningen en 11 vrijstaande woningen, past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 *Heeten*

Heeten maakt deel uit van de gemeente Raalte. De gemeente ligt in het zuidwesten van de provincie Overijssel, in het hart van de regio Salland.

Heeten is één van de grotere kernen van de gemeente en is gelegen in het zuiden van de gemeente. Het dorp ligt op een knooppunt van wegen, wat een belangrijke rol voor de stichting van het dorp heeft gespeeld. Na de bouw van een rooms-katholieke kerk in 1791 groeide het dorpje tot een volwaardige kern. In de eerste decennia van de 20^e eeuw groeide de bebouwing rondom het dorpsplein. Hoewel landbouw lange tijd de voornaamste bron van inkomsten was, speelde de vestiging van een zuivelfabriek en confectiefabriek een belangrijke rol voor de groei van de kern in de vooroorlogse periode. Na de Tweede Wereldoorlog groeide het dorp gestaag.

Heeten is gelegen in een open, agrarisch gebied ten westen van het natuurgebied Sallandse Heuvelrug. De omgeving van Heeten wordt gekenmerkt door weide- en akkergronden, kleinschalige bosgebieden, houtsingels en houtwallen..

2.1.2 *Het plangebied*

Het plangebied ligt in het noorden van Heeten, op de grens met het buitengebied. In het plangebied staat een grotendeels leegstaand gebouw, dat in het verleden dienst heeft gedaan als klooster en bejaardenhuis. Rondom de bebouwing ligt een parkachtig gebied. Door het gebied lopen verschillende slingerende, geasfalteerde voetpaden, waardoor het gebied goed toegankelijk is voor wandelaars.

Aan de randen van het plangebied liggen bosschages waarin verschillende monumentale bomen staan, zoals zomereiken, essen, beuken en paardenkastanjes. Daarnaast is ten noordoosten van de bestaande bebouwing een lager gelegen open grasveld gesitueerd, dat in de wintermaanden dienst doet als ijsbaan. Het terrein wordt gekenmerkt door reliëfverschillen, waarbij de oostelijke hoek enkele meters hoger ligt dan het westelijk deel.

2.2 Het plan

2.2.1 Stedenbouwkundig plan

De locatie IJsselgouwe voorziet in maximaal 64 gestapelde wooneenheden, 5 levensloopbestendige woningen en 11 vrijstaande koopwoningen. Daarbij is in het ontwerp een relatie gezocht met enerzijds het zorgcentrum Stevenskamp en anderzijds de groene, reliëfrijke dorpsrand op de overgang tussen het dorp Heeten en het Sallandse landelijk gebied.

Het accent van de toekomstige bebouwing zijn de gestapelde wooneenheden en de ten zuiden daarvan gelegen levensloopbestendige woningen. Deze worden geclusterd nabij dezelfde locatie als waar momenteel het voormalige klooster is gelegen. Tussen de gebouwen is een autoluw plein ontworpen, dat ook als ontmoetingsplek zal dienen.

Om de relatie met het zorgcentrum te benadrukken wordt een verbinding gelegd tussen de nieuw te realiseren seniorenwoningen en de bestaande bebouwing van de Stevenskamp. Hier wordt een zichtlijn aangelegd door het struweel ter plaatse te verwijderen. Een fraai pad met zitelementen verbindt het bestaande met het nieuwe. Daarbij wordt het huidige reliëfverschil in het landschap daar waar mogelijk benut voor de nieuwe ontwikkelingen.

Voor deze ontwikkelingen wordt het huidige gebouw gesloopt en worden enkele noodzakelijke en verzwakte bomen gekapt. Het aantal te kappen bomen blijft tot een minimum beperkt.

De vrijstaande woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de oude ijsbaan en richten zich naar het omliggende agrarische landschap. Een spel van vrije zichtlijnen zorgt ervoor dat zoveel mogelijk woningen van het uitzicht kunnen genieten. Kavelgrenzen worden aangezet met gebiedseigen hagen. Beplanting vanuit aangrenzende houtwallen of bosschages wordt doorgezet op de kavelgrens. Zo ontstaat er een fraaie overgang tussen bebouwing en de bosranden. Het wegprofiel is minimaal; een smalle asfalt weg met een groene rabatstrook. Deze eindigt met een slingerend verloop in een weids zicht over het omringende landschap. Op deze rabatstrook kan eventueel geparkeerd worden.

Het plangebied wordt ontsloten door twee aansluitingen op de Dorpsstraat. In kleine clusters zijn rondom de appartementengebouwen halfverdiepte parkeerplaatsen beoogd. Het park rondom de appartementen loopt door tussen de vrijstaande woningen, langs deze weg. Zo ontstaat een samenhangend geheel. Cultuurhistorische elementen zoals de landweer en de voormalige begraafplaats zijn inspiratiebronnen voor het ontwerp van de openbare ruimte.

2.2.2 Woningbouwprogramma

Naast de gewenste stedenbouwkundige uitgangspunten, is een andere belangrijke randvoorwaarde dat de ontwikkeling in IJsselgouwe moet voorzien in de lokale woningbehoefte. Dit gegeven, alsmede het feit dat het plangebied ten noorden van het zorgcentrum Stevenskamp is gelegen, heeft geleid tot een focus op het bouwen van zorgwoningen en het bouwen voor maatschappelijke instellingen. De be-

oogde woningaantallen en -differentiatie zijn daarbij afgestemd op resultaten van de Woonvisie.

De ontwikkeling van IJsselgouwe voorziet in de realisatie van maximaal 64 gestapelde wooneenheden. Daarnaast zijn er in het plangebied 5 levensloopbestendige woningen en 11 vrijstaande woningen beoogd.

De gestapelde wooneenheden zijn geclusterd in het oosten van het plangebied en kennen daarbij een differentiatie in drie typen, waarbij de volgende verdeling is beoogd:

- 32 huurappartementen;
- 8 koopappartementen;
- 24 zorgeenheden.

De levensloopbestendige woningen zijn ten zuiden van de appartementen gelegen en hebben op de begane grond een slaap- en badkamer, zodat de woningen levensloopbestendig zijn. De vrijstaande woningen zijn gepositioneerd op ruime kavels en zijn in het westelijk gedeelte van het plangebied beoogd.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van het stedenbouwkundig plan.



Mogelijke toekomstige situatie

bron: SAB, 2012

2.2.3 **Bebouwing**

Appartementen

De drie appartementengebouwen zijn georiënteerd rondom een centraal plein. In het terrein is een hoogteverschil. Met het ontwerp voor de appartementengebouwen is hier op een speelse wijze omgegaan.

Het grootste appartementengebouw is aan de westzijde van het plein beoogd. In dit gebouw zijn circa 32 appartementen gepland. Dit zijn zelfstandige appartementen, geschikt voor bijvoorbeeld senioren met een zorgvraag.

De andere twee appartementengebouwen zijn aan de oostzijde van het plein gepositioneerd. In het noordelijk gelegen gebouw zijn circa 8 koopappartementen beoogd en in het zuidelijk gelegen gebouw circa 24 wooneenheden. Deze 24 wooneenheden zijn niet-zelfstandige woonzorgeenheden, waarbij ook gezamenlijke woonkamers aanwezig zijn.

De bouwhoogte van alle appartementengebouwen bedraagt 11 meter.

Levensloopbestendige woningen

De levensloopbestendige woningen zijn ten zuiden van het appartementengebouw gesitueerd. De woningen zijn geschakeld, waarbij gebruik wordt gemaakt van een wat verspringende rooilijn. Op de begane grond is een slaap- en badkamer gelegen, zodat de woningen levensloopbestendig zijn. De woningen hebben op de eerste verdieping nog eens ruimte voor een tweede en derde (slaap)kamer. De bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 6 meter.

Vrijstaande woningen

De vrijstaande woningen zijn gelegen in het westelijk gedeelte van het plangebied. De maat, schaal en massaverhoudingen van de vrijstaande woningen passen in de landelijke setting van de Heetense dorpsrand. De woningen bestaan uit één bouwlaag met daarboven een kap. De kapvorm is het (samengesteld) zadeldak met een voor de landelijke omgeving kenmerkende hellinghoek tussen de 40° en 60°. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter. De maximale bouwhoogte 9 meter.

2.2.4 Inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte kenmerkt zich door een parkachtige opzet met een mix van open ruimten, bosschages en slingerende paden. Daarbij wordt aangesloten op de bestaande kwaliteiten, waarbij het bestaande bomenbestand zo goed mogelijk in het stedenbouwkundige ontwerp is ingepast. Het gebied is grotendeels openbaar toegankelijk.

De nieuwe elementen worden op natuurlijke wijze ingepast. Nieuw toe te voegen erfafscheidingen sluiten zoveel mogelijk aan op bestaande structuren en worden uitgevoerd in gebiedseigen plantsoorten. Het aanwezige reliëf wordt benut en geaccentueerd. Het reliëf kan gebruikt worden om bijvoorbeeld parkeerplaatsen en bergingen aan het oog te onttrekken en om zichtlijnen te accentueren. Het park met daarin de bebouwing wordt op deze manier een samenhangend geheel.

2.2.5 Parkeren

Het benodigde aantal parkeerplaatsen is in totaal 98 parkeerplaatsen. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.10, op basis van de CROW-normering. In de beoogde invulling van het plan IJsselgouwe is dit aantal parkeerplaatsen ook ingepland.

Het parkeren voor de vrijstaande woningen wordt daarbij opgelost op eigen erf of op de rabatstrook langs de ontsluitingswegen.

De parkeerplaatsen voor de huurappartementen en de zorgeenheden, samen met de parkeerplaatsen van de koopappartementen zijn voorzien rondom het complex. De bewoners en bezoekers van de levensloopbestendige woningen parkeren op eigen erf of op de rabatstrook langs de toegangsweg. De parkeerplaatsen rondom de appartementen en levensloopbestendige woningen, zijn verdeeld over vijf locaties, die op navolgende afbeelding zijn weergegeven. De tabel correspondeert met de aanduidingen op de afbeelding.

Het parkeren rondom de appartementen is verscholen vormgegeven, waarbij gedacht is vanuit de woonkwaliteit van de gebouwde omgeving.

Het parkeren zal verdiept worden aangelegd. Een kleine keermuur, van bijvoorbeeld schanskorven, of materiaal aansluitend bij de architectuur, zal de parkeerplaats omsluiten. Aan de gebouwszijde zullen de parkeerplaatsen aangezet worden met een haag, voor een groene uitstraling.

Aan de parkzijde worden de parkeerplaatsen afgeschermd door een aarden wal. Dit versterkt de huidige glooiingen in het landschap. De glooiingen worden voorzien van solitaire bomen, aansluitend bij het karakter van het park. De vormgeving van de parkeeroplossing sluit aan bij die van de gebouwen; een formele uitstraling aansluitend bij het appartementengebouw en een meer informele uitstraling aansluitend bij het karakter van het park en het landschap.



Toekomstige inrichting met de beoogde parkeerplaatsen

bron: SAB, 2012

2.3 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de ontwikkeling van IJsselgouwe is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast, die niet of niet voldoende in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Het is enerzijds het toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerking van het plangebied. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Raalte en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen. Anderzijds geldt dit document als inspiratiedocument voor de architecten en gemeente voor de inrichting en uitstraling van het gebied.

Het beeldkwaliteitplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen en wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

3 **Beleid**

3.1 **Provinciaal beleid**

3.1.1 *Omgevingsvisie Overijssel 2009*

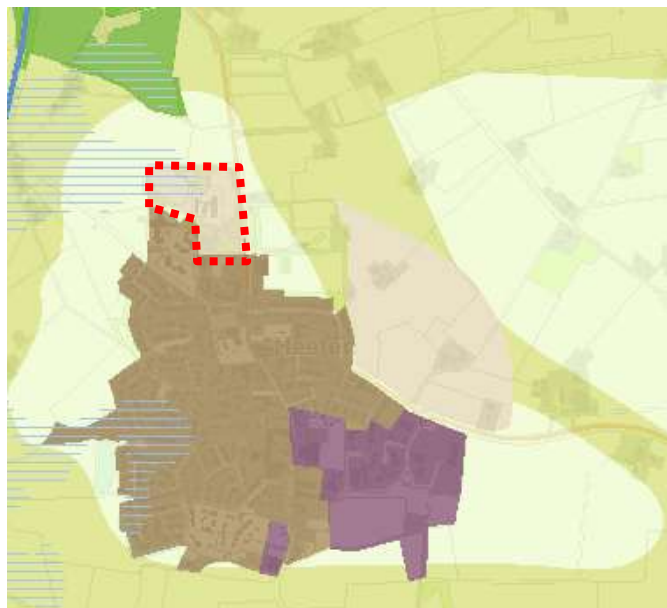
De omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld. In de omgevingsvisie worden het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie, Regionaal Waterplan, Milieubeleidsplan, Provinciaal verkeer- en vervoersplan en Bodemvisie. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). De provincie heeft deze ambities vertaald in generieke beleidskeuzes en ontwikkelingsperspectieven, om haar beleid- en kwaliteitsambities te realiseren. Deze generieke beleidskeuzes en ontwikkelingsperspectieven dienen bij te dragen aan duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. In de omgevingsvisie is de SER-ladder als sturingscriterium gebruikt.

In de omgevingsvisie wordt ten aanzien van woningbouw onder andere gesteld dat woningbouw zich primair ontwikkelt in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst.

Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'geplande woonwijken'. Dit geeft aan dat voor het plangebied een woonwijk is gepland. Deze dient onderbouwd te worden door een woonvisie en SER-ladder. Het westelijk deel van het plangebied heeft daarbij de aanduiding 'beekdal'. Dit geeft aan dat dit een laaggelegen gebied betreft.



Uitsnede van de Omgevingsvisiekaart

- 2. buitengebied accent productie
 - schoonheid van de moderne landbouw
 - landbouwontwikkelingsgebied
- 3. buitengebied accent veelzijdige gebruiksruijme
 - mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede bureu
- 5. dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus breed spectrum woon-, werk- en mixmilieus
 - historische kern, binnenstad
 - woonwijk
 - geplande woonwijk
 - bedrijventerrein
 - gepland bedrijventerrein
 - glastuinbouw
 - luchthaven airside

bron: provincie Overijssel, 2011

Daarnaast wijst de provincie een aantal gebiedskenmerken aan, die van provinciaal belang zijn. Het betreft de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. De gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen, namelijk de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem), de stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en de lust & leisurelaag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen). Uit de gebiedskenmerkenkaart blijkt dat onderhavig plangebied wordt gekenmerkt door een dekzandvlakte en ruggen (natuurlijke laag). Ten aanzien van dit kenmerk is bepaald dat ontwikkelingen bij moeten dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. De (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, vormt het uitgangspunt. Daarnaast ligt het plangebied nabij het gebied met 'Woonwijken vanaf 1955 tot nu' (stedelijke laag). Voor nieuwbouw in bestaande woonwijken geldt dat de nieuwe bebouwing zich moet voegen in de aard, maat en karakter van het grotere geheel.

3.1.2 Omgevingsverordening

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

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

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

Voor bouwen van nieuwe woningbouwlocaties geeft de omgevingsverordening aan dat de aard, omvang en locatie in overeenstemming dient te gebeuren met een woonvisie. Deze woonvisie dient akkoord bevonden te zijn door burgemeenten en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel.

3.1.3 Toets provinciaal beleid

Voorliggend project betreft de realisatie van woningbouw in een gebied dat is aangemerkt als 'toekomstige woonwijk'. Daarnaast wordt het plangebied gekenmerkt door een dekzandvlakte en ruggen. Met dit gebiedskenmerk wenst de provincie dat ontwikkelingen bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Conform het basisinstrumentarium van de SER-ladder moet eerst worden nagegaan of de uitbreidingsbehoefte niet ter plaatse kan worden opgelost, bijvoorbeeld door verdichting of herstructurering. Deze afweging heeft recent plaatsgevonden in het kader van de gemeentelijke structuurvisie. Hieruit blijkt dat, ondanks een veranderende woningmarkt, de uitbreidingslocatie IJsselgouwe nog steeds aan de orde is (zie ook paragraaf 3.3). De locatie is overigens altijd als herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied aangemerkt, ook in de prestatieafspraken met de provincie. Daarom geeft de gemeente voorrang aan het ontwikkelen van deze inbreidingslocatie boven het bebouwen van de uitleglocatie de Veldegge.

Het plan IJsselgouwe is door de gemeente Raalte aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. De woningbouwlocatie komt beleidsmatig terug in de gemeentelijke woonvisie die in samenspraak met woningbouwcorporaties en omliggende buurgemeenten is opgesteld. In januari 2010 heeft de gemeente Raalte nieuwe afspraken gemaakt met Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel over het gemeentelijke en provinciale woonbeleid. Op basis van deze afspraken is besloten het project IJsselgouwe aan te houden als zijnde 'nieuwe woonwijk'.

Met het opstellen van een beeldkwaliteitplan wordt daarnaast aangesloten op zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik, met oog voor de landschappelijke kwaliteiten. Daarnaast worden in het plan woningen gebouwd die aansluiten bij de specifieke vraag en wens van bewoners. De vormgeving en materialisering van de nieuwe bebouwing voegt zich stedenbouwkundig in de dorpsrand van Heeten en het landelijk gebied. Hiermee is voorliggend plan in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 *Convenant duurzaam bouwen Regio IJssel Vecht*

De gemeente Raalte heeft in regionaal verband (Regio IJssel-Vecht) het convenant duurzaam bouwen ondertekend. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling van het gebied met bepaalde duurzaamheidsaspecten rekening moet worden gehouden.

Met betrekking tot duurzaamheid worden de volgende eisen aan het plan gesteld:

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

3.2.2 *Toets regionaal beleid*

In het plan is rekening gehouden met de duurzaamheidsaspecten. Zo is voorzien in afkoppeling van regenwater en zijn de woningen afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving. Daarbij is in het stedenbouwkundig ontwerp gekozen voor maximaal behoud van bestaande groene, karakteristieke waarden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Structuurvisie Raalte*

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

De gemeente Raalte streeft naar handhaving van haar subregionale functie voor zowel de voorzieningen als voor de werkgelegenheid. De bevolkingsgroei dient daarmee in harmonie te zijn. Concreet betekent dit dat in de kern Raalte een accent wordt gelegd voor woningbouw. Doelgroepen die extra aandacht verdienen met betrekking tot de woonfunctie betreffen starters, huishoudens met een laag inkomen, senioren, mensen met een beperking en ex-psychiatrische patiënten.

3.3.2 *Structuurvisie Heeten*

Voor de kern Heeten geldt een aparte structuurvisie. Hierin is de locatie aange-merkt als Maatschappelijk en sociaal hart in het groen.

3.3.3 *Structuurvisie 2025+*

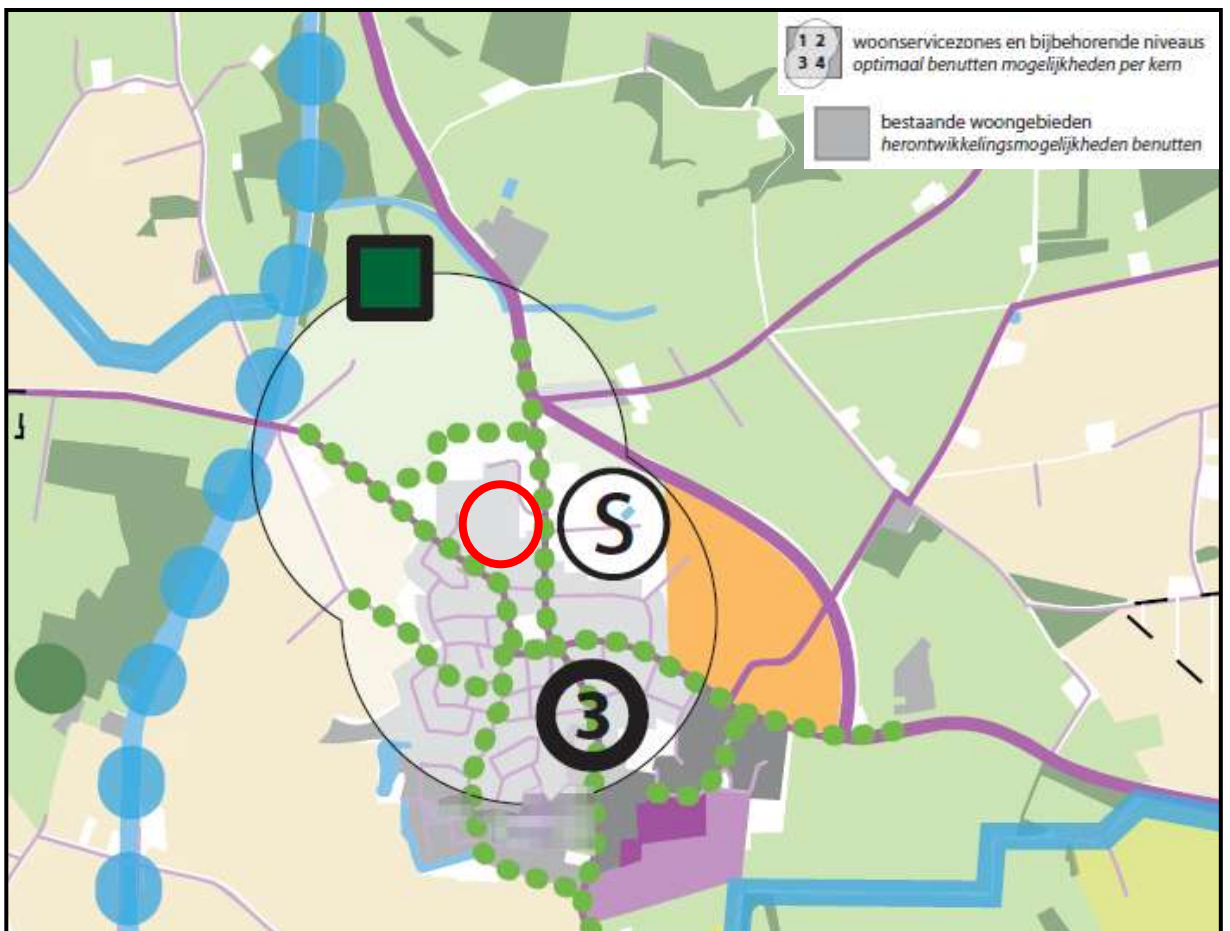
De Structuurvisie Raalte 2025+ 'de kracht van de kernen' is op 27 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. Hierin legt de gemeente Raalte het ruimtelijk beleid tot het jaar 2025+ vast. De opgaven waar de gemeente Raalte

voor staat, zijn te verdelen in ruimtelijke en programmatische opgaven. De programmatische opgaven zijn hoofdzakelijk gericht op het afwegen van de mogelijkheden voor (nieuw)bouw tegen een teruglopend programma. Daarnaast wordt het steeds belangrijker om in te spelen op een veranderende vraag door de verandering in de samenstelling van de bevolking.

Wonen en voorzieningen

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

Op navolgende afbeelding is te zien dat het plangebied (globaal aangeduid met een rode cirkel) ligt binnen het bestaande woongebied van Heeten en binnen woonservicezones. Locaties binnen woonservicezones kunnen met voorrang worden ontwikkeld als daarmee bijvoorbeeld woningen voor zorgvragers of specifieke doelgroepen kunnen worden gerealiseerd. Hiermee sluit de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied aan op het beleid uit de Structuurvisie Raalte.



Uitsnede Structuurvisie Raalte 2025+ met globale ligging plangebied in rode cirkel

3.3.4 Woonvisie Raalte 2006 - 2015

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

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

Na Raalte en Heino is Heeten de derde kern van de gemeente Raalte. Heeten is iets meer vergrijsd dan gemiddeld: 33% van de huishoudens is 60+, ten opzichte van 31% gemiddeld in de gehele gemeente. Als verhuisreden wordt in Heeten dan ook vaker dan gemiddeld gezondheid als reden opgegeven. In de uitbreiding en programmering van de woningvoorraad zal hier dan ook rekening mee gehouden moeten worden.

In het kader van bovenstaande ontwikkelingen in de woningvraag is vernieuwing van delen van de woningvoorraad noodzakelijk. Daarnaast is uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk. Het grootste deel van de nieuwbouw komt terecht in Raalte en Heino. Dit zijn nu al de grootste kernen die met het voorzieningenaanbod een belangrijke functie vervullen voor de omliggende kernen. Om dit voorzieningenaanbod te kunnen behouden c.q. versterken is concentratie van woningbouw in deze kernen noodzakelijk. Met het oog op de behoeften per kern komt ongeveer 80% van de nieuwbouw in deze twee kernen terecht.

Op basis van de woningbehoefte voor 2006-2010, zoals die uit het woningbehoefteonderzoek voortkomt, en de uitbreidingsbehoefte voor de hele gemeente in de periode tot 2015, is de inschatting dat de overige kernen in de periode 2006-2015 gezamenlijk circa 600 woningen extra dienen te realiseren. Daarbij wordt de locatie IJsselgouwe in Heeten als belangrijke uitbreidingslocatie genoemd.

3.3.5 Actualisatienotitie van de Woonvisie Raalte 2011 – 2025

Vanaf 2006 hebben de ontwikkelingen niet stil gestaan, noch op de woningmarkt, noch op de verschillende beleidsterreinen. In 2010 is, op basis van het destijds uitgevoerde woningmarktonderzoek, het rapport “de woningmarkt in Raalte 2009-2025” verschenen. Dit rapport geeft een beeld van de woningbehoefte in de toekomst. Op basis van het woningmarktonderzoek, de prestatieafspraken 2010-2015 en actuele ontwikkelingen, is door de gemeenteraad in april 2012 een actualisatie-

notitie van de Woonvisie Raalte 2011-2015 opgesteld¹. Deze notitie moet in samenhang worden gezien met de Woonvisie Raalte 2006-2015. In deze actualisatienotitie is het project IJsselgouwe opgenomen. In de actualisatienotitie heeft de nieuwbouw van nulredenwoningen prioriteit gekregen. Een deel van de geconstateerde nieuwbouwopgave voor nulreden woningen wordt gerealiseerd met lopende projecten (onder andere Sallandse Poort Oost en Salland I). Er vindt de komende jaren dus een inhaalslag plaats. Uit de Visie Woonservicegebieden is ook gebleken dat dit nodig is. Ook in de periode na 2015 zal hierop ingezet moeten worden. Ook bij "reguliere nieuwbouw" is het van belang om zoveel mogelijk aanpasbaar en levensloopbestendig te bouwen. Bij planvorming wordt hier rekening mee gehouden. Het plan IJsselgouwe past in dit uitgangspunt.

3.3.6 Prestatieafspraken Wonen gemeente Raalte 2010 - 2015

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

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

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

¹ Actualisatienotitie Woonvisie 2011-2015

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

midtermreview

In juni 2012 heeft er een midtermreview² plaatsgevonden en zijn de gewijzigde afspraken vastgesteld. Voor Raalte blijft het woningbouwaantal tot 2015 633, dit is met de midtermreview niet gewijzigd en is in overeenstemming met de actualisatienotitie van de Woonvisie Raalte 2011-2015. Als uitgangspunt voor de woningbouwaantallen neemt de provincie Overijssel de Primos prognoses. Deze prognoses zijn ook gehanteerd voor de structuurvisie Raalte 2025+.

Inbreidingslocaties worden waar mogelijk met voorrang ontwikkeld. Daarom is de locatie Veldegge nader gefaseerd, zodat met ontwikkeling van de IJsselgouwe de plancapaciteit nog steeds aansluit bij het woningbouwprogramma voor Heeten.

3.3.7 Welstandsnota

Het gemeentelijke welstandsbeleid is verwoord in de Welstandsnota 2010 die is vastgesteld op 11 januari 2011. In de nota zijn verschillende welstandsgebieden afzonderlijk uitgewerkt. Daarnaast is het beleid uitgewerkt aan de hand van vier toetsingsniveaus, namelijk: Welstandvrij, Basis, Plus en Bijzonder.

Het plangebied ligt binnen het welstandsgebied 'Groene complexen'. Voor deze gebieden wordt een basis niveau van welstand nagestreefd. Dit niveau van welstand beschermt de huidige kwaliteiten van de gebieden. De welstandsnota houdt echter geen rekening met ontwikkelingen en zodoende voorziet de welstandsnota niet in de beeldkwaliteit van onderhavig plan. Daarom is voor dit plan een apart beeldkwaliteitplan opgesteld, zoals is verwoord in paragraaf 2.3.

3.3.8 Groenbeleidsplan Kernen in het groen

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

² Prestatieafspraken Wonen gemeente Raalte 2010 - 2015 midterm review 2012

3.3.9 *Speelvoorzieningen beleidsplan Speelruimte in Raalte*

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

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

3.3.10 *Externe veiligheidsbeleid*

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 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 4.6 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid en de in het plangebied aanwezige/geprojecteerde situaties waar externe veiligheid een rol speelt.

3.3.11 *Toets gemeentelijk beleid*

Voorliggend plan betreft een uitbreidingslocatie waar diverse woningtypen worden gerealiseerd aan de noordrand van de kern Heeten. IJsselgouwe wordt reeds in de woonvisie uit 2006 genoemd en ook na de prestatieafspraken in 2010 heeft de gemeente Raalte besloten deze woningen te programmeren.

Het plan betreft de bouw van maximaal 64 gestapelde wooneenheden, 5 levensloopbestendige woningen en 11 vrijstaande woningen. De gestapelde wooneenheden zijn daarbij toegespitst op bewoners met een zorgvraag. Zo worden er 32 appartementen gerealiseerd waarbij de zorgvraag voor bijvoorbeeld senioren wordt beantwoord. Daarnaast zijn 24 wooneenheden niet-zelfstandige wooneenheden in het plangebied beoogd.

De levensloopbestendige woningen hebben een levensloopbestendig karakter. Door daarnaast 11 ruime, vrijstaande woningen te realiseren wordt een mix gecreëerd die aansluit op de woonvisie en de prestatieafspraken waarin is beoogd woningen te realiseren voor specifieke doelgroepen zoals ouderen en mensen met een zorgvraag.

Daarnaast wordt het bestaande groen in en rondom het plangebied gehandhaafd en waar mogelijk versterkt, waarmee bestaande waarden en kwaliteiten verder worden geaccentueerd en versterkt.

4 Ruimtelijke en milieuaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Voor vaststelling van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

4.1.2 Onderzoek

In augustus 2011 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie door Tauw³. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Vooronderzoek

Uit vooronderzoek blijkt dat in 2002 op de onderzoekslocatie reeds een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in één mengmonster een tussenwaarde overschrijding van arseen is gemeten. De gemeente Raalte geeft aan dat vaker verhoogde gehalte aan arseen in de omgeving voorkomen. In de overige (meng)monsters van de grond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarde gemeten. In het grondwater zijn lichte overschrijdingen van de streefwaarde van cadmium en zink gemeten.

Historisch onderzoek

Uit het historische onderzoek over de periode tussen 2002 en heden zijn geen nieuwe gegevens naar voren gekomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De gemeente Raalte geeft aan dat arseen als kritische parameter moet worden meegenomen in het onderzoek.

Zintuiglijke waarnemingen

Bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn op twee plaatsen zintuiglijk puindeeltjes in de bovengrond waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal is visueel geen specifiek asbestverdacht materiaal waargenomen.

Grond

In 1 separaat bovengrondmonster, welke visueel een lichte bijmenging met puin bevat, is een sterk verhoogd gehalte van arseen gemeten. Het verhoogde gehalte van arseen is naar alle waarschijnlijkheid van nature aanwezig. Dit metaal komt als complexgebonden metaal voor in de bodem en is niet te relateren aan de (voormalige) bedrijfsmatige activiteiten op het terrein. Voorgaande is door de gemeente Raalte bevestigd. De overige geanalyseerde parameters zijn aangetoond in gehalten beneden de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens.

In de overige mengmonsters van de bovengrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten van arseen, cadmium en/of cobalt aangetoond. De overige geanalyseerde parameters zijn aangetoond in gehalten beneden de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens.

³ Tauw bv (17 augustus 2011) Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 2 te Heeten.

In de mengmonsters van de ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten van arseen, cobalt en/of PCB's gemeten. De overige geanalyseerde parameters zijn aangetoond in gehalten beneden de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens.

Grondwater

In het grondwater overschrijden de concentraties van arseen, barium, cadmium en/of cobalt in lichte mate de streefwaarde. De overig geanalyseerde parameters zijn gemeten in concentraties beneden de streefwaarde en/of rapportagegrens.

Uit deze resultaten concludeert Tauw dat een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Daarbij wordt opgemerkt dat zodra in grond toetsingswaarden worden overschreden, eventueel vrijkomende grond niet meer onbeperkt voor hergebruik geschikt is. Bij afvoer van grond van de locatie kan het daarom noodzakelijk zijn een partijkeuring volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

Op basis van de onderzoeksresultaten ziet Tauw geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Onderzoek

In dit kader is in oktober 2011 door SAB een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁴. Het onderzoek wordt als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidhinder ten gevolge van Dorpsstraat, de Provincialeweg en de Rondweg Heeten.

Rondweg Heeten

Uit het onderzoek blijkt dat bij geen van de bestemmingsvlakken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Rondweg Heeten bedraagt 47 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

⁴ SAB (14 oktober 2011) Akoestisch onderzoek Heeten, IJsselgouwe.

Provincialeweg

Uit het onderzoek blijkt dat bij geen van de bestemmingsvlakken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Provincialeweg bedraagt 46 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Dorpsstraat, binnen de bebouwde kom

Doordat de Dorpsstraat, binnen de bebouwde kom een 30 km/uur-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh. Het is niet mogelijk om voor de woningen ten gevolge van de geluidhinder afkomstig van de Dorpsstraat, binnen de bebouwde kom, een hogere waarde te verlenen door de gemeente.

Voor de bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening die zijn genoemd in de Wgh is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat bij geen van de bestemmingsvlakken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Dorpsstraat (30 km/uur) bedraagt 41 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Dorpsstraat, buiten de bebouwde kom

Ten aanzien van de Dorpsstraat buiten de bebouwde kom, blijkt dat bij de twee meest oostelijk gelegen bouwvlakken van de gestapelde wooneenheden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Dorpsstraat (80 km/uur) bedraagt 53 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Verlening van hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het verlagen van de maximum snelheid op de Dorpsstraat, buiten de bebouwde kom, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor deze twee bouwvlakken kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

De gemeente Raalte volgt voorlopig de ontheffingscriteria uit het inmiddels vervallen "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen". Hierin stond het ontheffingscriterium: "ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing, aangezien de voormalige zusterflat in het plangebied wordt gesloopt. Op de plek van de zusterflat worden de nieuwe zorgappartementen gerealiseerd.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure, gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure. De situatie past in het gemeentelijk beleid. Hierdoor wordt voor deze zorgappartementen een hogere waarde verleend door de gemeente.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substan-

tiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.3.2 Onderzoek

In het plangebied bestaat het voornemen om appartementen en woningen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.3.3 Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Bedrijvigheid

4.4.1 Algemeen

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een gevoelige functie, namelijk wonen.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁵ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Bij het bepalen van de aanbevolen richtafstanden zijn in de VNG-brochure de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn volgens de toelichting in de VNG-brochure niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object.

4.4.2 Analyse

Interne zonering

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

⁵ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

Externe zonering

Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Heeten. Rondom is het landelijk gebied gelegen en ten zuiden van de Stevenskamp. Gezien het huidige en toekomstige karakter van het plangebied, is het gebied aan te merken als een rustige woonwijk.

Ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Dorpsstraat, zijn diverse (sport)voorzieningen gelegen, zoals:

- voetbalvelden, gelegen op circa 100 meter van het plangebied;
- tennisvelden, gelegen op circa 300 meter van het plangebied;
- een onoverdekt zwembad, gelegen op circa 250 meter van het plangebied;
- een sporthal, gelegen op circa 150 meter van het plangebied.

Conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 vallen de hindercontouren van deze functies niet binnen het plangebied.

Bij het raadplegen van de risicokaart is gebleken dat er zich nabij Stevenskamp 50 in Heeten een gasontvangstation bevindt (zie ook paragraaf 4.6.2.). Op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering valt een gasontvangstation onder milieucategorie 3.1, met een bijbehorende afstand van 50 meter. Deze afstand betreft een richtafstand. Het gasontvangstation valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. Al in 1967 is er een Hinderwetvergunning afgegeven voor het in werking hebben van een gasdrukregel- en meetstation. Volgens het Activiteitenbesluit moeten er bij dergelijke installaties veiligheidsafstanden worden aangehouden. Gelet op de gegevens uit het milieuvergunningdossier lijkt het hier om een station te gaan met een debiet tot 40.000 normaal m³ aardgas per uur. Hiermee valt de inrichting onder categorie C en is een veiligheidsafstand van 15 meter voor kwetsbare objecten van toepassing. Aan deze afstand wordt voldaan. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden de geluidnormen op de dichtstbijzijnde gevels van woningen van derden. In de huidige situatie liggen er op 15 meter van de inrichting appartementen. Geconcludeerd wordt dat op dit moment al moet worden voldaan aan de geluidvoorwaarden. In de nieuwe situatie liggen volgens de projectie de woningen/appartementen op verdere afstand. Dat houdt dus in dat niet de nieuwe woningen/appartementen, maar de bestaande appartementen de "belemmering" vormen.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Geurhinder

4.5.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. Woningen zijn geurgevoelige objecten

waarvoor onderzoek naar geurhinder moet worden verricht. Voor de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten nabij veehouderijen moet aan twee voorwaarden worden voldaan;

- een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd voor de nieuwe geurgevoelige objecten;
- geen van de bestaande veehouderijen wordt onevenredig in zijn belangen geschaad.

4.5.2 Onderzoek

SAB heeft in augustus 2011 een onderzoek ten behoeve van het aspect geurhinder uitgevoerd⁶. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij

Nieuwe geurgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd op een grotere afstand dan 100 meter van een emissiepunt van een diervverblijf waarin dieren worden gehuisvest zonder een vastgestelde emissiefactor. Tevens hebben alle geurgevoelige objecten een grotere afstand dan 50 meter tot de diervverblijven.

Uit de berekening van de voorgrondbelasting blijkt dat bij geen van de geurgevoelige objecten de norm van $3,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ wordt overschreden. Tevens blijkt dat de milieukwaliteit wat betreft het aspect geurhinder goed is.

Op basis van de Wgv kan worden gesteld dat bij de nieuwe geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Rechten van bestaande veehouderijen

Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

In de directe nabijheid van het plangebied ligt een veehouderij aan de Schoonhetenseweg 78 te Heeten. De realisering van onderhavig plan heeft geen gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering van dit pluimveehouderijbedrijf. De geuremissie van de veehouderij Schoonhetenseweg 78 te Heeten kan ten opzichte van de huidige situatie nog groeien met minimaal 150% voordat de voorgrondbelasting hoger is dan de norm van $3,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Door de realisering van het initiatief wordt het veehouderij aan de Schoonhetenseweg 78 te Heeten, niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

In zoverre staat de aanwezigheid van de veehouderij de voorgenomen wijziging van het planologisch regime niet in de weg.

Overige hinder afkomstig van veehouderijen

De veehouderijen kunnen niet alleen hinder veroorzaken op het gebied van geur, maar ook hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden voor deze vormen van hinder richtafstanden genoemd.

Uit deze publicatie blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van een (pluim)veehouderij voor stof (50 meter), geluid (50 meter) en gevaar (10 meter) bedraagt. Deze afstand is de richtafstand tot een 'rustige woonwijk'.

⁶ SAB (15 augustus 2011) Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven Heeten, IJsselgouwe.

De woningen zijn niet geprojecteerd binnen de hinderafstanden conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

In hoofdstuk 3 is reeds stilgestaan bij het door de gemeente opgestelde beleidsdocument over externe veiligheid. Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.6.2 Onderzoek

Stationaire bronnen

Bij het raadplegen van de risicokaart is gebleken dat er zich nabij Stevenskamp 50 in Heeten, op 5 meter van het plangebied, een aardgasreducerstation bevindt. Dit reducerstation heeft een plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour van 15 meter. Met deze risicocontour is in de planvorming rekening gehouden, zodat de te realiseren woningen niet binnen deze risicocontour liggen. De inrichting is geen BEVI-inrichting, maar valt onder het activiteitenbesluit. Een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig voor het gasdrukregel- en meetstation.



Uitsnede risicokaart

bron: risicokaart.nl, 2011

Mobiele bronnen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). De circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

- identificatie van risico's;
- normstelling en toetsing aan normen;
- indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen.

Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'COEV/Anker', (2006). Omdat er thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor

vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd. Daarnaast is het vigerend bestemmingsplan geraadpleegd.

Wegen

Rondom het plangebied bevinden zich geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de omliggende wegen (waaronder de Dorpsestraat) vindt naar verwachting wel beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (bestemmingsverkeer). Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Spoorwegen, bevaarbaar water en hoogspanningsleidingen

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen of bevaarbaar water. Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld. Nabij het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningsleidingen gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden.

Ondergrondse leidingen

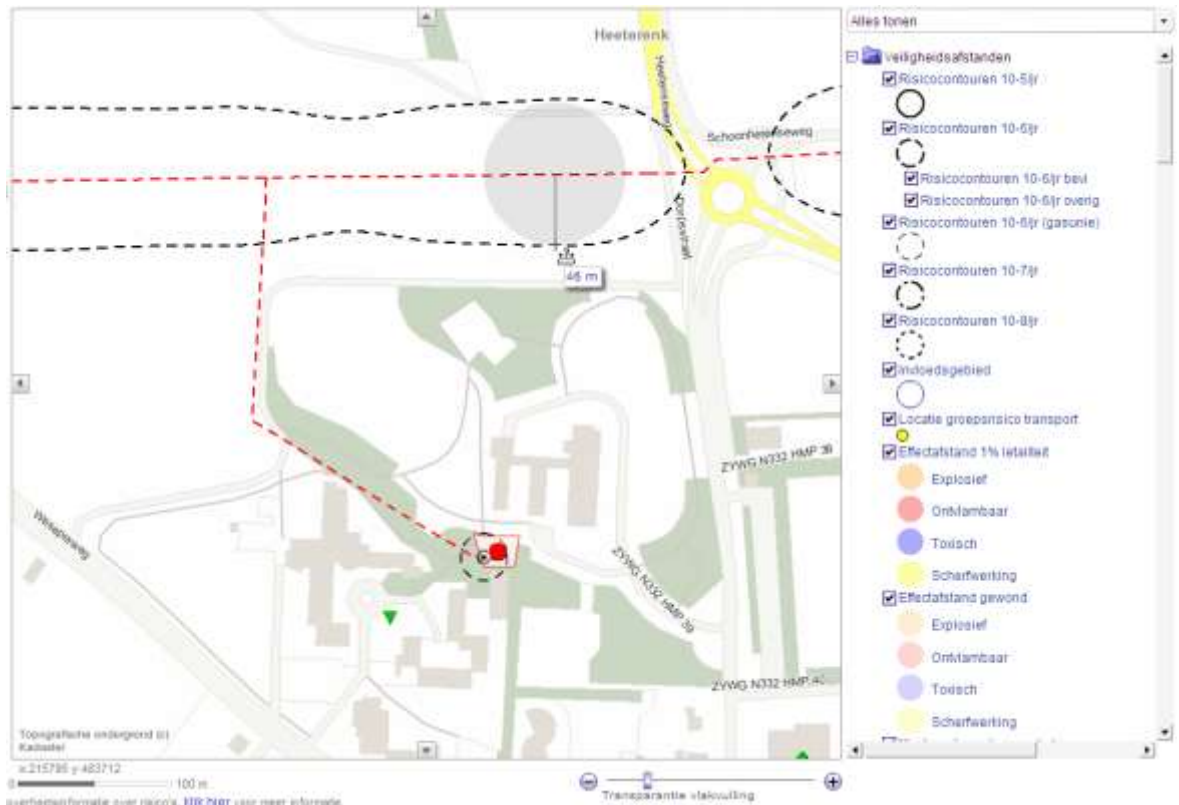
Een gasbuisleiding van de Gasunie, met het kenmerk N-557-34-KR-001, ligt nagenoeg op de zuid- en westgrens van het plangebied. Voor deze leiding geldt dat de plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour van de buisleiding op de leiding is gelegen en wat dat betreft geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling oplevert. Met een werkdruk van maximaal 40 bar en een uitwendige diameter van 4,5 inch, bedraagt de inventarisatieafstand van het groepsrisico circa 61 meter. Hier dient het groepsrisico verantwoord te worden, aangezien het aantal personen dat binnen deze afstand verblijft zal toenemen.

Gelet op de druk en de diameter van deze gasleiding geldt een beschermingszone van 5 meter aan weerszijde van het tracé in verband met de bescherming het woon- en leefklimaat, maar ook in verband met beheer en onderhoud van de leiding van de leiding zelf. Deze beschermingszone ligt voor een deel binnen het plangebied. In dit bestemmingsplan is daarom voor deze gronden ook de bestemming Leiding- Gas opgenomen en in de regels bepaald dat beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan zijn en dat een omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van werkzaamheden zoals grondverzet, het aanleggen van paden en het planten of verwijderen van diepwortelende beplanting.

Omdat deze bestemming deels samenvalt met de houtsingel, trekt het geen wissel op de invulling van het plangebied.

Daarnaast is ten noorden van het plangebied ook een gasbuisleiding van de Gasunie gelegen, met het kenmerk N-557-30-KR-016 (zie de onderstaande afbeelding). Deze leiding loopt circa 65 meter ten noorden van het plangebied. Voor deze leiding geldt dat de plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour van de buisleiding valt buiten het plangebied.

Met een werkdruk van maximaal 40 bar en een uitwendige diameter van 8,63 inch, bedraagt de inventarisatieafstand van het groepsrisico circa 103 meter. Hier dient het groepsrisico verantwoord te worden, aangezien het aantal personen dat binnen deze afstand verblijft zal toenemen.

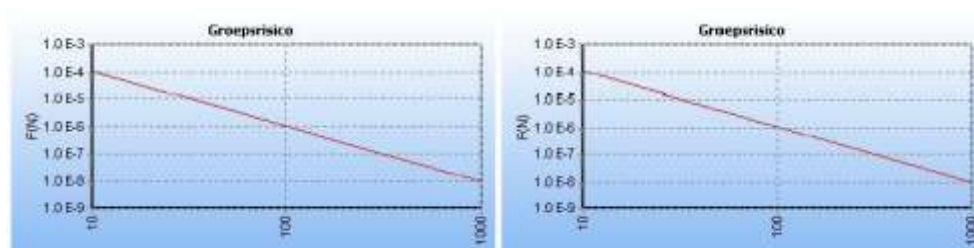


Legging en plaatsgebonden 10^6 risicocontour N-557-30-KR-016

Door AVIV BV is in oktober 2011 een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) voor deze buisleidingen uitgevoerd⁷. Het onderzoek is als bijlage aan voorliggend plan bijgevoegd. Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de berekeningen niet hebben geleid tot een plaatsgebonden risicocontour voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr nabij het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan. Het groepsrisico is berekend voor twee situaties:

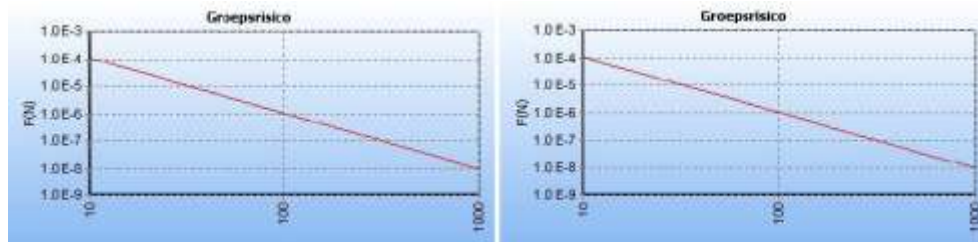
1. invulling volgens huidige bestemming (30 woningen).
2. invulling volgens nieuwe bestemming (80 woningen).

In geen van beide situaties wordt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overschreden. In zowel de situatie conform het huidige bestemmingsplan als in de situatie conform het toekomstige plan is het groepsrisico zodanig laag dat deze niet kan worden getoond in onderstaande figuren. Omdat het groepsrisico in zowel de huidige als de toekomstige situatie veel kleiner is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde, is het afdoende een beperkte verantwoording van het groepsrisico op te stellen.



⁷ AVIV BV (25 oktober 2011) Externe veiligheid aardgasleiding bestemmingsplan IJsselgouwe te Heeten.

Groepsrisicocurve N-557-30 huidige bestemming (links) en nieuwe bestemming (rechts)



Groepsrisicocurve N-557-34 huidige bestemming (links) en nieuwe bestemming (rechts)

Advies veiligheidsregio (Brandweer)

Het plan is ter beoordeling aan de veiligheidsregio (Brandweer) toegezonden, omdat er een lichte toename van het groepsrisico plaatsvindt.

Beperkte verantwoording groepsrisico

In de huidige situatie bevinden er 30 woningen in het plangebied. De toekomstige situatie gaat uit van 80 woningen. In zowel de huidige als de toekomstige situatie is er voor beide aardgasbuisleidingen geen overschrijding van de oriëntatiewaarde. Omdat de toename van het groepsrisico kleiner is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze wordt in het navolgende gegeven.

Bereikbaarheid

Het plangebied is goed te bereiken. Er is één toegangsweg. Met het oog op het ontvluchten van het plangebied tijdens een calamiteit, moeten bij de inrichting mogelijkheden worden gecreëerd voor vluchtroutes in verschillende richtingen. Ook moet rekening worden gehouden met de eisen uit de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid en moet in overleg met de gemeentelijke brandweer de nadere plaatsing van de brandkranen worden bepaald.

Bestrijdbaarheid

Incidenten met een hogedruk aardgasbuisleiding en het aardgasreducerstation hebben afhankelijk van de druk en de leidingdiameter een enorme omvang. Bij een incident met de gasleidingen, zoals die nabij het plangebied liggen, is de hitte van een fakkelbrand 10 minuten na een leidingbreuk tot op 200 meter waarneembaar. In de eerste 10 minuten is de hitte zelfs nog groter omdat het gas met een nog grotere druk uit de leiding ontsnapt.

Rondom de breuk is de hittestraling zo groot dat optreden voor de brandweer in de beginfase niet mogelijk is. De brandweer zal zich daarom moeten beperken tot omliggend gebied en zal zich met name richten op het ontruimen van de woningen die het dichtste bij de leidingbreuk liggen. Binnen een straal van 50 meter rondom de breuk kan men alleen kortstondig en met persoonlijke beschermingsmiddelen verblijven. In een straal van 200 meter rond de leiding is het veilig genoeg om langdurig zonder persoonlijke beschermingsmiddelen te verblijven.

Het afsluiten van de gastoevoer is de manier om het incident te stabiliseren. Echter duurt het een aantal minuten voordat de toevoer is afgesloten. Vervolgens kan het,

afhankelijk van de plek van het lek, nog enige uren duren voordat de rest van het gas uit te leiding is verbrand.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten te krijgen. Binnen het plangebied wordt met het nieuwe woningaanbod aangesloten op de vraag naar specifieke doelgroepen, zoals senioren en mensen met een zorgvraag. Deze mensen zijn deels hulpbehoevend en minder zelfredzaam. Daarom wordt dringend geadviseerd invulling te geven aan risico- en crisiscommunicatie. Door over het risico te communiceren zijn mensen in het plangebied op de hoogte van het risico en weten zij wat ze moeten doen in geval van een calamiteit bij een van de buisleidingen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt naar verwachting geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan, met dien verstande dat maatregelen in het kader van de inrichting nodig zijn en dat invulling moet worden gegeven aan risico- en crisiscommunicatie.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden/beschermde soorten. Door SAB is hiertoe in 2009 een flora- en faunarapportage uitgevoerd⁸. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.7.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied betreft het Natura 2000-gebied "Boetelerveld" en ligt op ruim 4 kilometer afstand ten noordoosten van het plangebied. Op basis van de afstand en tussen liggende verstorende elementen (wegen, agrarische bedrijven) zijn indirecte negatieve effecten op het beschermde gebied ook niet te verwachten. Een toets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een vergunningaanvraag wordt met de plannen niet noodzakelijk geacht.

⁸ SAB B.V. (22 oktober 2009) Flora- en faunarapportage IJsselgouwe Heeten.

Ecologische Hoofdstructuur

De IJsselgouwe ligt niet in een gebied dat aangewezen is als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gebied aangewezen als EHS betreffen de agrarische gronden ten noorden van het plangebied, wat op ongeveer 150 meter afstand ligt. Al hoewel het plangebied in de toekomstige situatie intensiever gebruikt wordt, worden indirecte, versturende negatieve effecten gezien de afstand en tussenliggende agrarisch gebruikte gronden niet verwacht.

Soortenbescherming

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

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten staat vermeld op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet en is daarmee strikter beschermd. Voor deze soorten geldt dat bij een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Strikt beschermde vleermuizen zijn, gezien de verspreidingsgegevens, aanwezige habitats en soortspecifieke eisen niet op voorhand uit te sluiten binnen het plangebied.

4.7.3 Nader onderzoek vleermuizen

Uit de quickscan is naar voren gekomen dat een aantal strikt beschermde soorten mogelijk voor kunnen komen in het plangebied. In het kader hiervan is door Ekoza in september 2010 een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd⁹. Nader onderzoek naar vleermuizen dient plaats te vinden in twee etappes, namelijk een onderzoek naar kraamverblijfplaatsen en een onderzoek naar paarverblijfplaatsen. Het kraamverblijfonderzoek dient plaats te vinden tussen 15 mei tot 15 juli, waarbinnen twee veldbezoeken moeten vallen. Tussen twee opeenvolgende veldbezoeken dient minimaal een periode 10 dagen aanwezig te zijn (20 is optimaal). Het paarverblijfonderzoek bestaat eveneens uit twee veldbezoeken die plaats moeten vinden tussen 15 augustus en 1 oktober.

⁹ Ekoza (14 september 2010) Nader onderzoek vleermuizen, IJsselgouwe te Heeten.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat tijdens de kraamtijd en paartijd enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen en laatvliegers in het plangebied zijn waargenomen. Het is aannemelijk dat de gewone dwergvleermuizen en laatvliegers geen verblijfplaatsen in het gebouw hebben. Gezien de richting waar de vleermuizen vandaan kwamen en het tijdstip waarop de vleermuizen in het plangebied aanwezig waren. Ook zijn tijdens de veldbezoeken geen zwerrende, in- of uitvliegende vleermuizen waargenomen.

Tijdens de sloop van het gebouw zal het omliggende groen gedeeltelijk verdwijnen, hierdoor gaat een deel van het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger verloren. Het voornemen is om zo min mogelijk bomen te kappen, hierdoor kan het plangebied nog steeds als foerageergebied functioneren. Tevens is in de directe omgeving van het plangebied voldoende groen aanwezig. Om deze redenen zijn er geen negatieve effecten voor deze soortgroep te verwachten.

Naar aanleiding van het nader onderzoek naar vleermuizen worden er geen negatieve effecten voor deze soortgroep verwacht. Het wordt niet noodzakelijk geacht mitigerende en compenserende maatregelen te nemen of om een ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora- en faunawet.

4.7.4 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd. Tevens dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien het onderzoeksgebied grenst aan een gebied met een hoge of middelhoge trefkans.

Op basis van de gemeentelijke kaart 'Archeologische verwachtingswaarde' blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft in het grote delen van het plangebied.

Onderzoek

In 2005 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met geplande bebouwing in plangebied IJsselgouwe te Heeten in de gemeente Raalte¹⁰. Dit onderzoek is alleen ingegaan op het oostelijk deel van het plangebied. Het voormalige ijsbaanterrein is niet onderzocht. Een deel van het plangebied, deellocatie IJssbaan met een oppervlakte van circa 1,5 hectare is destijds buiten beschouwing gelaten omdat voor het bewuste deel geen bodemingrepen gepland stonden.

In november 2009 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor de deellocatie van de ijsbaan¹¹. Dit onderzoek diende te worden uitgevoerd omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. De rapportage beperkt zich tot het deel van plangebied IJsselgouwe dat in 2005 buiten beschouwing is gelaten.

Onderzoek oostelijk deel van het plangebied

Het doel van het in 2005 uitgevoerd onderzoek voor het oostelijk deel van het plangebied was eventueel aanwezige archeologische resten op te sporen en, voorzover mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan.

Tijdens het veldonderzoek zijn aan de hand van 29 boringen, deels in een grid van 40 bij 50 m, in het oostelijke en noordelijke deel van het onderzoeksgebied twee archeologische vindplaatsen aangetroffen. In het oosten zijn in drie boringen archeologische indicatoren waargenomen in de top van het dekzand (tussen ca. 150 en 220 cm -Mv). De oostelijke vindplaats betreft een brandplek van onbekende omvang met aardewerk, verbrande leem en kwarts. Het gaat waarschijnlijk om een vindplaats uit de periode eind Vroege Middeleeuwen t/m begin Late Middeleeuwen. De gaafheid en conservering van de vindplaats lijken goed te zijn.

De noordelijke vindplaats bevindt zich in een bosstrook. Deze vindplaats omvat een oude akkerlaag met slecht dateerbare fragmenten handgevormd aardewerk uit de periode Prehistorie t/m Late Middeleeuwen. De gaafheid en conservering van deze vindplaats lijken ook goed te zijn.

Het is mogelijk dat zich in de intacte delen van het onderzoeksgebied nog resten van een landweer uit de 16^e of 17^e eeuw bevinden. Dit blijkt uit informatie uit historische bronnen en een eerdere waarneming door RAAP in 2001 op een belendend perceel (de Stevenskamp) ten zuiden van het onderzoeksgebied. Om de vindplaats te behouden, dient planaanpassing of -inpassing plaats te vinden.

Op grond van de resultaten van het karterend booronderzoek wordt aanbevolen de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van de archeologische resten nader vast te stellen door middel van proefsleuven in het

¹⁰ RAAP Archeologisch Adviesbureau (augustus 2005) Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek plangebied IJsselgouwe te Heeten.

¹¹ RAAP Archeologisch Adviesbureau (november 2009) Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek plangebied IJsselgouwe, deellocatie IJssbaan te Heeten.

zuidwestelijke, oostelijke en noordelijke deel van het onderzoeksgebied. Indien besloten wordt dat de vindplaats niet behouden kan worden, is het wenselijk dit vervolgonderzoek zo snel mogelijk uit te laten voeren.

Gezien het feit dat deze gebieden niet worden bebouwd en zodoende gronden niet worden geroerd, kan vervolgonderzoek op grond van dit bestemmingsplan achterwege blijven.

Ter bescherming van de gronden is een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Onderzoek ijsbaanlocatie

Doel van het in 2009 uitgevoerde bureauonderzoek voor de deellocatie van de ijsbaan, was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Doel van het veldonderzoek was het toetsen van die gespecificeerde archeologische verwachting. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen in het plangebied is vervolgens een advies met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek geformuleerd.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische overblijfselen) vanaf de Bronstijd. Tijdens het veldonderzoek zijn geen vindplaatsen aangetroffen en bovendien blijkt de bodem in het plangebied vergraven en geëgaliseerd. In dit kader wordt dan ook geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

4.8.2 Cultuurhistorie

Het plangebied of de directe omgeving daarvan herbergt geen cultuurhistorische waarden waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

4.8.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Water

4.9.1 Beleid

Rijksbeleid - Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle

voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door het rijk worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen.

De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Waterplan Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet (nu nog 'plan voor de waterhuishouding' op basis van de Wet op de Waterhuishouding). In de omgevingsvisie wordt het provinciale beleid geschetst voor de hele fysieke leefomgeving. Door deze integrale aanpak is een optimale afstemming van beleid gerealiseerd tussen water en ruimtelijke ordening. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief.

Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke. Met het hanteren van een gedifferentieerde gewichtenset wordt op een genuanceerde wijze invulling gegeven aan het principe dat water een meer sturende rol moet vervullen in de ruimtelijke ontwikkeling.

In het plangebied is sprake van "stedelijk gebied". Hier geldt als uitgangspunt dat in het bebouwde gebied bescherming tegen overstroming en het voorkomen van wateroverlast van belang is. Bij de keuze en inrichting van nieuwe stedelijke locaties of herstructurering en beheer van bestaand stedelijk gebied dient het waterbeheer expliciet te worden betrokken. Het belang van een goed waterbeheer is deels zwaarwegend, deels medeordenend. Relevante aspecten zijn: veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, afkoppeling van regenwater, zoveel mogelijk beperken van riooloverstorten, niet afwentelen op benedenstrooms

gebied, kwaliteit van het binnenstedelijk water, herinrichting van watergangen en het daarmee gepaard gaande ruimtebeslag.

Ontwikkelingsmogelijkheden liggen op verschillende gebieden. Waarbij het van belang is stedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken waarbij wordt ingespeeld op de kansen en beperkingen vanuit water.

Beleid Waterschap Groot Salland - Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan geeft aan hoe het waterschap werkt aan voldoende en schoon water en aan veilig wonen en werken tegen aanvaardbare kosten, nu en in de toekomst. De hoofdthema's van het Waterbeheerplan 2010-2015 zijn: het waarborgen van de veiligheid, het beheer van het watersysteem (samenhang tussen grondwater en oppervlaktewater in relatie tot hoogteligging, bodemstructuur en grondgebruik) en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Uitvoering van het thema Ruimte voor Water en het voldoen aan de doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water staan de komende jaren centraal. Dit vraagt na het beschikbaar komen van ruimte voor de inrichting van het nieuwe watersysteem om een aangepast beheer en onderhoud. In de afvalwaterketen is er een functionele samenhang tussen rioleringsstelsel en rioolwaterzuiveringsinstallatie. Gemeente en waterschap werken samen aan optimalisering en kostenbesparing.

Gemeentelijk beleid - Rioleringsplan Raalte 2008 - 2012

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

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

Gemeentelijk beleid - Waterplan

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

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

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

Daarnaast wordt een goede chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem nagestreefd. Om de waterkwaliteit en de ecologie te verbeteren worden extra maatregelen in riolering, inrichting en de manier waarop wordt gebouwd noodzakelijk geacht.

Tot slot dient water een duidelijke meerwaarde voor de omgeving te hebben. Naast zichtbaar water, moeten mogelijkheden worden geboden voor recreatie aan en in het water. Water dient een integraal en vanzelfsprekend onderdeel van ontwikkelingen in de bebouwde kom te vormen.

4.9.2 Overleg waterpartijen

De inrichting van de ontwikkeling wordt verwoord in de vorm van een inrichtingsplan, zoals dat in de planbeschrijving van dit bestemmingsplan is omschreven. Over dit plan heeft overleg plaatsgevonden met de waterpartijen: het Waterschap en de gemeente. Daarnaast is de digitale watertoets uitgevoerd.

Uit de digitale watertoets is gebleken dat het plan het normale watertoetsprocedure moet doorlopen. Met bovengenoemd overleg en het toesturen van het plan in het kader van het vooroverleg zoals dat is bepaald in artikel 3.1.1. Bro is hieraan gehoor gegeven.

In overleg zijn enkele uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd op basis waarvan het inrichtingsplan verder wordt uitgewerkt en een waterhuishoudkundig plan wordt vervaardigd. Zo wordt regenwater afgekoppeld en via maaiveld afgevoerd (bovengronds) naar wadi's (voorkeur). Vuile en schone waterstromen worden gescheiden en indien noodzakelijk gezuiverd. Daarnaast zijn enkele technische uitgangspunten geformuleerd.

Deze uitgangspunten en randvoorwaarden hebben betrekking op een goede projectie van de plekken waar water infiltreert (wadi's) en mede in verband daarmee de hoogteverschillen in het plangebied. Zo is de doorlatendheid van de bodem bepaald, zijn grondwaterstanden opgenomen en zijn de precieze maaiveldhoogtes bepaald.

In overleg met het Waterschap en de gemeente Raalte is het inrichtingsplan verder uitgewerkt en is een waterhuishoudkundig plan opgesteld¹². Er zijn geen aanwijzingen dat de waterhuishouding niet op een goede manier kan worden vormgegeven.

4.9.3 Onderzoek

Om ter plaatse van het plangebied IJsselgouwe te Heeten (oppervlakte circa 5 ha) nieuwbouw voor woondoeleinden mogelijk te maken, dient er een hydrologische onderbouwing van de plannen gemaakt te worden. Hiervoor is geohydrologisch

¹² Kobessen Milieu B.V. (19 juni 2012), geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan

onderzoek uitgevoerd en een waterhuishoudkundig plan opgesteld.

Het geohydrologisch onderzoek en het waterhuishoudkundig plan zijn gebaseerd op het inrichtingsplan dat met de gemeente Raalte is besproken.

Mede gezien de resultaten van het geohydrologisch onderzoek kan het inrichtingsplan op een aantal onderdelen nog wijzigen. Het waterhuishoudkundig plan is daardoor op een aantal onderdelen globaal van opzet.

De resultaten uit het literatuuronderzoek, peilbuisgegevens verstrekt door de gemeente Raalte en het verrichte veldwerk geven het volgende beeld van de huidige lokale geohydrologische situatie ter plaatse van het plangebied dat ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Groot Salland:

- De maaiveldhoogte varieert van circa 9,9 m +NAP (oostelijk gedeelte) tot 6,4 m +NAP (westelijk gedeelte);
- De bovengrond bestaat van 0,5 m –mv (oostelijk gedeelte) tot circa 1 m –mv (westelijk gedeelte) uit fijn/zeer fijn, matig humeus zand dat in het algemeen matig tot sterk siltig is. Vanaf circa 1m -mv komen zeer fijne tot matig grove zandlagen voor die zwak tot sterk siltig zijn. Daar waar matig grof zand in de ondergrond voorkomt is dat vanaf een diepte van circa 2,5 m –mv;.
- In het algemeen kan worden gesteld dat de bodemopbouw op de locatie sterk wisselend is;
- De doorlatendheid van de bovengrond zal gezien de resultaten van het veldwerk < 0,5 m/dag zijn en daarmee ongeschikt voor de infiltratie van hemelwater;
- De doorlatendheid van de ondergrond (vanaf 0,5 tot 1,0 m –mv) ligt tussen de 1,5 en 6 m/dag en daarmee geschikt voor infiltratie;
- Er is in peilbuizen op de locatie gedurende een meetperiode van eind november 2011 tot juni 2012 een hoogste grondwaterstand gemeten van circa 6,05 m +NAP (noordelijk gedeelte) en 5,79 m +NAP (westelijk gedeelte). Geschikte langjarige TNO meetreeksen in de nabijheid van het plangebied zijn niet voorhanden;
- Op basis van de grondwatertrappen zoals aangegeven op de bodemkaart van Nederland mag ter plaatse van het westelijk gedeelte GT V* worden verwacht waarbij een GHG hoort die ligt tussen de 0,25 en 0,4 m –mv. Voor het oostelijk deel is sprake van GT VII* (GHG dieper dan 1,4 m –mv);
- Gezien bovenstaande gegevens kan ter plaatse van het westelijk gedeelte een GHG mag worden verwacht van circa 6, 1 m +NAP en ter plaatse van het oostelijk gedeelte van circa 6,2 m +NAP;
- Op basis van de gemeten grondwaterstanden kan ter plaatse van het westelijk gedeelte een GLG kan worden verwacht die dieper ligt dan 1,2 –mv en voor het oostelijk deel een GHG die dieper ligt dan 2 tot 5 m –mv.

Het waterhuishoudkundig plan voor IJsselgouwe is ontworpen met de volgende principes:

- Hemelwater van daken en wegen wordt (bij voorkeur bovengronds) afgevoerd naar wadi's;
- De wadi's zijn met name gesitueerd langs de wegen die door het plangebied lopen;

- In totaal is bij het inrichtingsplan rekening gehouden met circa 3000 m² aan wadi's, hetgeen ruim voldoende is om een bui van T=100+10 % te kunnen bergen;
- Gezien de hoogteverschillen in het terrein kan worden overwogen een gedeelte van het hemelwater te infiltreren onder de parkeervoorzieningen door middel van infiltratiekragen;
- Overwogen kan worden het hemelwater van de percelen D, E en F lokaal te infiltreren (per woning). Voorgesteld wordt deze voorzieningen te voorzien van een overstort op de gemeentelijke riolering;
- De bodem van de wadi's wordt op minimaal 0,4 m boven de GHG aangelegd;
- Gezien de slecht doorlatende bovengrond is ter plaatse van een gedeelte van de aan te leggen wadi's mogelijk bodemverbetering noodzakelijk;
- Voor de wegen geldt een ontwateringsdiepte van 0,7 m en voor verharding als parkeerstrook en woonstraat/paden 0,5 m –mv. Voor groenzones wordt een ontwateringsdiepte van 0,5 m geadviseerd;
- Voor bebouwing zonder kruipruimte geldt een ontwateringsdiepte van 0,5 m en voor bebouwing met kruipruimte 0,8 m (ten opzichte van maaiveldniveau);
- Om aan bovenstaande ontwateringsnormen te voldoen zal het maaiveld van het westelijk gedeelte daar waar nodig worden opgehoogd. Hetzelfde geldt mogelijk voor de centraal gelegen wadi en het lager centraal gelegen parkeerterrein.
- De DWA-riolering loost onder vrij verval en/of een rioolgemaal naar de persleiding die ten noorden van het plangebied is gesitueerd. Waar de aansluiting komt is mede afhankelijk van de fasering van het project;
- Het Convenant duurzaam bouwen is van toepassing.

4.9.4 Conclusie

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

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Inleiding

Voor een nieuwe bouwontwikkeling moet worden beoordeeld of het plan kan worden gerealiseerd binnen de bestaande verkeerssituatie van het plangebied en de directe omgeving. Daarnaast moet beoordeeld worden of er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied kunnen worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is hangt af van de te realiseren functies.

4.10.2 Verkeer

De Dorpsstraat is een prominente weg binnen de verkeersstructuur van Heeten, die een ontsluitende functie heeft voor heel Heeten. Het doorgaande verkeer naar bijvoorbeeld Raalten en Holten loopt via de Rondweg.

Het plangebied sluit direct aan op de Dorpsstraat. Gezien het karakter van de deze weg, kan de toename van het verkeer in het heersende verkeersbeeld worden opgenomen. De Dorpsstraat bezit hier voldoende capaciteit voor.

4.10.3 *Parkeren*

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het bouwplan voorziet. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in parkeerruimte in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Om de parkeerbehoefte van het plan te bepalen, is gebruik gemaakt van de standaardnormen van het CROW¹³.

Woningprogramma

De ontwikkeling van IJsselgouwe voorziet in de realisatie van maximaal 64 gestapelde wooneenheden, 5 levensloopbestendige woningen en 11 vrijstaande woningen beoogd.

De 64 gestapelde wooneenheden zijn geclusterd in het oosten van het plangebied, waarbij de volgende typen te onderscheiden zijn:

- 32 huurappartementen;
- 8 koopappartementen;
- 24 zorgeenheden.

Huurappartementen

Op basis van de CROW-publicatie wordt ten aanzien van de huurappartementen uitgegaan van de functie 'woning goedkoop' in een matig stedelijk gebied met het gebiedstype 'schil/overloop'. De parkeernorm bedraagt op basis hiervan minimaal 1,3 en maximaal 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Aangezien in deze appartementen met name senioren met een zorgvraag zullen wonen, kan de minimale parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per wooneenheid worden aangehouden. In totaal zullen in het plangebied 32 huurappartementen worden gerealiseerd, wat een parkeerdruk van 41,6 parkeerplaatsen tot gevolg heeft.

Koopappartementen

Op basis van de CROW-publicatie wordt ten aanzien van de koopappartementen uitgegaan van de functie 'woning goedkoop' in een matig stedelijk gebied met het gebiedstype 'schil/overloop'. De parkeernorm bedraagt op basis hiervan minimaal 1,3 en maximaal 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Aangezien de bewoners van deze appartementen vitaal zijn, zal de maximale parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid worden aangehouden. In totaal zullen in het plangebied 8 koopappartementen worden gerealiseerd, wat een parkeerdruk van 12 parkeerplaatsen tot gevolg heeft.

¹³ CROW publicatie 182, 'parkeercijfers - basis voor parkeernormering', 2004

Zorgeenheden

Op basis van de CROW-publicatie wordt ten aanzien van de (niet-zelfstandige) zorgeenheden uitgegaan van de functie 'serviceflat/aanleunwoning' in een matig stedelijk gebied met het gebiedstype 'schil/overloop'. De parkeernorm bedraagt op basis hiervan minimaal 0,3 en maximaal 0,6 parkeerplaats per wooneenheid. Hierbij wordt van een maximale parkeerdruk uitgegaan van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid, aangezien de bewoners naar verwachting niet over een auto zullen beschikken.

In totaal zullen in het plangebied 24 zorgeenheden worden gerealiseerd, wat een parkeerdruk van 14,4 parkeerplaatsen tot gevolg heeft.

Levensloopbestendige woningen

Op basis van de CROW-publicatie wordt ten aanzien van de levensloopbestendige woningen uitgegaan van de functie 'woning goedkoop' in een matig stedelijk gebied met het gebiedstype 'schil/overloop'. De parkeernorm bedraagt op basis hiervan minimaal 1,3 en maximaal 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Aangezien de bewoners van deze woningen vitaal zijn, zal de maximale parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid worden aangehouden.

In totaal zullen in het plangebied 5 levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd, wat een parkeerdruk van 8 parkeerplaatsen tot gevolg heeft.

Vrijstaande woningen

Op basis van de CROW-publicatie wordt ten aanzien van de vrijstaande woningen uitgegaan van de functie 'woning duur' in een matig stedelijk gebied met het gebiedstype 'schil/overloop'. De parkeernorm bedraagt op basis hiervan minimaal 1,6 en maximaal 1,8 parkeerplaatsen per wooneenheid. Voor de invulling van dit plan is gekozen voor een norm van 2 parkeerplaatsen per woning.

In totaal zullen in het plangebied 11 vrijstaande woningen worden gerealiseerd, wat een parkeerdruk van 22 parkeerplaatsen tot gevolg heeft.

De navolgende tabel geeft de parkeerdruk per woningtype en de totale parkeerdruk van het gehele plan weer.

Parkeerdruk IJsselgouwe		parkeernorm	
Huurappartementen	32 woningen	1,3 per woning	41,6 parkeerplaatsen
Koopappartementen	8 woningen	1,5 per woning	12,0 parkeerplaatsen
Zorgeenheden	24 eenheden	0,6 per eenheid	14,4 parkeerplaatsen
Levensloopbestendige woningen	5 woningen	1,5 per woning	8,0 parkeerplaatsen
Vrijstaande woningen	11 woningen	2 per woning	22,0 parkeerplaatsen
Totaal			98,0 parkeerplaatsen

Beoogde parkeerplaatsen

Het benodigde aantal parkeerplaatsen is in totaal 98 parkeerplaatsen. Dit plan voorziet in 102 parkeerplaatsen, zodat er een goede verkeerskundige situatie ontstaat.



Toekomstige inrichting met de beoogde parkeerplaatsen

bron: SAB, 2012

De 22 parkeerplaatsen ten behoeve van de vrijstaande woningen worden op eigen terrein gerealiseerd. Tevens is op de rabatstroken ruimte om te parkeren. De situering van de overige 76 parkeerplaatsen wordt navolgend nader toegelicht.

De parkeerplaatsen voor de huurappartementen en de zorgeenheden (56 plaatsen), samen met de parkeerplaatsen van de koopappartementen (12 plaatsen) zijn voorzien in de parkeerplaatsen rondom het complex. De bewoners en bezoekers van de levensloopbestendige woningen (8) parkeren op eigen erf of op de rabatstrook langs de toegangsweg. Het totaal van 76 parkeerplaatsen rondom de appartementen en levensloopbestendige woningen, zijn verdeeld over vijf locaties, die op navolgende afbeelding zijn weergegeven. Er is sprake van een kleine overcapaciteit. De tabel correspondeert met de aanduidingen op de afbeelding.

In de regels behorende bij dit plan, worden de parkeernormen opgenomen die hiervoor zijn omschreven. Hierdoor wordt gewaarborgd, dat bij het omzetten van bijvoorbeeld zorgeenheden naar huurappartementen geen gebrek aan parkeerplaatsen ontstaat. In het plan is nu voorzien in een kleine overcapaciteit. Fysiek is (overloop)ruimte gereserveerd om extra parkeerplaatsen mogelijk te maken aan de noordzijde van de appartementengebouwen. In de regels is dit mogelijk gemaakt door ook onder de bestemming Groen parkeren toe te staan.

4.10.4 Conclusie

De parkeerdruk van het plan wordt in zijn geheel binnen het plangebied opgevangen. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

Onderhavig project wordt gerealiseerd in een samenwerking tussen de gemeente Raalte en Altus Advies & Ontwikkeling. Tussen deze partijen wordt een anterieure overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van dit project.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat: de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden). Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

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

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

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

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

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijf', 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn gegeven aan de groenvoorzieningen. Naast groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming paden, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en een langzaam verkeer route toegestaan. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Daarnaast is in de bestemming 'Groen', de mogelijkheid opgenomen om bijvoorbeeld verhardingen en parkeervoorzieningen te realiseren. Waardevolle bomen zijn daarbij middels een omgevingsvergunning beschermd.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming Wonen. Op gronden met deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel zijn binnen deze bestemming (verharding voor) inritten naar woningen alsmede (achter)paden toegestaan.

Verkeer - Verblijf

Deze bestemming heeft vooral betrekking op wegen met het karakter van een woonstraat en het centrale plein rondom de appartementen. Daarnaast zijn diverse andere functies toegestaan, waaronder paden, parkeervoorzieningen, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen. De maatvoeringseisen van deze gebouwen zijn in de regels opgenomen. Daarnaast zijn er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Ook de maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen. Aanduidingen op de verbeelding geven weer welk woningtype is toegestaan. Ten aanzien van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn de levensloopbestendige woningen beoogd.

Beroepen en/of bedrijven aan huis zijn eveneens toegestaan. De specifieke gebruiksregels geven weer wanneer een gebruik voor een beroep of bedrijf in overeenstemming met de bestemming wordt geacht.

Zowel hoofd- als bijgebouwen moeten worden gebouwd binnen een bouwvlak. De situerings- en maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' zijn alle bomen middels een omgevingsvergunning beschermd.

Leiding - Gas

De gronden binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' zijn, naast de andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat en het beheer en onderhoud van de leiding van de gasleiding. De regels behorende bij deze dubbelbestemming Leiding- Gas bepalen dat beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan zijn en dat een omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van werkzaamheden zoals grondverzet, het aanleggen van paden en het planten of verwijderen van diepwortelende beplanting.

Waarde - Archeologie

De gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn, naast de andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Deze bestemming kent een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden ter bescherming van deze archeologische waarden.

5.2.2 Algemene regels

Parkeernormen

Bij nieuw- of verbouw dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen' die als bijlage bij de regels is gevoegd. Hiermee wordt voorkomen dat een te grote parkeerdruk ontstaat als gevolg van het omzetten van een bijvoorbeeld een zorgwoning naar een koopappartement.

Algemene regels

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

6 Procedure

6.1 Overleg

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

In een nota van zienswijzen is verslag gedaan van de uitkomsten van dit overleg.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit met het daarbij behorende ontwerpbestemmingsplan is na publicatie in onder andere het huis-aan-huisblad gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kon door een ieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. In een separate nota van zienswijzen zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en is een reactie daarop opgenomen. Naar aanleiding hiervan is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld.