



Bestemmingsplan Heino,
1e wijziging
omgeving Dorpsstraat 44-46.

Plannummer: NL.IMRO .0177.BPW20170001



Bestemmingsplan Heino, 1^e wijziging , omgeving Dorpsstraat 44-46

Plannaam: Bestemmingsplan Heino, 1^e wijziging, omgeving Dorpsstraat 44-46
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BPW20170001-GV01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: September 2017



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	ONTWIKKELING VAN HEINO	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	25
5.2	BODEMKWALITEIT.....	27
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	29
5.5	MILIEUZONERING	30
5.6	ECOLOGIE.....	32
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	33
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	36
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	39
6.1	INLEIDING.....	39
6.2	VIGEREND BELEID.....	39
6.3	WATERPARAGRAAF	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	43
7.1	INLEIDING.....	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN	47
9.1	VOOROVERLEG.....	47
9.2	INSPRAAK	47
9.3	ZIENSWIJZEN.....	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	48	

BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK	48
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	48
BIJLAGE 3	ARCHEOLOGISCHE BUREAU- EN VELDONDERZOEK	48
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

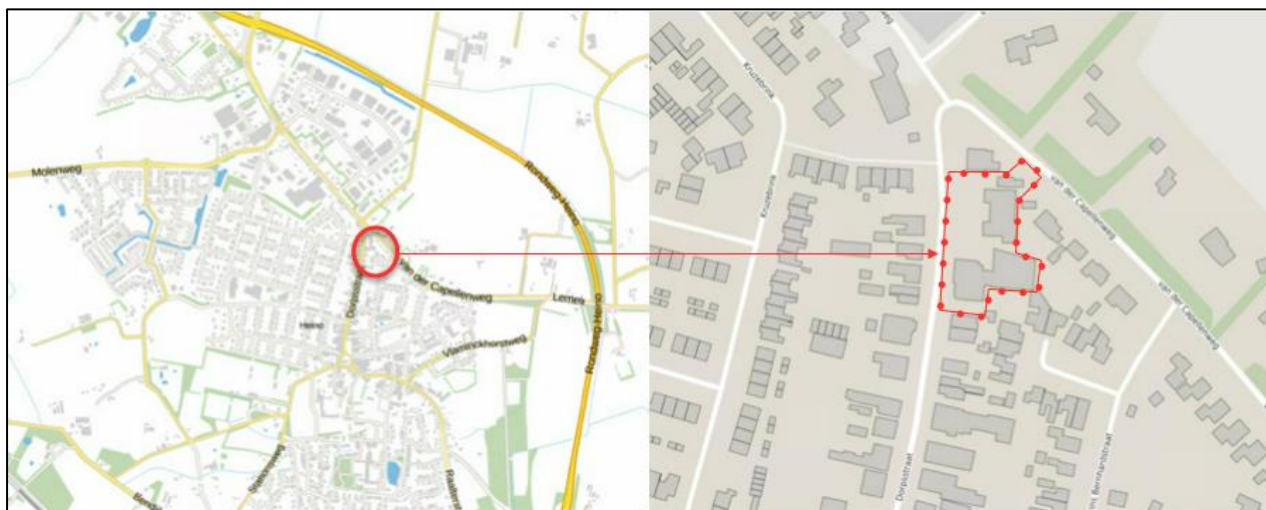
1.1 Aanleiding

De locatie Dorpsstraat 44-46 in Heino (plaatselijk bekend als 'Locatie Van Dijk') betreft een voormalige bedrijfslocatie (brandweerkazerne/garagebedrijf). Na enige jaren van leegstand is de bebouwing onlangs gesloopt. Voor de locatie is gezocht naar een passende herontwikkeling. De eerste initiatieven hiervoor dateren van 2006. Uiteindelijk is er in 2011 een projectafwijkingbesluit genomen voor de realisatie van 16 appartementen op de locatie. Dit plan is vanwege de financiële crisis en bijbehorende teruglopende marktvraag niet van de grond gekomen. Vervolgens zijn andere invullingen van de locatie op haalbaarheid onderzocht. De nu voorgenen herontwikkeling naar maximaal zes grondgebonden woningen blijkt qua marktvraag en inpasbaarheid op de locatie haalbaar en wordt nu op ingezet.

Deze herontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 44-46 te Heino. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Heino, sectie C, nummers 4371 t/m 4378. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: Atlas van Overijssel)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 'Bestemmingsplan Heino, 1^e wijziging, omgeving Dorpsstraat 44-46' bestaat uit de volgende stukken:

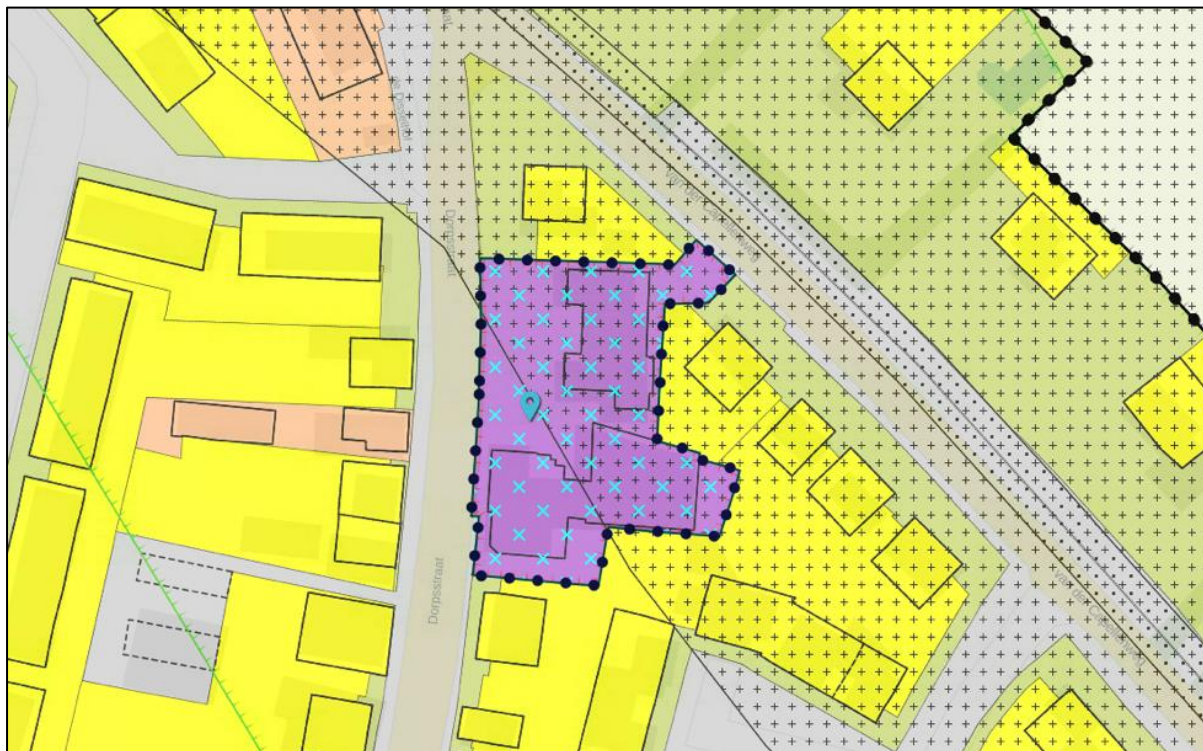
- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BPW20170001-GV01) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Heino'. Dit bestemmingsplan is op 22 april 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Verder is voor de locatie op 26 mei 2011 een projectbesluit genomen voor de realisatie van 16 appartementen. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied heeft een bedrijfsbestemming (paars), daarnaast is het projectbesluitgebied met een zwarte bolletjeslijn omkaderd.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Heino' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Bedrijf' met twee bouwvlakken en de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Verder gelden voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 1' en 'vrijwaringszone – straalpad'. Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'.

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken gebouwd worden. Tevens zijn bijbehorende wegen, paden, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water toegestaan.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Er geldt een onderzoeksplicht bij bouwprojecten met een grondbeslag van meer dan 100 m².

Voor de gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone straalpad' geldt een beperking in bouwhoogte. De hoogte van bebouwing mag niet meer dan 25 meter bedragen.

Voor de gronden met de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' geldt dat burgemeester en wethouders de bestemming onder voorwaarden kunnen wijzigen naar 'Wonen'.

Projectbesluit voor 16 appartementen

Naast de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals aangeven in het bestemmingsplan 'Heino' kunnen binnen het plangebied 16 appartementen gerealiseerd worden conform het op 26 mei 2011 vastgestelde projectbesluit '16 appartementen Heino, Omgeving Dorpsstraat 44-46 (locatie van Dijk)'.

1.4.3 Strijdigheid

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van de geldende bestemming. Wel past de voorgenomen herontwikkeling naar grondgebonden woningen binnen de in artikel 4.7 van het bestemmingsplan 'Heino' opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied en onderbouwd dat wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden (zie ook paragraaf 4.3.1).

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

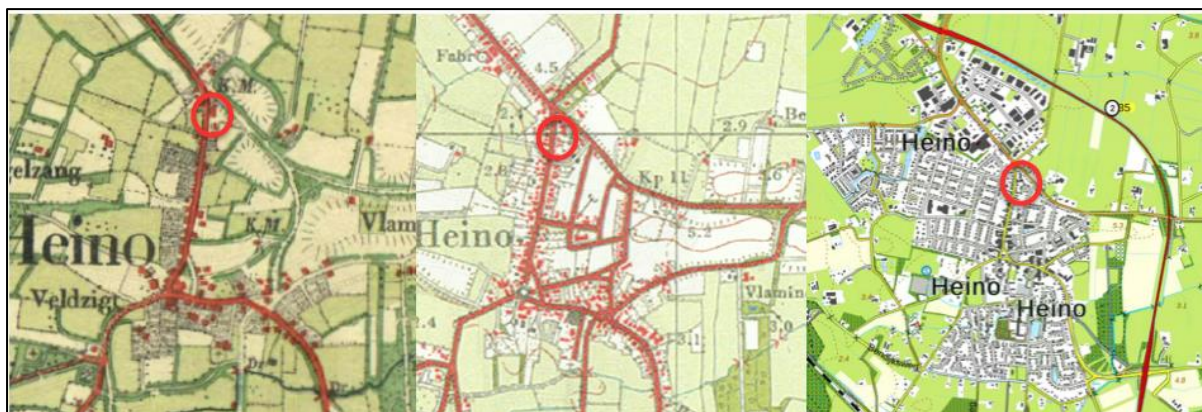
Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, inspraak en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ontwikkeling van Heino

De kern Heino is ontstaan in de 13e eeuw. De bebouwing heeft aanvankelijk een verspreid karakter en concentreert zich vooral langs de huidige Canadastraat, waarbij de woningen op brinken in kleine groepjes bijeen staan. Later concentreert de uitbreiding van het dorp zich nagenoeg geheel langs de huidige Dorpsstraat waardoor de kern tot in de jaren 60 van de 20^e eeuw werd gevormd door een kleine dorpskom rondom de (kerk)brink, onderbroken lintbebouwing langs de voormalige rijksweg (Dorpsstraat en Canadastraat) en sporadische bebouwing langs de Stationsweg.

Pas na de Tweede Wereldoorlog is de structuur van Heino veranderd, het heeft een compactere vorm gekregen door de dorpsuitbreidingen. De Dorpsstraat is de centrale noord-zuid verbinding gebleven maar aan beide zijden van deze straat zijn uitbreidingen gerealiseerd. De eerste grote uitbreiding vond plaats in de jaren 60, voornamelijk westelijke richting (de wijk De Kampen). Daarna heeft er in de jaren '80 nog een uitbreiding in zuidelijke richting plaatsgevonden (de wijken De Dollenhoek en 't Woolthuis). Vervolgens is er in de jaren '90 weer in westelijke richting uitgebreid (de wijken Kiezebos en Haverakker). In onderstaande afbeelding is de ontwikkeling op topografische kaarten weergegeven.

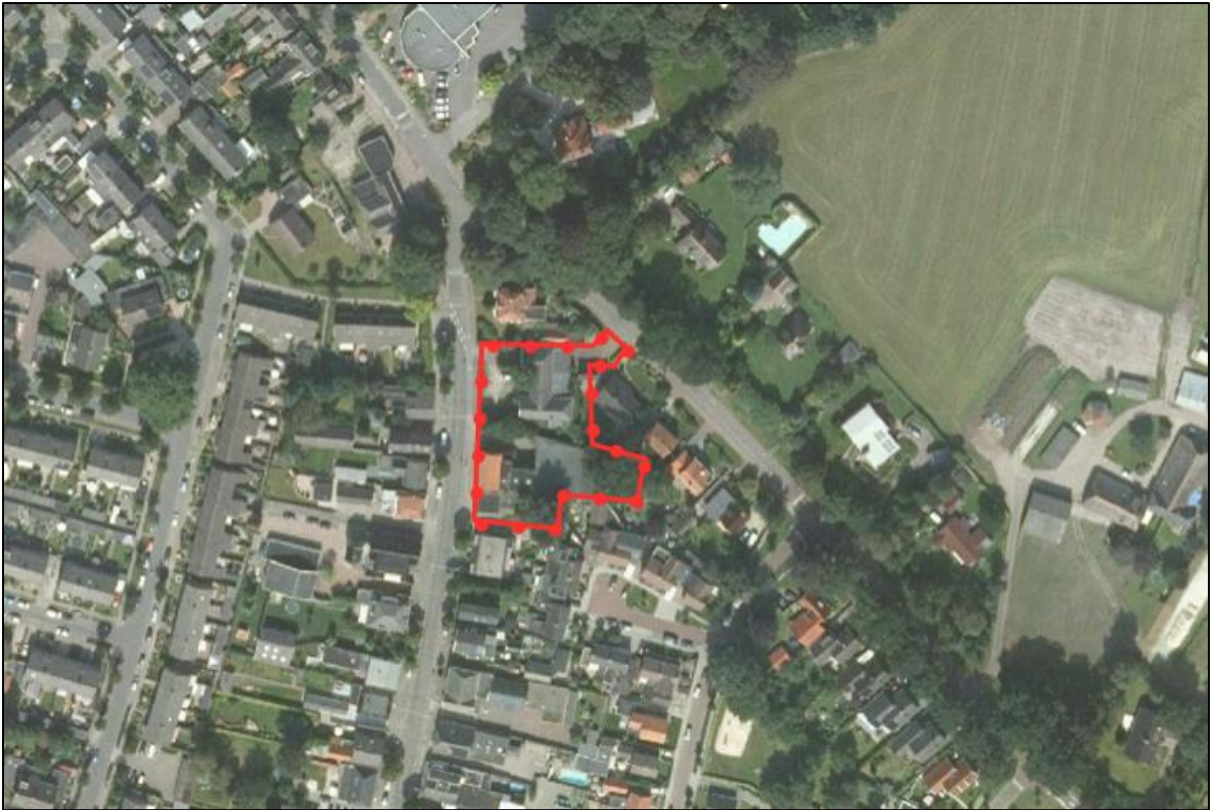


Afbeelding 2.1 Historische topografische kaarten 1900, 1950 en recent (Bron: Provincie Overijssel)

Het centrum van Heino wordt nog steeds gevormd door het zogenaamde 'Rondje om de kerk' en de directe omgeving. Daar zijn de belangrijkste functies te vinden zoals winkels, horeca, cultuur en wonen. Het dorp is ondanks de forse groei van de laatste 50 jaar (van 1.500 naar ca. 7.000 inwoners) nog altijd als kleinschalig te bestempelen. Naast de gerichtheid op voorzieningen in het eigen dorp is er een grote oriëntatie op plaatsen als Zwolle en Raalte voor werk, scholing, recreatie en allerlei andere voorzieningen. De omgeving van Heino is als afwisselend te typeren. Er zijn bossen, uitgestrekte weilanden en kleinschalig houtwallenlandschap. In de lommerrijke omgeving van Heino zijn vele landgoederen te vinden.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Heino en wordt begrensd door de Dorpsstraat aan de westzijde. Ten noorden en zuiden grenst het plangebied aan bestaande woonbebouwing aan de Dorpsstraat. Ten oosten grenst het plangebied deels direct aan de Van der Cappellenweg en deels aan de woonpercelen van die weg. Afbeelding 2.2. geeft de ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie omgeving plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.300 m². De gebouwen van de voormalige brandweerkazerne/garagebedrijf zijn onlangs gesloopt, waardoor het nu een braakliggend terrein betreft. In afbeelding 2.3 is een aanzicht van de voormalige bebouwde situatie vanaf de Dorpsstraat weergegeven.



Afbeelding 2.3 Aanzicht plangebied vanaf de Dorpsstraat toen bebouwing er nog stond (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

De locatie Dorpsstraat 44-46 in Heino (plaatselijk beter bekend als 'Locatie Van Dijk') betreft een voormalige bedrijfslocatie (garagebedrijf). Na enige jaren leegstand is de bebouwing onlangs gesloopt. Voor de locatie is gezocht naar een passende herontwikkeling. De eerste initiatieven hiervoor dateren van 2006. Uiteindelijk is er in 2011 een projectbesluit genomen voor de realisatie van 16 appartementen op de locatie. Dit plan is vanwege de financiële crisis en bijbehorende teruglopende marktvaart niet van de grond gekomen. Dit heeft ertoe geleid dat andere invullingen van de locatie op haalbaarheid zijn onderzocht. De initiatiefnemer heeft voor Dorpsstraat 44-46 te Heino het voorliggende plan voor 4 tot 6 grondgebonden woningen ontwikkeld.

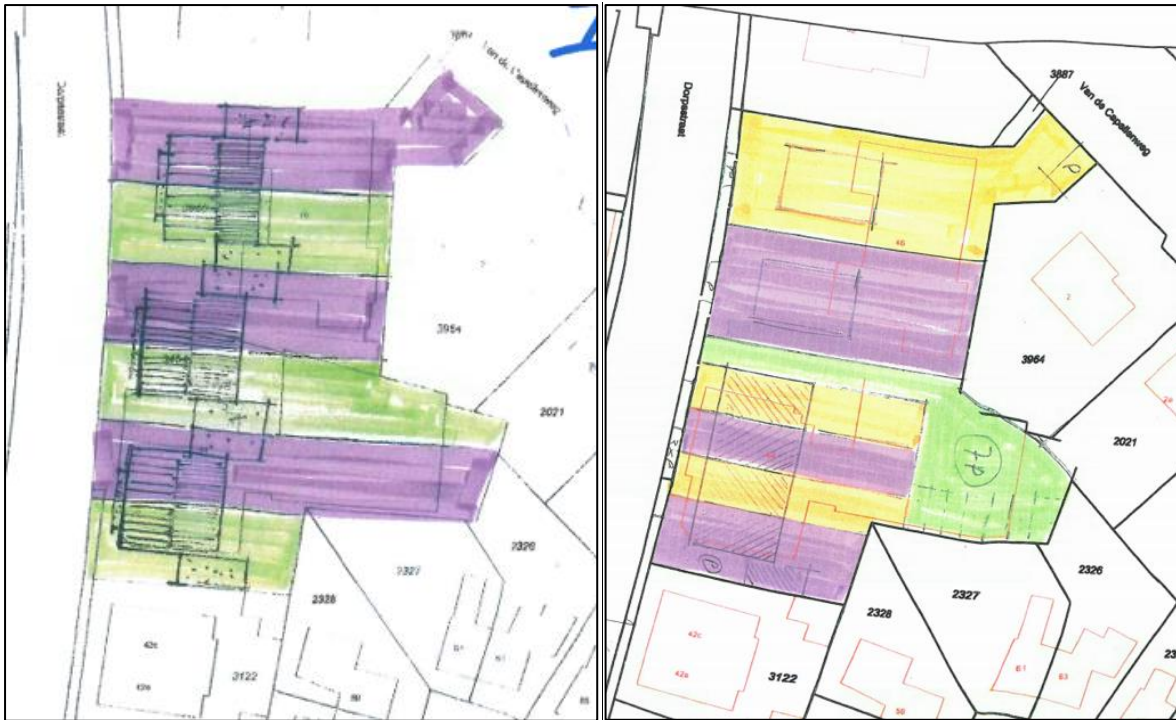
3.2 Gewenste ontwikkeling

De herontwikkeling houdt in het bouwen van 4 tot 6 grondgebonden woningen op deze voormalige bedrijfslocatie. Doormiddel van een globaal bouwvlak en flexibele bouwregels wil men kunnen inspelen op de tegenwoordige grillige marktvaart. Binnen het plangebied kunnen zowel vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers of rijwoningen gebouwd worden. De voorgevelrooilijn wordt zoveel mogelijk aangesloten op de rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat. Verder wordt met het oog op het bestaande bebouwingsbeeld van de Dorpsstraat gekozen voor maximaal aan één zijde van de woning een hoge goot (max. 6,5 m). De goothoogte aan de andere zijde mag maximaal 3,5 meter bedragen. Ingeval van rijwoningen kan het parkeren centraal op het gebied achter de rijwoningen opgevangen worden.

Hieronder worden de mogelijke verkavelingsopties weergegeven.



Afbeelding 3.1 Verkavelingsoptie voor vier of vijf vrijstaande grondgebonden woningen



Afbeelding 3.2 Verkavelingsoptie voor zes twee-onder-een-kapwoningen of twee vrijstaande woningen i.c.m. een rij van vier



Afbeelding 3.3 Verkavelingsoptie voor één vrijstaande woning, een twee-onder-een-kapper en een vrijstaande woning met inwoning

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen Raalte 2015'. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de meest recente landelijke parkeerkencijfers op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij deze CROW-publicatie. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

3.3.2 Parkeerbehoefte

In het voorliggende plan wordt een ruime woonbestemming voor vrijstaande, twee-onder-één-kappers of rijwoningen opgenomen. Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' (gebaseerd op het CROW) gelden voor deze woontypologieën de volgende parkeernormen:

Woningtype	Locatie	Parkeernorm
Koop, vrijstaande woning	Heino, rest bebouwde kom	2,3 p.p. waarvan 0,3 bezoekers
Koop, 2 [^] 1 kapwoning	Heino, rest bebouwde kom	2,2 p.p. waarvan 0,3 bezoekers
Koop, tussen/hoekwoning	Heino, rest bebouwde kom	2,0 p.p. waarvan 0,3 bezoekers

Voor de berekening telt een garage met lange oprit (minimaal 10 meter) mee als 1,3 p.p. Een dubbele oprit (twee auto's naast elkaar, minimale breedte 4,5 meter) telt voor 1,8 p.p. mee in de berekening.

Zoals in de eerste zin van deze paragraaf reeds aangegeven betreft dit een globaal bestemmingsplan met bouw mogelijkheden voor verschillende woningtypen. Bij de ontwikkeling van het plangebied zal rekening gehouden worden met de bovengenoemde parkeernormen, waarbij het uitgangspunt is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein geschiedt. Bij de positionering van het bouwvlak en verkeersbestemming op de verbeelding is rekening gehouden met het kunnen realiseren van langspaarvakken, uitritten, groen/bomen en een voetpad. Verder wordt opgemerkt dat bij realisatie van rijwoningen op het achterste deel van het plangebied een centrale parkeervoorziening wordt gerealiseerd, hiervoor is op de planverbeelding een functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen – parkeren' opgenomen.

In de nabije toekomst wordt de Dorpsstraat gereconstrueerd, dit kan leiden tot een ander wegprofiel of andere inrichting. De in het plan opgenomen verkeersbestemming biedt hiervoor ruimte.

3.3.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Qua verkeersgeneratie worden voor de verstedelijkingsgraad en stedelijke zone de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Raalte) (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Koop, vrijstaand: gemiddelde verkeersgeneratie: 8,2 verkeersbewegingen per weekdag per woning;
- Koop, twee-onder-één-kap: gemiddelde verkeersgeneratie: 7,8 verkeersbewegingen per weekdag per woning;

- Koop, tussen/hoek: gemiddelde verkeersgeneratie: 7,4 verkeersbewegingen per weekdag per woning;

De 4 tot 6 woningen binnen het plangebied leveren een verkeersgeneratie van circa 45 verkeersbewegingen der dag op. Dit betreft een afname van het aantal verkeersbeweging dat op dit moment (op basis van de geldende bedrijfsbestemming) mogelijk is. De huidige bestemming van de locatie (garagebedrijf) had in potentie een verkeersgeneratie van gemiddeld 10 verkeersbewegingen per weekdag per 100 m² bvo. De locatie heeft een omvang van circa 2.200 m² en had tevens de mogelijkheid tot verkoop van motorbrandstoffen. De bedrijfsbestemming (waar inherent verkeersbewegingen aan gekoppeld zijn) vervalt met dit plan.

De woningen in het plangebied wordt via eigen in-/uitritten ontsloten op de Dorpsstraat. Bij rijwoningen geschied de ontsluiting van de centrale parkeergelegenheid via één in-/uitrit.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

De in dit wijzigingsplan besloten woningbouwontwikkeling dient qua beleid in principe te voldoen aan de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarde met betrekking tot passendheid in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Voor de volledigheid wordt in dit hoofdstuk ook kort ingegaan op relevant rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

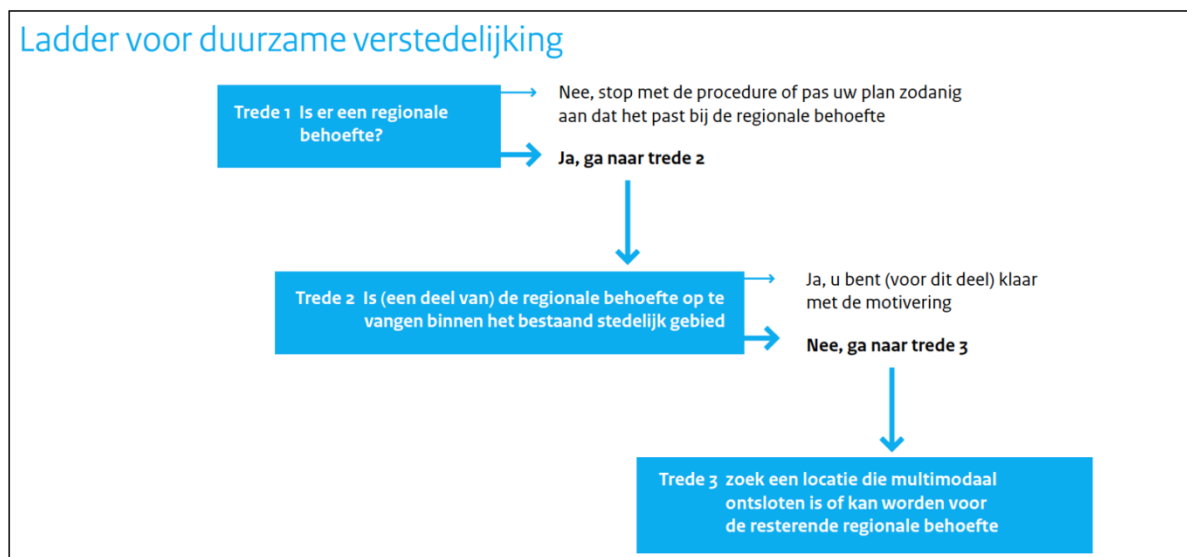
4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Gezien de kleinschalig aard en omvang van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling wordt een verdere behandeling van rijksdoelen en regionale opgaven niet noodzakelijk geacht. Wel wordt hieronder kort ingegaan op de ontwikkeling in relatie tot aan de SVIR gekoppelde ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



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

Om een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘stedelijke ontwikkeling’, ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘regionale behoefte’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

bestaand stedelijk gebied: *‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.*

Voor regionale behoefte is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente vallende) behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

4.1.3 Toetsing aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen zoals aan de Dorpsstraat 44-46 te Heino. De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe ‘stedelijke ontwikkelingen’ mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is geen sprake van de toename van bebouwing mogelijkheden. De nieuwe ontwikkeling naar grondgebonden woningen betekent dat er in de toekomstige situatie minder bebouwing op de locatie aanwezig is. Met betrekking tot het realiseren van woningen zijn onder meer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223, ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 en ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4, 7 en 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Verder past de ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot het woningbouwprogramma zie ook paragraaf 4.3.2.

Geconcludeerd kan worden dat een verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is. Het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau staat de in de wijzigingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

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

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel

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

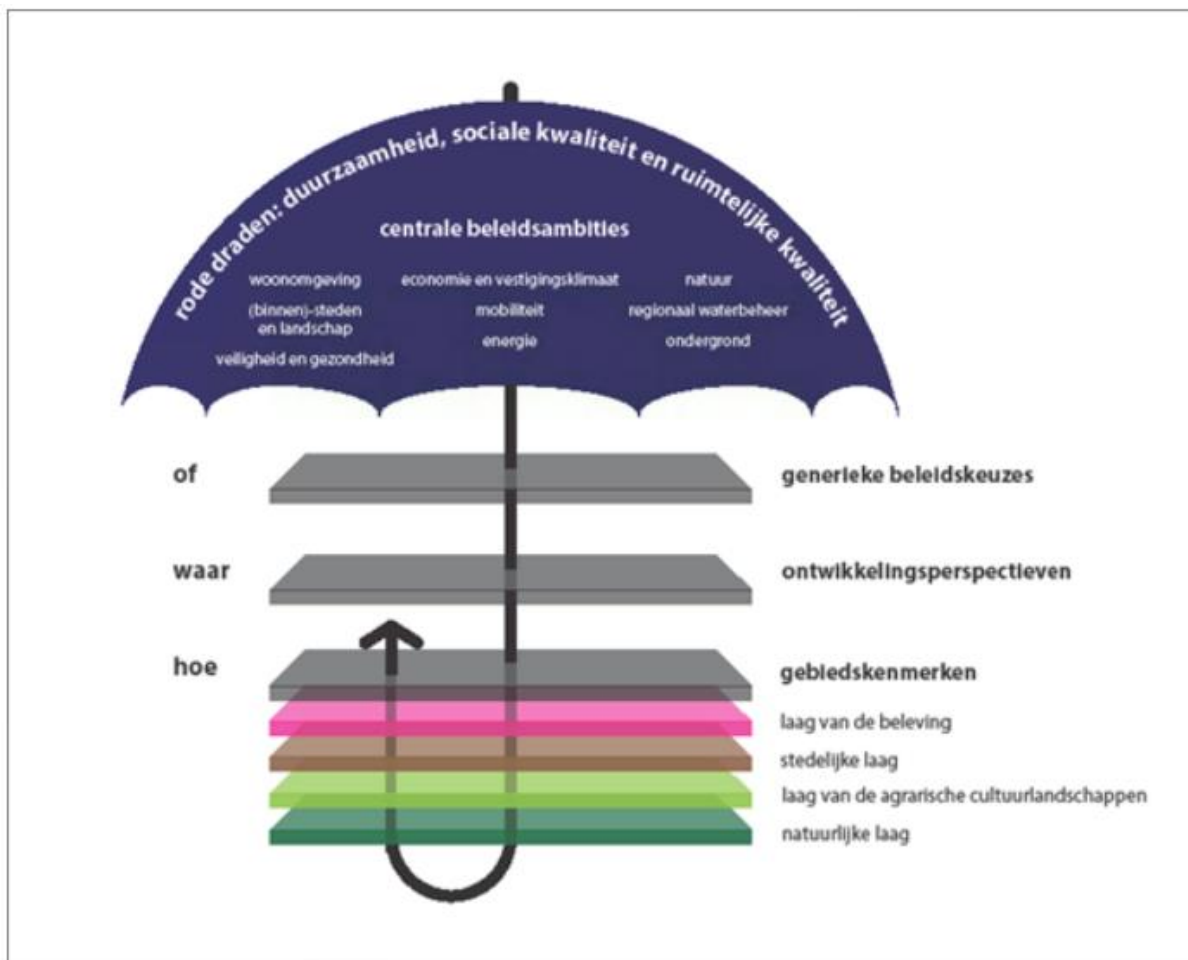
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hieronder worden de generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en

bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan Provinciaal beleid

De voorliggende ontwikkeling is passend binnen de generieke beleidskeuzes omtrent zuinig en zorgvuldig, ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken die de provincie heeft vastgesteld. Het betreft een herontwikkeling/herstructurering van een bestaande bedrijfslocatie naar wonen in een bestaand woongebied. Bij de vaststelling van het moederplan voor de kern 'Heino' is met het vestigen van een wijzigingsbevoegd naar 'wonen' reeds voorgesorteerd op een herontwikkeling van de locatie naar woningbouw, mits passend binnen het actuele gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningvoorraad en ruimtelijk aanvaardbaar.

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Raalte is verwoord in diverse beleidsstukken op verschillende schaalniveau's. Omdat met de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid en bijbehorende voorwaarden reeds in hoofdlijnen is bepaald dat een herontwikkeling naar wonen mogelijk is, wordt in dit hoofdstuk geen aandacht besteed aan de gemeentelijk structuurvisie. Wel wordt ingegaan op het bestemmingsplan, de gemeentelijke woonvisie, welstand- en parkeernota.

4.3.1 Bestemmingsplan Heino

4.3.1.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Heino'. Dit bestemmingsplan is op 22 april 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' opgenomen.

4.3.1.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Gronden binnen het aangegeven gebied 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' kunnen gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de navolgende voorwaarden:

1. indien de bestemming wordt gewijzigd dient ingeval van een nieuwe woonfunctie de uitbreiding van de woningvoorraad te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
2. door middel van specifiek onderzoek dient te worden aangetoond, dat voldaan wordt aan de relevante (milieu hygiënische) wet- en regelgeving op het gebied van bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder, geluidhinder, hinder van bedrijfsactiviteiten, flora en fauna, externe veiligheid, water en archeologie;
3. in het kader van de wijziging dienen nadere regels met betrekking tot het bouwen te worden toegepast, die zoveel mogelijk zijn gebaseerd op artikelen 13 (Tuin), 17 (Wonen-1), 18 (Wonen-2), 19 (Wonen-3)

4.3.1.3 Toetsing ontwikkeling aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

In dit geval wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd in 'Wonen-2', 'Tuin' en 'Verkeer-Verblijf':

- Ad 1. Met voorliggende ontwikkeling worden maximaal 6 grondgebonden woningen gerealiseerd. Binnen de planperiode van de actuele woonvisie 2016-2020 bestaat voldoende behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief) aan maximaal 6 woningen in het segment voor doorstromers en starters in het middeldure segment zie ook paragraaf 4.3.2.
- Ad 2. In hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten wordt aandacht besteed aan de ontwikkeling in relatie tot relevant milieu- en omgevingsaspecten.
- Ad 3. Voor de woningen wordt aangesloten op de regels van Wonen-2 uit het moederplan 'Heino'. Ten aanzien van de maximaal toegestane goothoogte, afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en parkeren bij realisatie van rijwoningen wordt in de regels maatwerk toegepast.

4.3.2 Woonvisie 2016-2020

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft in juni 2016 de Woonvisie 2016-2020, "kwaliteit van de kernen: van bouwen naar wonen", vastgesteld. Hierin is de ambitie verwoord dat het wonen in de gemeente Raalte aantrekkelijk, duurzaam, levensloopbestendig en voor een ieder beschikbaar is.

Ten opzichte van de vorige woonvisie verschuift in deze woonvisie duidelijk het accent van het (nieuw) 'bouwen' van woningen naar 'wonen' in brede zin. De onderdelen duurzaamheid/energetische kwaliteit van woningen, de levensloopbestendigheid van het wonen en de kwaliteit met de openbare ruimte hebben een belangrijke plaats in deze woonvisie. Dit wordt in de visie uitgewerkt in de volgende 4 thema's

1. Kwaliteit van bestaande woningen en leefomgeving;
2. Levensloopbestendige gemeente: verbinden wonen, welzijn en zorg en een levensloopbestendige openbare ruimte;
3. Goed wonen voor elke portemonnee: betaalbaarheid en beschikbaarheid
4. Optimale woningvoorraad: passende woningbouw

Voor woningbouw geldt: De mogelijkheden voor woningbouw (nieuwbouw) worden benut voor het behouden en versterken van de woonkwaliteit van de kernen in onze gemeente. Uitgangspunt is dat nieuwe woningen voldoen aan de vraag van de toekomst: woningen moeten raak zijn. Dit betekent: levensloopbestendig, toekomstbestendig en duurzaam. Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de behoefte: primair bepalend is de match tussen vraag aan aanbod in prijs, type en eigendomsvorm Dit betekent ook: aansluiten bij de lokale behoefte in de kernen (maatwerk per kern). Elke kern krijgt ruimte om te bouwen voor de eigen vraag. De woningmarktanalyse vormt de basis voor de behoeftebepaling.

4.3.2.2 Woningmarktanalyse

In 2007 is voor gemeente Raalte een update van de woningmarktanalyse uitgevoerd, waardoor we beschikken over een recente marktanalyse. Hieruit blijkt dat de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de woonvisie nog steeds actueel zijn. Uit de woningmarktanalyse Raalte blijkt tevens dat er vooral behoefte is aan meer woningen in de categorie tot € 188.000,-. In de prijsklasse € 188.000,- tot € 262.500,- is de planvoorraad redelijk in evenwicht met de behoefte. Dit geldt ook voor het middeldure segment (€ 262.500,- tot € 407.000,-). Doordat de woningmarkt recentelijk verder is aangetrokken, zijn er in dit segment geen afzetproblemen te verwachten. Ook aangaande de plannen in de duurste prijsklasse (€ 407.500,-) is de verwachting dat de met deze prijsklasse corresponderende kavels in de komende periode tot 2027 goed afzetbaar zullen zijn.

Specifiek voor de kern Heino wordt geconstateerd dat er nog ruimte in de programmering is om nog woningen toe te voegen (50 woningen). Er is vooral vraag naar betaalbare grondgebonden woningen en kavels voor duurdere woningen worden afzetbaar geacht mits in kleine aantallen toegevoegd

4.3.2.3 Woonafspraken provincie Overijssel

In januari 2016 zijn er woonafspraken gemaakt met de provincie Overijssel. Afspraken over regionale woningbouwprogrammering zijn hier onderdeel van. De primosprognose is de basis van de regionale woningbouwprogrammering. De gemeente Raalte mag op basis van deze regionale programmeringsafspraken in de periode 2017 - 2027 785 woningen aan de woningvoorraad toevoegen.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2016-2020

Op basis van de woonafspraken kunnen er in de periode 2017-2027 785 woningen worden gebouwd. De locatie Dorpsstraat 44-46 is opgenomen in de regionale woonafspraken en is kwantitatief passend binnen deze aantallen. Ook kwalitatief voldoet het plan, zowel aan de uitgangspunten van de woonvisie als aan de meest recente woningmarktanalyse. Circa 38% van de huishoudens in Heino bestaat uit gezinnen. Dit maakt dat er nog nieuwe aanwas te verwachten is voor Heino. De binding met de kern is groot en Heino is zowel bij doorstromers als bij starters populair. Een gemêleerd woningbouwprogramma ligt daarmee voor de hand. De huidige harde woningbouwplannen in de inbreiding (appartementen) zijn veelal geschikt voor senioren en/of starters. De locatie Slotman (10 woningen) richt zich op doorstromers in het dure segment van vrijstaande woningen. De locatie Dorpsstraat 44-46 vormt hier met bouwmogelijkheden voor vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen of rijwoningen een goede aanvulling op.

Conclusie

Binnen de planperiode van 10 jaar bestaat aldus voldoende behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief) aan maximaal 6 woningen in het segment voor doorstromers en starters in het middeldure segment.

4.3.3 Stedenbouwkundige visie Heino

In 2011 is de 'Stedenbouwkundige visie Heino' opgesteld. Heino is een dorp met een schat aan mooie gebouwen, straten, groen en brinken waarvan een deel onlosmakelijk met het dorp verbonden is. Mede door de ontwikkelingen van de laatste 20 jaar in en rondom Heino staat de identiteit en kwaliteit onder druk. Veel van de huidige ontwikkelingen komen tot stand als gevolg van incidentele kansen op perceelsniveau. Dit draagt niet altijd bij tot een grotere ruimtelijke kwaliteit, de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefbaarheid. Door bedreigingen om te zetten naar aandachtspunten voor de toekomst kunnen kansen voor kwaliteit ontstaan.

De opgave is het bepalen en vastleggen van de identiteit van Heino en deze om te zetten in beleidskaders, waarmee in de toekomst nieuwe ontwikkelingen gestuurd kunnen worden. Doel is hiermee een kwaliteitslag te maken, zodat toekomstige ontwikkelingen ook structureel een bijdrage leveren aan het versterken van de kernkwaliteit als compacte kern in het Sallands zandgebied. Dit geldt voor zowel de uitbreidingslocaties die de nieuwe dorpsrand van Heino vormen als de inbreidingslocaties. Met name de opgave voor appartementenbouw op locaties waar woningen en/of bedrijven hebben gestaan leidt tot verandering van het dorps karakter.

Op basis van het 'gebieds-DNA' van Heino dat in de stedenbouwkundige visie is beschreven zijn voor een aantal inbreidingslocatie, waaronder Dorpsstraat 44-46 stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd, bestuurlijk vastgesteld en integraal in deze visie opgenomen. Deze stedenbouwkundige voorwaarden zijn nog gebaseerd op het voormalige plan voor een appartementengebouw in het plangebied. Hieronder worden deze belicht;

4.3.3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden Dorpsstraat 44-46

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn onderverdeeld in de thema's Ruimtelijke samenhang, Terreininrichting/buitenruimte en Bebouwing.

Ruimtelijke samenhang

- Het in stand houden van de karakteristiek van het typische eslint bij toekomstige ontwikkelingen;
- De notariswoning op de hoek staat op een voor Heino typische driesprong van wegen. Daarnaast is de woning een stuk hoger gelegen. Deze woning mag visueel niet wegvallen bij nieuwe bebouwing;
- De rooilijn ligt terug ten opzichte van de naastgelegen bebouwing (zodat de hoekwoning geaccentueerd wordt)(verspringing in de rooilijn);
- De doorzichten naar het achterliggende gebied zijn onderdeel van de ruimtelijke samenhang.
- De Dorpsstraat heeft een goede inpassing door een versterking van de groenhoofdstructuur (ruimte voor bomen).

Terreininrichting/buitenruimte

- Zorg voor een toegankelijk openbaar achtergebied met allure (een groene (verblijfs-)ruimte met kwaliteit en het gebruik van natuurlijke materialen (als klinkers).
- De kleur van de verharding afstemmen op het kleurgebruik van de omgeving.
- Zorg voor een goed verlichte omgeving in verband met de sociale veiligheid.
- Het parkeren dient achter de rooilijn plaats te vinden op eigen terrein.
- Voor de realisatie van parkeerplaatsen en overige infrastructurele ingrepen moet worden voldaan aan de normen van het CROW (aantal, afmetingen, ruimte voor kerens e.d.).
- Er dient ruimte voor fietsenstallingen aangegeven te worden.
- Er dient ruimte voor bergingen aangegeven te worden.
- Er dient een opstelruimte voor huisvuilcontainers te worden aangegeven (beter is nog om dit ondergronds op te lossen).
- Het hemelwater dient op eigen terrein te worden geïnfiltreerd.
- Erfafscheidingen zijn kwalitatief hoogwaardig.

Bebouwing

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

- Bouwmassa's 1 en 2 (Dorpsstraat 46) bestaan uit een samengesteld volume met een hoog (3 lagen met 'kap') en een laag gedeelte (2 lagen met 'kap'). Deze bouwmassa's onderscheiden zich van de overige bebouwing in de straat;
- Bouwmassa 3 (Dorpsstraat 44) bestaat uit een samengesteld volume (2 lagen met 'kap'). Deze bouwmassa is passend in de straat;
- Voor appartementen dient een bouwstrookdiepte te worden aangehouden van maximaal 15 meter;
- Het aantal bouwlagen bedraagt 2 tot 3 lagen met 'kap';
- De goothoogte aangrenzend aan de naastgelegen bestaande panden sluit aan bij de bestaande bebouwing. De beide naastgelegen woningen mogen op grond van het vigerende bestemmingsplan een goothoogte hebben van 3,50 (Dorpsstraat 48) en 6,00 meter (Dorpsstraat 42). De goothoogte is de overgang van wand naar 'kap'.
- De nokhoogte sluit aan op de bestaande bebouwing. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de hoogte gelijk aan de goothoogte + 3 meter. Voor de realisatie van een appartementencomplex dient 9,50 meter worden aangehouden (algemeen uitgangspunt). Het hoge gedeelte (3 lagen met 'kap' - is 4 woonlagen) dient maximaal 12,50 meter bedragen (omdat deze verder van de straat is gelegen).
- Maximaal 1/3 deel van de totale gebouwlengte mag een hoogte van maximaal 12,50 meter krijgen.
- Met betrekking tot de aangegeven hoogtes wordt uitgegaan van de hoogte ten opzichte van het aansluitende maaiveld (bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht).

4.3.3.2 Toetsing initiatief aan stedenbouwkundige visie Heino

Zoals hierboven reeds aangegeven zijn de in de stedenbouwkundige visie geformuleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie Dorpsstraat 44-46 nog gebaseerd op een voormalig plan voor een appartementencomplex. Vanwege veranderende marktomstandigheden is een alternatieve invulling van de locatie onderzocht, wat heeft geleid tot voorliggend plan voor 4 tot 6 grondgebonden woningen. Doormiddel van een globaal bouwvlak en flexibele bouwregels wil men kunnen inspelen op de tegenwoordige grillige marktvraag. Binnen het plangebied kunnen zowel vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers of rijwoningen gebouwd worden. De voorgevelrooilijn wordt zoveel mogelijk aangesloten op de rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat. Verder wordt met het oog op het bestaande bebouwingsbeeld van de Dorpsstraat gekozen voor maximaal aan één zijde van de woning een hoge goot (max. 6,5 m). De goothoogte aan de andere zijde mag maximaal 3,5 meter bedragen. Ingeval van rijwoningen kan het parkeren centraal op het gebied achter de rijwoningen opgevangen worden.

Uit het bovenstaande blijkt dat het voorliggende plan goed aansluit op de hierboven genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten met betrekking tot de ruimtelijke samenhang. Verder past de ontwikkeling door zijn aard en omvang beter in het bebouwingsbeeld van de Dorpsstraat, dat voornamelijk wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen, dan het voorgaande plan voor een appartementencomplex.

4.3.4 Groenbeleid gemeente Raalte

In januari 2017 is het nieuwe groenbeleid 'Groen, samen doen' van de gemeente Raalte door de gemeenteraad vastgesteld. In dit document worden de hoofdlijnen weergegeven van het nieuwe groenbeleid en de manier waarop de gemeente hieraan wil werken. Het groenbeleid past binnen de integrale visie op de openbare ruimte en is sterk geënt op de participatiegedachte. Daarnaast biedt dit document inspiratie voor de bewoners en de vrijwilligers die zich inzetten voor het groen. Het groenbeleid dat in deze nota is vastgelegd moet bij de afweging van diverse belangen worden meegenomen. Beleid en activiteiten zijn breed van toepassing op het groen (publiek en privaat eigendom) in de gemeente Raalte. Aanpassingen op het kapbeleid worden gelijktijdig meegenomen. Bij het opstellen van het nieuwe Omgevingsplan is deze groennota een van de onderleggers. Voor onderhavig plan is het speerpunt 'Handhaven en versterken van de groenstructuren' van belang hieronder wordt nader op dit speerpunt ingegaan.

Handhaven en versterken van groenstructuren.

De gemeente zet in op het handhaven en versterken van de groene structuren, dus het voortzetten van het bestaande beleid. Vasthouden van beleid dat van grote waarde is geweest. Een groene ruimtelijke structuur die in het buitengebied vooral wordt bepaald door de aanwezigheid van grootschalige groen- en natuurgebieden. Eigendommen van agrariërs, particulieren, landgoederen, terrein beherende organisaties vormen hierbij het raamwerk. Ondersteunend hieraan zijn de beplantingen op de erven en tuinen in het buitengebied en de wegbeplantingen. De inzet voor de toekomst richten wij op het behouden en beschermen van de waardevolle elementen. De regeling groen- blauwe diensten is en de inzet van de Stichting Kostbaar Salland van grote waarde gebleken. Dit willen wij, al dan niet in een aangepaste vorm, blijven ondersteunen. Waar mogelijk ondersteunen en realiseren wij een versterking van de groene structuur.

Ook binnen de bebouwde kommen richten wij ons op het handhaven en versterken van de groene ruimtelijke structuur. De samenhang tussen alle groenelementen (publiek en privaat) moet leiden tot een aantrekkelijke groene omgeving waar mensen thuishouden en het groen en de natuur kunnen beleven.

4.3.4.1 Toetsing van het initiatief aan Groenbeleid 'Groen, samen doen'

De Dorpsstraat en Van der Capellenweg maken deel uit van de bomenhoofdstructuur van de kern Heino. Het plangebied ligt ingeklemd tussen deze wegen maakt daarmee ook onderdeel uit van deze bomenhoofdstructuur. Bij de definitieve invulling van de locatie zal in overleg met de gemeente rekening gehouden worden met het handhaven en waar mogelijk versterken van de groene elementen aan de dorpsstraat en Van der Capellenweg.

4.3.5 Welstandsnota Raalte

De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 de Welstandsnota gemeente Raalte 2016 vastgesteld. Hierdoor is het welstandstoezicht per 1 januari 2016 afgeschaft. In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken en bouwhoogtes opgenomen.

4.3.6 Parkeernormen Raalte 2015

Het college van burgemeester en wethouders van Raalte heeft op 3 november 2015 de 'Parkeernormen Raalte 2015' vastgesteld. De landelijke parkeerkencijfers van de CROW zijn hierbij als uitgangspunt genomen. Om de bereikbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan deze gemeentelijke parkeernormen. In paragraaf 3.3 is hier reeds uitgebreid op ingegaan.

4.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wgh hebben alle wegen een zone waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk). In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat deze zones niet gelden voor:

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

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB. Buijvoets bouw- en geluidsadvies heeft een akoestisch onderzoek (Bijlage 1) voor de ontwikkeling verricht. Hieronder worden de uitkomsten hiervan toegelicht.

In voorliggend plan worden meerdere nieuwe geluidsgevoelige objecten gepland, namelijk de nieuwe woningen. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen :

Aantal rijstroken	stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De zone is gelegen aan weerszijden van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- of fietspaden en vluchtstroken worden niet tot de weg gerekend en vallen binnen de zone. De zone langs een weg omvat het gebied waarbinnen extra aandacht moet worden geschonken aan het geluid afkomstig van de betrokken weg. Binnen een zone moet worden gestreefd naar een akoestisch optimale situatie. Dit betekent dat er bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het opstellen van bestemmingsplannen, het verlenen van (individuele) omgevingsvergunningen en het aanleggen van infrastructurele werken, het akoestische aspect van de plannen direct in kaart moet worden gebracht. Zodoende kan in een vroeg stadium worden onderkend of plannen doorgang kunnen vinden danwel of maatregelen nodig zijn om een akoestisch gunstig klimaat te creëren.

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor :

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

De geplande woonbestemmingen liggen in “stedelijk” gebied buiten de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Zwolseweg/van de Capellenweg.

30 km uur wegen

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het geluidbeleid geeft dat ook aan. Deze belangenafweging moet worden gemaakt bij het wijzigen van een bestemmingsplan, in dit geval voor de Dorpsstraat en Capellenweg. De geluidbelasting t.g.v. 30 km/uur wegen wordt getoetst als een weg met een geluidzone.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat ondanks de 30 km zone de geluidbelasting ten gevolge van de Dorpsstraat met maximaal 55 tot 56 dB voor alle woningen (4 vrijstaande of 6 twee-onder-een-kappers) op de verdieping hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, de maximale toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Omdat de Dorpsstraat als 30 km weg formeel geen zone heeft kan geen hogere waarde worden vastgesteld. Wel kan net als bij een gezoneerde weg de geluidbelasting met maatregelen worden gereduceerd.

Ook wanneer stil asfalt wordt toegepast is voor de Dorpsstraat nog sprake van een te hoge geluidbelasting en zijn geluidwerende maatregelen aan de gevels noodzakelijk. De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige landschappelijke en/of financiële aard. De ontheffingsgrond is :

- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing
- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen.

Voor alle woningen is de geluidbelasting lager dan de bovengrens van 63 dB. Het woon- en leefklimaat van het plan is aanvaardbaar. Omdat het wegen zonder een geluidzone betreft is geen procedure hogere waarde van toepassing. Om het binnenniveau van 33 dB te waarborgen zijn gevelmaatregelen nodig, omdat geen hogere waarden besluit van toepassing is kan dit conform het Bouwbesluit niet worden geëist. Om toch een aanvaardbaar binnencomfort te bereiken wordt geadviseerd met gevelmaatregelen rekening te houden.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

De spoorlijn Zwolle – Almelo kent een geluidzone van 100 meter. Het plangebied ligt op een afstand van circa 1,6 kilometer van de spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmeringen in het kader van voorliggende ontwikkeling.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Het aspect Industrielawaai als bedoeld in de Wgh vormt derhalve geen belemmering voor de in dit bestemmingplan

besloten ontwikkeling. Ten noorden van het plangebied ligt wel een bedrijventerrein, in paragraaf 5.5 Milieuzonering wordt hier nader op ingegaan.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Van der Poel B.V. heeft voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 170227). Het onderzoeksgebied bestaat uit gronden waar de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Er heeft geen onderzoek naar het voorkomen van asbest op basis van NEN 5707:2015 plaats gevonden, aangezien uit het vooronderzoek en de locatie inspectie geen vermoeden is ontstaan met betrekking tot het voorkomen van asbesthoudend materiaal in de bodem. Wel is tijdens het boorwerk extra aandacht besteed aan het beoordelen van het materiaal op de aanwezigheid van asbest (verdacht materiaal). In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Het verkennend bodemonderzoek (NEN-5740) voor het onderzoeksgebied is op basis van vooronderzoek uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie 'onverdacht voor bodemverontreiniging(en)'.

Uit veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit matig fijn, zwak siltig zand. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 1,16 m-mv. Tijdens het veldwerk zijn behoudens een zwakke bijmenging van baksteen en kolengruis, geen voor onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest (houdende) materialen. Deze zijn niet in de bodem en in het opgeboorde materiaal waargenomen.

Uit de chemische analyse van de grond is bij boring 3 en 6 de aanwezigheid van minerale olie en PAK naar voren gekomen, het gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde.

Uit de chemische analyse van het grondwater is bij peilbuis 1 barium, chroom en naftaleen aangetroffen. De gehalten overschrijden de streefwaarde. Het betreffen licht verhoogde gehalten waarvoor geen aanvullende maatregelen noodzakelijk worden geacht.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de beoogde bestemming van het terrein wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieu hygiënische bodemkwaliteit niet te verwachten zijn. De onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. Toepassing van eventueel vrijkomende grond op het terrein zelf wordt milieu hygiënisch verantwoord geacht. Toepassing van eventueel vrijkomende grond elders kan eventueel plaatsvinden binnen een gemeentelijke bodemkwaliteitskaart of met een aanvullend AP-04 onderzoek.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieu hygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien de beoogde nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt opgemerkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een zone waar toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit benodigd is voor gevoelige bestemmingen in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

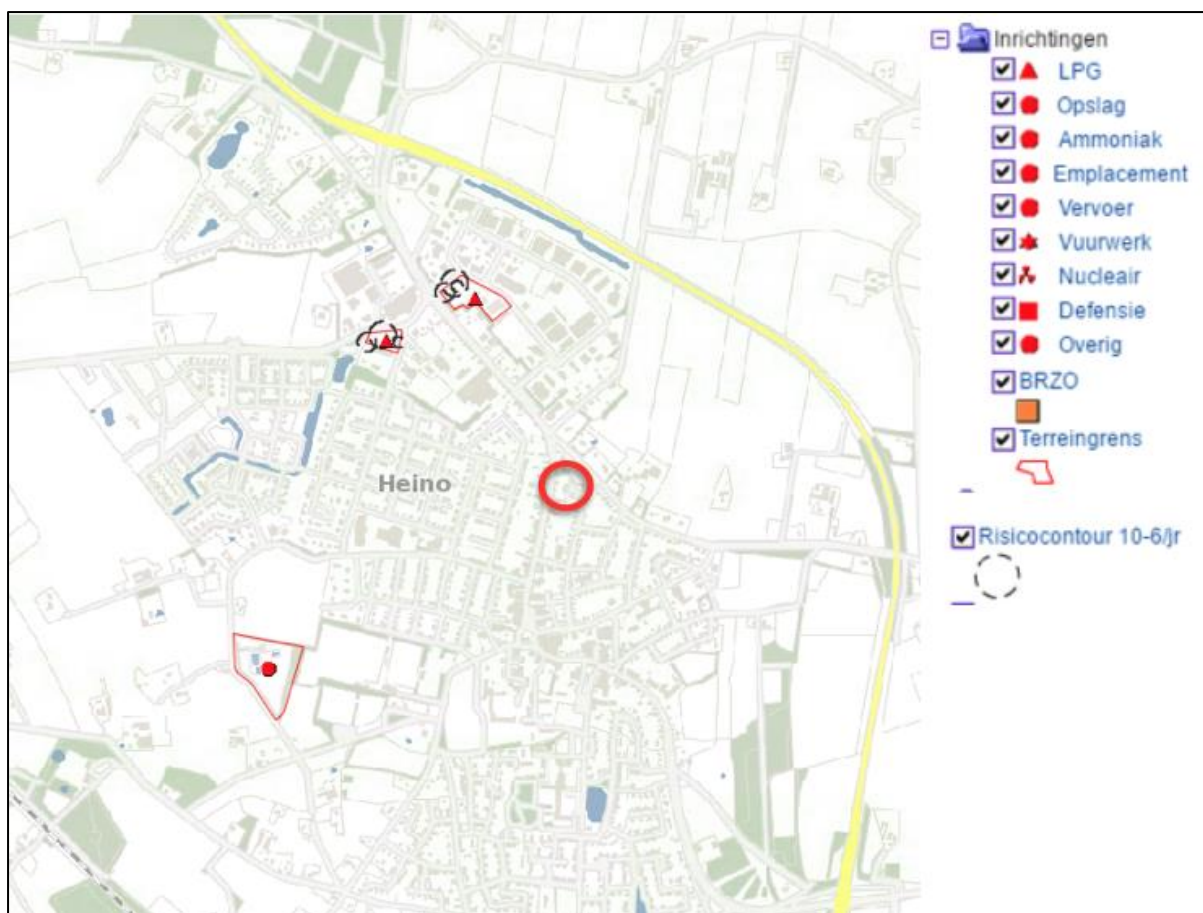
De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om de verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Raalte externe veiligheidsbeleid geformuleerd in haar 'Integraal Veiligheidsbeleid 2015-2018'.

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een toetsingskader te hebben dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente aanwezig zijn en hoe er met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan. De gemeente neemt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening het externe veiligheidsbeleid in acht, zoals dat in de rapportage is beschreven.

5.4.3 Situatie in en bij het plangebied

5.4.3.1 Algemeen

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Riscokaart (Bron: Riscokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.4 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

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

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

In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig, daarom kan de omgeving worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);

2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of wanneer de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

De ontwikkeling behelst de realisatie van maximaal 6 woningen. De functie wonen betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden de woningen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk door woonfuncties. Tegenover het plangebied aan Dorpsstraat 91 bevindt zich een gemengde bestemming waar naast wonen ook dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren mogelijk zijn. Op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' worden dergelijke functies aangemerkt als een inrichting in milieucategorie 1. De grootste afstand bedraagt 10 meter voor het aspect geluid. In voorliggend geval bedraagt de afstand circa 16 meter, waarmee voldaan wordt aan de richtafstand. Verder ligt ten noorden van het plangebied het bedrijventerrein van Heino, waar bedrijvigheid tot milieucategorie 2 is toegestaan. Op grond van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor dergelijke bedrijfsfunctie een richtafstand van 30 meter op basis van geluid aangehouden. De afstand tussen het plangebied het bedrijventerrein is circa 85 meter en daarmee ruim voldoende. Ter plaatse van de nieuwe woningen is in het kader van milieuzonering een goed woon- en leefklimaat te verwachten.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Natuur Netwerk Nederland (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur). In de gemeente Raalte wordt nog uitgegaan van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waardoor hieronder ook deze terminologie wordt gehanteerd. Soortenbescherming komt voort uit de Wet Natuurbescherming.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

In de nabijheid van het plangebied is geen Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 7,1 kilometer. Gezien deze afstand wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van deze en andere Natura 2000-gebieden.

5.6.1.2 *Natuur Netwerk Nederland*

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en –verordening uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde gebied is aangewezen als NNN ‘Bestaande natuur’ en gelegen op een afstand van circa 1 kilometer. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kunnen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden uitgesloten.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 *Algemeen*

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

5.6.2.2 *Situatie plangebied*

De voormalige bedrijfsbebouwing in het plangebied is reeds gesloopt en ligt braak zonder beplanting en bebouwing, waardoor er een lage verwachting is van mogelijke verblijfplaatsen van diersoorten. Verder is hier vanwege de voormalige gebruiksfunctie van de locatie als brandweerkazerne/garagebedrijf sprake van een lage ecologische waarde. Gezien deze specifieke situatie is de kans op aanwezigheid van beschermde diersoorten zeer klein en is ervoor gekozen geen quickscan flora en fauna te laten uitvoeren.

5.6.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden en beschermde diersoorten verwacht.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

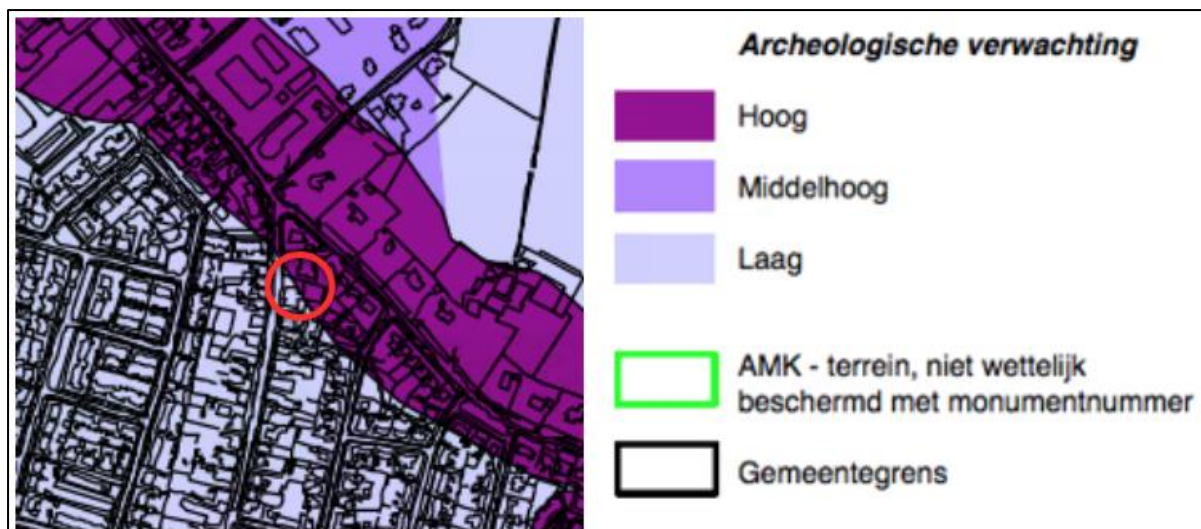
5.7.1.1 *Algemeen*

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

In voorliggende situatie heeft De Steekproef Archeologisch onderzoeks- en adviesbureau een verkennend archeologisch bureau en veldonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3.

5.7.1.2 *Situatie plangebied*

Het zuidwestelijke deel van het plangebied is op grond van de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde. Het noordoostelijke deel van het gebied heeft een hoge verwachtingswaarde. Een fragment van de beleidsadvieskaart is in figuur 5.3 opgenomen.



Figuur 5.3 Archeologische Beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Raalte)

Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt dat voor plangebieden groter dan 10 hectare het landelijk gebied / groter dan 5 hectare de bebouwde kom en dieper dan 50 cm minus maaiveld een archeologische onderzoeksplicht. Voor de gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt een onderzoek plicht voor bouwprojecten met een grondbeslag groter dan 100 m². Het deel van het plangebied met een hoge verwachtingswaarde is groter dan 100 m², daarom heeft De Steekproef een verkennend archeologisch bureau en veldonderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied slecht is. Er lijkt enige egalitatie te zijn geweest. Door de geringe kwaliteit zullen eventuele archeologische grondsporen sterk zijn aangetast. Het onderzoek heeft geen vondsten opgeleverd die dateren uit de middeleeuwen of eerder. Het archeologisch verwachtingsmodel dat archeologische vondsten gedaan kunnen worden uit met name de middeleeuwen, wordt door het onderzoek niet bevestigd. Op basis van de resultaten is nader archeologische onderzoek niet noodzakelijk. Indien bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan, dienen deze direct te worden gemeld conform de Erfgoedwet, artikel 5.10 bij de gemeente Raalte. Het volledige rapport is te vinden in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

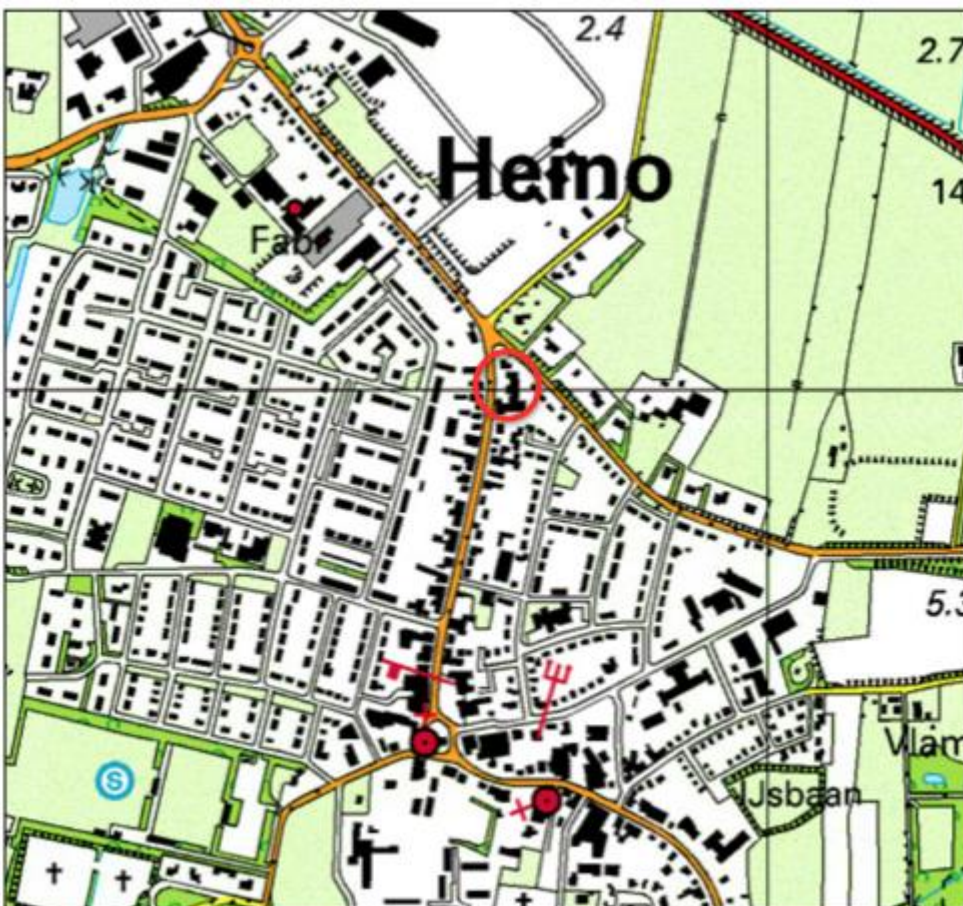
5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf of op korte afstand van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. De Dorpsstraat is wel een belangrijke historische route in Heino, waarlangs de eerste dorpsbebouwing is ontstaan. Op onderstaande historische kaarten van 1892, 1950 en 2000 goed te zien hoe de omgeving rondom het plangebied is gegroeid.

In afbeelding 5.4 is een foto opgenomen van de openbare basisschool die voorheen in het plangebied gevestigd was.



Figuur 5.4 Historische kaarten 1892 en 1950 omgeving plangebied (Bron:Topopreijs.nl)



Figuur 5.5 Historische kaart anno 2000 omgeving plangebied (Bron:Topopreijs.nl)

De voorgenomen ontwikkeling naar woningbouw pas in het huidige bebouwingsbeeld van de Dorpsstraat. Hiermee wordt door de gekozen situering van de woningen en bouwregels omtrent hoogte en goothoogte rekening gehouden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.



Figuur 5.6 Voormalige openbare school aan de Dorpsstraat (Bron: Gemeente Raalte)

5.7.3 Conclusie

Archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

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

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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

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

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

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Gezien de aard en omvang van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit temeer omdat het plangebied op een ruime afstand van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is gelegen en de ontwikkeling relatief beperkt van aard is.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.8.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard van het voornemen en de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie is niet noodzakelijk.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Hierbij wordt zowel 'het bestemmingsplan' genoemd in kolom 3 (plannen) als kolom 4 (besluiten). Doordat dit wijzigingsplan voorziet in directe eindbestemmingen voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling, wordt voldaan aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In dit geval worden de drempelwaarden echter bij lange na niet overschreden waardoor geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit bestemmingsplan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Inleiding

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

6.2 Vigerend beleid

6.2.1 Europees beleid

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

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

6.2.2 Rijksbeleid/Waterwet

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

6.2.2.1 Nationaal waterplan 2009-2015

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

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

6.2.2.2 Waterbeleid 21^e eeuw: anders omgaan met water

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

6.2.2.3 Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

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

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

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

6.2.3 Provinciaal beleid

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

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

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

6.2.4 Waterschapsbeleid

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021.

Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

6.2.5 Gemeentelijk beleid

6.2.5.1 Waterplan Raalte

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

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

- Te veel en te weinig water (wateroverlast);
- Waterkwaliteit en ecologie;
- Waterbeleving;
- Communiceren.

Voor dit plan is het van belang dat nieuw verhard oppervlakte niet wordt aangekoppeld op een gemengd rioolstelsel. Hoe wordt omgegaan met hemelwater wordt beschreven in paragraaf 6.3.3. De maatregelen vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan worden hierna besproken.

6.2.5.2 Gemeentelijk Rioleringsplan

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

Volgende aspecten worden in acht genomen om te streven naar het beoogde effect.

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

6.3 Waterparagraaf

6.3.1 Algemeen

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

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

6.3.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

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

6.3.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het project heeft, vanwege het geringe aantal woningen en het feit dat het verharde oppervlak niet toeneemt, in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De locatie bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

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

Afvoer hemel- en afvalwater

Bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap en de gemeente hebben de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. In voorliggend plan wordt afval- en hemelwater via een gescheiden stelsel geregeld, waarbij hemelwater ter plaatse van de percelen in de bodem infiltreert.

6.3.4 Overstromingsrisico

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

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

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bouwmogelijkheden.
- Specifieke gebruiksregels: elk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor een bepaalde bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen, waarin wordt aangegeven dat onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels uitsluitend mag worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot de algemene aanduiding 'Vrijwaringszone – Straalpad'
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (Artikel 11)*
Dit artikel beschrijft welke procedure gevolgd dient te worden bij afwijking van het wijzigingsplan.
- *Overige regels (Artikel 12)*
In dit artikel wordt aangegeven dat wettelijke regelingen waarnaar in dit wijzigingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische

toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In onderstaande paragraaf worden de verschillende bestemmingen nader onderbouwd.

Tuin (artikel 3)

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

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van 1 meter worden gebouwd, alsmede pergola's met een bouwhoogte van 2,70 meter en vlaggenmasten/lichtarmaturen met een bouwhoogte van 6 meter.

Verkeer – verblijfsgebied (artikel 4)

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

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

Wonen – 2 (Artikel 5)

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen in de vorm van vrijstaande-, twee-aaneengebouwde- of rijwoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis

Tevens zijn tuinen, erven en terreinen toegestaan. Daaraan ondergeschikt zijn ook nutsvoorzieningen, paden, parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen en water toegestaan. Bij realisatie van rijwoningen wordt het parkeren centraal geregeld ter plaatse van de functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen - parkeren rijwoningen'.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 3,5 en maximaal 6,5 meter, waarbij de goothoogte aan maximaal een zijde van het hoofdgebouw meer dan 3,5 meter mag bedragen. De bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter. De dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°. Aanbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De aanbouwen en bijgebouwen dienen in, dan wel ten minste 1 meter uit de perceelgrens te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 75 m² en niet meer dan 50% van het bouwperceel. De goothoogte van een aanbouw of bijgebouw bedraagt maximaal 3,25 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter. De dakhelling bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°. Tevens gelden voor overkappingen aanvullende regels.

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

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het risico op planschade is meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

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

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

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

In dit geval wordt een locatie herontwikkeld ten behoeve van 4 tot 6 woningen. Voor een toetsing aan de gemeentelijke Woonvisie, die met de provincie is afgestemd, wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk. Ambtelijk is het plan evenwel besproken en akkoord bevonden.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de ‘korten procedure’ en standaard waterparagraaf van toepassing zijn. Derhalve is geen nader overleg noodzakelijk met het waterschap.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Wel heeft de initiatiefnemer het plan besproken met de buurt.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 13 juli tot en met 23 augustus 2017 ter inzage gelegen en gedurende deze periode was er gelegenheid voor een belanghebbende tot het indienen van een zienswijze bij het College van burgemeester en wethouders. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtelijk is echter wel geconstateerd dat twee strookjes grond nog meegenomen moeten worden binnen de plangrens van het wijzigingsplan. De plangrens van het wijzigingsplan is hier op aangepast door een strook grond langs de Dorpsstraat de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' te geven en een andere strook grond de bestemming 'Wonen-2'.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Archeologische bureau- en veldonderzoek

Bijlage 4 Watertoetsresultaat