

Heino, Lentheweg 6

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 De bij het plan behorende stukken	7
1.4 Huidige planologisch regime	7
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	9
2.1 Algemeen	9
Hoofdstuk 3 Gewenste situatie	10
3.1 Gewenste ontwikkeling	10
3.2 Stedenbouwkundige onderbouwing	10
3.3 Verkeer en parkeren	12
Hoofdstuk 4 Beleidskaders	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.2 Provinciaal beleid	16
4.3 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	26
5.1 Geluid	26
5.2 Bodemkwaliteit	27
5.3 Luchtkwaliteit	28
5.4 Externe veiligheid	29
5.5 Bedrijven- en milieuzonering	30
5.6 Ecologie	31
5.7 Archeologie & Cultuurhistorie	33
5.8 Kabels en leidingen	34
Hoofdstuk 6 Wateraspecten	35
6.1 Vigerend beleid	35
6.2 Waterparagraaf	37
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording	38
7.1 Inleiding	38
7.2 Opzet van de regels	38
7.3 Verantwoording van de regels	40
Hoofdstuk 8 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
8.1 Economische uitvoerbaarheid	41
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
Hoofdstuk 9 Vooroverleg en inspraak	42
9.1 Vooroverleg	42
9.2 Inspraak	42
9.3 Zienswijzen	42
Bijlagen bij toelichting	43
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	44
Bijlage 2 Watertoetsresultaat	45
Bijlage 3 Participatieverslag	46

Regels		47
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	48
Artikel 1	Begrippen	48
Artikel 2	Wijze van meten	51
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	52
Artikel 3	Tuin	52
Artikel 4	Wonen - 2	54
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde	58
Hoofdstuk 3	Algemene regels	60
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	60
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	61
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	62
Artikel 9	Overige regels	63
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	64
Artikel 10	Overgangsrecht	64
Artikel 11	Slotregel	65

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

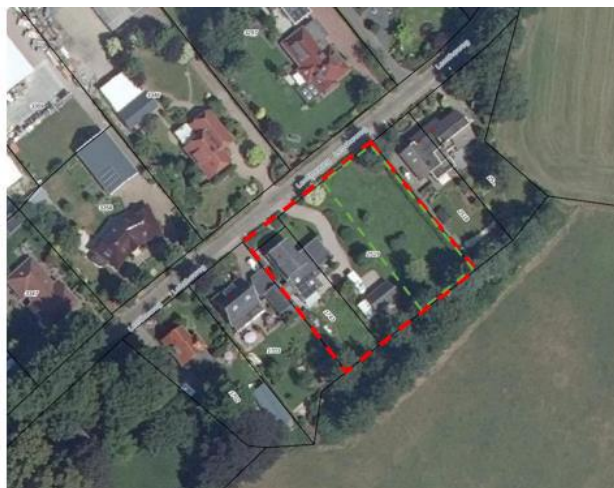
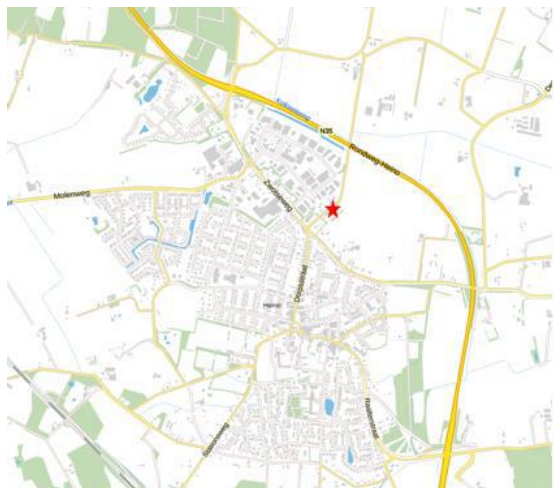
Om aan de toenemende woningvraag van de komende jaren te kunnen voldoen is er binnen Heino behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties. Dit kunnen zowel grotere woningbouwlocaties zijn zoals de ontwikkeling van de Molenweg als kleine woningbouwlocaties. Gezamenlijk moeten de woningbouwlocaties kunnen voorzien in de toenemende vraag de komende jaren. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een kleine woningbouwlocatie voor één vrijstaande woning aan de Lentheweg 6 te Heino.

Het perceel is in de huidige situatie onbebouwd en maakt onderdeel uit van de Lentheweg 6. De initiatiefnemer is voornemens op het perceel één extra vrijstaande woning te realiseren, in de lijn met het bestaande stedenbouwkundige patroon aan de Lentheweg.

Het geldende bestemmingsplan bevat geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden op basis waarvan voorliggend initiatief mogelijk kan worden gemaakt. Om op deze locatie een extra vrijstaande woning mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord en uitvoerbaar is.

1.2 Ligging van het plangebied

De Lentheweg 6 is gelegen aan de noordzijde van Heino en staat kadastraal bekend als gemeente Heino, sectie B, perceelnummers 1743 en 2519. In figuur 1 is de ligging van het plangebied in de kern Heino en ten opzichte van de directe omgeving met respectievelijk een rode ster en een rode omlijning weergegeven. Tevens is met een groene omlijning een globale impressie gegeven van de gewenste extra woningbouwkwavel.



Figuur 1 Ligging plangebied (Bron: pdokviewer)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Heino, Lentheweg 6" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr.NL.IMRO.0177.BP20220002-ON01) en een renvooi;
- regels (en bijbehorende bijlagen).

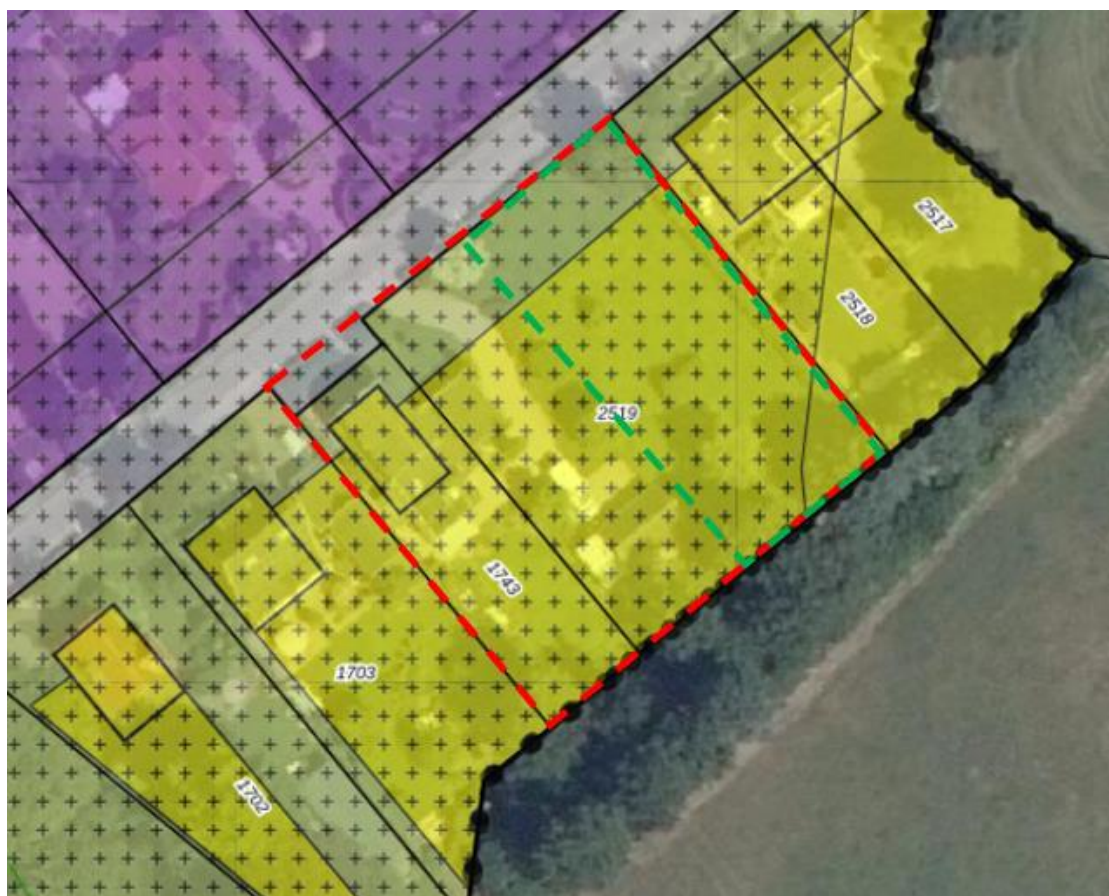
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidige planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Heino" en het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Parkeren", welke respectievelijk op 22 april 2010 en 27 september 2018 door de gemeenteraad van Raalte zijn vastgesteld. Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemmingen "Wonen - 2" en 'Tuin'. Op een deel van het perceel rust bovendien de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'.

In figuur 2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen waarbij het plangebied wederom met een rode en groene omlijning is weergegeven.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Heino' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Enkelbestemming Wonen – 2

Gronden met de enkelbestemming 'Wonen – 2' zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis en aan- en bijgebouwen. Met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met daaraan ondergeschikt: waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, wegen en paden. Op basis van de bouwregels mogen woningen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, een en ander met inachtneming van de aangegeven maatvoeringseisen.

Enkelbestemming 'Tuin'

Gronden met de enkelbestemming 'Tuin' zijn hoofdzakelijk bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'

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

Concreet betekent dit dat allereerst aan de voorwaarden van de (primaire) archeologische dubbelbestemming voldaan moet worden alvorens de ter plaatse geldende enkelbestemming uitgevoerd kan worden.

1.4.3 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de bouw van een extra vrijstaande woning binnen het plangebied niet toegestaan omdat er geen bouwvlak aanwezig is. Het geldende bestemmingsplan bevat geen wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden welke voor voorliggend initiatief uitkomst bieden.

De enkelbestemming 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' lijken op voorhand geen belemmering te vormen voor de gewenste ontwikkeling. In paragraaf 5.7 zal het aspect archeologie nog wel nader worden toegelicht.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie binnen het plangebied beschreven en in hoofdstuk 3 de gewenste situatie. 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 en de inspraak

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Algemeen

Het beoogde plangebied is gelegen aan de Lentheweg 6 te Heino. Het perceel waar de gewenste extra woning gerealiseerd wordt is aan de noordzijde begrensd door de Lentheweg, aan de oostzijde door het perceel behorende bij de Lentheweg 8, aan de zuidzijde door de (bos)singel en aan de westzijde door de Lentheweg 6.

Het plangebied is op dit moment in gebruik als tuin behorende bij de woning Lentheweg 6. Het nieuwe bouwperceel is in de huidige situatie geheel ongebouwd. In figuur 1 is reeds een luchtfoto van de bestaande situatie opgenomen, in onderstaande figuur 3 is een afbeelding vanaf straatniveau opgenomen.



Figuur 3 Straatbeeld plangebied vanaf de Lentheweg (Bron: Google Streetview)

Hoofdstuk 3 Gewenste situatie

3.1 Gewenste ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied een vrijstaande woning te realiseren, voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw- en gebruiksmogelijkheden hiervoor. De bouwstijl en exacte inpassing van de woning is nog niet bekend, beoogd wordt aan te sluiten bij de bestaande bebouwingsstijl en structuur aan de Lentheweg. De nieuwe woning wordt in dezelfde rooilijn gebouwd als de bestaande woningen, dit is geborgd middels het vastgestelde bouwvlak.

Het bestemmingsplan sluit qua gebruik- en bouw mogelijkheden aan bij de bestaande bestemmingen 'Wonen-2' en 'Tuin'. Door aansluiting te zoeken bij deze enkelbestemmingen zal de vrijstaande woning wat betreft massa en schaal passen bij de bebouwingskenmerken van de omgeving.

Voorliggend bestemmingsplan sluit daarmee qua inhoud en systematiek aan bij de recent vastgestelde bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Heino, tussen Raalterstraat 26 en 28' en 'Heino, Stationsweg 11a' voor kleinschalige woningbouwlocaties.

3.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

Bij een ruimtelijke ontwikkeling is het belangrijk dat er sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing, een ruimtelijk analyse is daarvoor noodzakelijk. Belangrijk om daarbij op te merken is dat de woningen aan de even zijde van de Lentheweg gewone burgerwoningen zijn, de woning aan de oneven zijde zijn allen bedrijfswoningen. Stedenbouwkundig is aansluiting bij de structuur van de even zijde dan ook het meest logische uitgangspunt.

De even zijde kent in de bestaande situatie een afwijkende opbouw qua verkaveling, er zit duidelijk verschil tussen de woningen en kavels. Het plangebied is het best te vergelijken met de woningen op nummers 2, 4 en 6 omdat hier sprake is van een vrijstaande woning. De woningen op nummer 8 en 10 zijn als twee-onder-één-kap woning gebouwd en wijken daarmee af van de overige (vrijstaande) woningen aan de Lentheweg (ook met de woningen aan de oneven zijde).

Wanneer gekeken wordt naar de gemiddelde kavelbreedte van de woningen dan wijkt de bestaande situatie aan de Lentheweg 6 af van de stedenbouwkundige structuur. Hierbij valt op dat de feitelijke woonkavel aan de Lentheweg 6 in de bestaande situatie slechts 13 meter breed is, dat is een afwijkende maat t.o.v. de Lentheweg 2 en 4. Inclusief het plangebied is de grond behorende bij de Lentheweg 6 in de bestaande situatie circa 2x zo breed als de kavels aan de Lentheweg 2 en 4.

In figuur 4 is de stedenbouwkundige structuur visueel weergegeven. Hieruit blijkt dat er voldoende ruimte aanwezig is voor de bouw van een vrijstaande woning, hiermee wordt tevens de stedenbouwkundige structuur van de Lentheweg logischer en gelijkmatiger. Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan ontstaat een situatie waarbij de woningen aan de Lentheweg 2, 4, 6 en de nieuwe woning een vergelijkbare kavelbreedte hebben en daarmee een stedenbouwkundige eenheid vormen.



Figuur 4 Stedenbouwkundige structuur Lentheweg, met zwart een impressie van het bouwvlak (bron: eigen bewerking)

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 een nieuwe ontwikkeling. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen Raalte 2015'. Deze parkeernormen zijn geënt op de landelijke parkeerkcijfers van het CROW. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de 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 parkeerkcijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkcijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

3.3.2 Parkeerbehoefte

In het voorliggende bestemmingsplan wordt planologisch gezien één vrijstaande woning toegevoegd. Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' (gebaseerd op het CROW) geldt voor deze functie de volgende parkeernorm:

Woningtype	Locatie	Parkeernorm
Koop, vrijstaand	Heino (rest bebouwde kom)	2,3 per woning (0,3 bezoekers)

Tabel 1 Parkeernormen gemeente Raalte (bron: gemeente Raalte)

Conform de Nota Parkeernormen van de gemeente Raalte dienen alle uitkomsten afgerond te worden naar boven. De reden hiervoor is dat op halve parkeerplaatsen niet geparkeerd kan worden. Door naar boven toe af te ronden zorgt de gemeente Raalte ervoor dat de totale parkeervraag kan worden gefaciliteerd.

Als gevolg van dit specifieke bestemmingsplan ontstaat er een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied dienen de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Op eigen terrein (maar ook direct vooraan de weg op eigen grond) is er voldoende ruimte om te voorzien in de noodzakelijke parkeerplaatsen. Geconcludeerd wordt dat de parkeerbehoefte eenvoudig opgelost kan worden binnen het plangebied.

3.3.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Gekeken wordt naar de extra verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige planologische situatie. Qua verkeersgeneratie worden voor de verstedelijkingsgraad en stedelijke zone de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Raalte);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Koop, huis, vrijstaand: gemiddelde verkeersgeneratie: 8,2 verkeersbewegingen per weekdag per woning

Het aantal verkeersbewegingen zal in totaal maximaal 8,2 verkeersbewegingen per weekdag betreffen als gevolg van de realisatie van één extra vrijstaande woning. Gelet op het voorgaande is van een onevenredig toename van verkeersbewegingen geen sprake. De Lentheweg wordt ontsloten op de Zwolseweg, (samen met de Dorpsstraat) één van de belangrijkste verkeersaders voor de ontsluiting van het centrum van Heino. Geconcludeerd wordt dat de bestaande infrastructuur over ruim voldoende capaciteit beschikt om deze zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

3.3.4 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 **Beleidskaders**

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 **Rijksbeleid**

4.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen maken.

De NOVI is opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2023 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Beoordeling planinitiatief en conclusie

Onderhavig planinitiatief betreft de bouw van één vrijstaande woning. De NOVI stelt net als de voorheen geldende SVIR zeer abstracte kaders voor de ontwikkeling van Nederland als geheel. De NOVI heeft geen doorwerking op zeer kleine ontwikkelingen zoals onderhavige. Op voorhand kan geconcludeerd worden dat de NOVI geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd (zie artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt gestreefd naar een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele projecten.

Het tweede lid van artikel 3.1.6. van het Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking en luidt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 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. Dit hangt echter wel af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie ABRvS van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421). De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie ABRvS van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd.

Indien het om een woningbouwlocatie gaat, geldt het volgende uitgangspunt:

'Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.'

Beoordeling planinitiatief en conclusie

Onderhavig plan betreft de bouw van één vrijstaande woning binnen bestaand stedelijk gebied. Op basis van vaste jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, derhalve hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is door de provincie Overijssel vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie 'Beken Kleur' en de daaraan verbonden Omgevingsverordening zijn door de Provinciale Staten van Overijssel op 12 april 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

Tijdens het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de provincie Overijssel bezig met het actualiseren van het Omgevingsbeleid zodat voldaan kan worden aan de eisen van de naderende Omgevingswet. Zowel voor de Omgevingsverordening als de Omgevingsvisie hebben er ontwerpbesluiten ter inzage gelegen. Voor de volledigheid zijn beide nieuwe beleidsstukken alvast beoordeeld op hun relatie tot voorliggend bestemmingsplan, de conclusie is dat de actualisatie geen invloed heeft op de beoogde ontwikkeling en de conclusies in paragraaf 4.2.1 en 4.2.2.

4.2.1 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 mixmilieus; 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.

Beoordeling planinitiatief en conclusie

De ontwikkeling van één woning op een open perceel aan de Lentheweg 6 heeft slechts beperkt invloed op de provinciale doelstellingen. Eén van de beleidskeuzes van de provincie is het optimaliseren van bestaande ruimte, daar is sprake van wanneer een open perceel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gebruikt voor een nieuwe woning. De woning zal conform de vigerende duurzaamheidsnormen worden gerealiseerd waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de verdere verduurzaming van de woningvoorraad.

In paragraaf 4.2.2 wordt aan de hand van het '*Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*' een nadere onderbouwing gegeven en de relatie tussen de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening verduidelijkt.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om de juiste instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. 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.

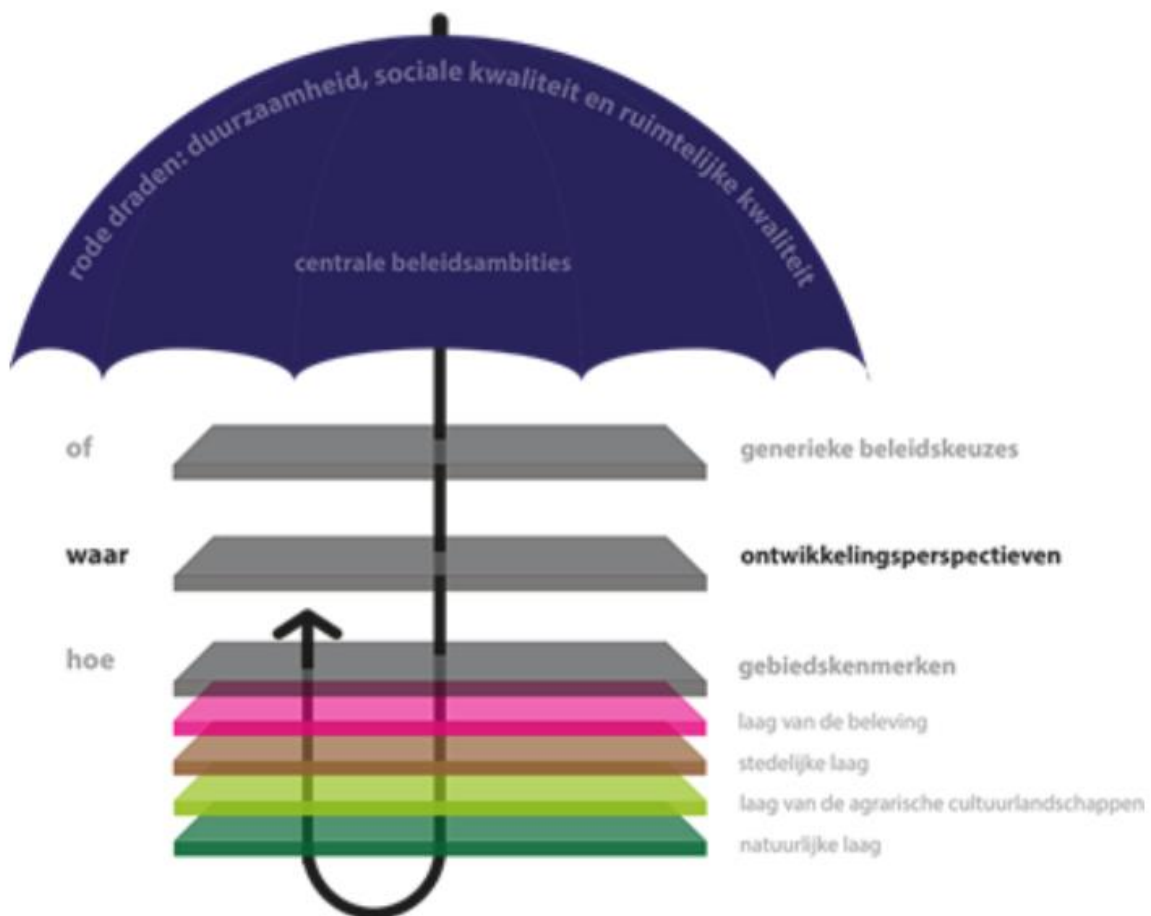
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie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

4.2.2.1 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 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.



Figuur 5 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

In de Omgevingsvisie zijn de lagen nader toegelicht, voor de volledigheid en leesbaarheid wordt deze tekst ook in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het provinciale handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van de EU, het Rijk of de 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.

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 sociaaleconomische 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.

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 de 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

4.2.2.2 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De gewenste ontwikkeling van een vrijstaande woning aan de Lentheweg 6a is getoetst aan het uitvoeringsmodel, dat levert het volgende beeld op.

4.2.2.2.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1:

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing

Met de ontwikkeling wordt er geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving gelegd. Het betreft namelijk een geringe inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom met een bestemming voor een stedelijke functies (wonen). Er wordt dan ook geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing

Voorliggend initiatief is passend binnen de regionale woningbouwprogrammering welke tot stand is gekomen op basis van de Primos-cijfers. Realisatie van voorliggend initiatief past binnen de geldende regionale woonafspraken. Hiervoor wordt verwezen naar paragrafen 4.3.2 en 4.3.3. Hier wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.2.2.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In figuur 6 een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 6 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In het voorliggend geval vindt er door het toevoegen van één woning inbreiding plaats binnen een bestaand woonlint. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de lokale woningbehoefte in de kern Heino. Doordat het plangebied is aangemerkt als woon- en werklocatie is van ruimtebeslag op de groene omgeving tevens geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

4.2.2.2.3 Hoe - Gebiedskenmerken

1. De Stedelijke laag

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de “Stedelijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Woonwijken 1955 – nu”.

“Woonwijken 1955 – nu

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuroplijstingen pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d. Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing

Met het realiseren van de vrijstaande woning wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouwmogelijkheden wordt aangesloten bij het geldende bestemmingsplan. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving zodat de woning en de bijbehorende bouwwerk(en) qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de ‘Stedelijke laag’.

4.2.3 Conclusie toetsing provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten van het provinciaal beleid zoals benoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

De omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 is na een intensief traject op 24 november 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. De omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie Raalte 2025+. De omgevingsvisie is een strategisch document dat richting geeft aan de ontwikkelingen en indeling van de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie is kaderstellend voor beleidsontwikkeling op o.a. natuur, bodem, lucht, water, infrastructuur en gebouwen.

In de omgevingsvisie heeft de gemeente Raalte drie kernopgaven beschreven, welke samen de gewenste toekomst van de gemeente bepalen. De kernopgaven zijn:

1. Hoe geven we vorm en invulling aan de ontwikkelingen in het buitengebied, zodat het een prettige plek blijft om te wonen, werken, ondernemen en recreëren?
2. Hoe zorgen we dat bestaande wijken en dorpen leefbaar en aantrekkelijk blijven?
3. Hoe creëren we de optimale randvoorwaarden voor wonen, werken, ondernemen en recreëren in Raalte?

Wonen

Belangrijk onderdeel van de Omgevingsvisie is het vitaal en leefbaar houden van bestaande dorpen en kernen. De gemeente Raalte verwacht op basis van prognoses en demografische ontwikkeling een afname van de bevolking, tot 2040 zo'n 2,2%. Ondanks de bevolkingsdaling op de lange termijn, groeit volgens de meest recente prognoses het aantal huishoudens tot 2040 nog met circa 785.

De gemeente Raalte staat open voor woningbouw voor lokale en bovenlokale behoefte. Er moet voldoende ruimte geboden worden om in ieder geval de autonome groei te kunnen huisvesten, daarvoor is nog onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar op dit moment. De voorkeur gaat uit naar bouwen in bestaand stedelijk gebied, hiermee kan het waardevolle buitengebied zoveel als mogelijk behouden blijven.

Beoordeling planinitiatief en conclusie

In 2022 sluit de woningvoorraad in de gemeente Raalte kwalitatief en kwantitatief aan op het uitstekende woonklimaat, dat was de doelstelling uit de voorheen geldende structuurvisie 2025+. Op basis van de laatste prognoses zal het aantal huishoudens nog toenemen en voorziet de huidige harde plancapaciteit nog onvoldoende in de toekomstige woningvraag. Belangrijk uitgangspunt bij woningbouw is dat locaties binnen bestaand stedelijk gebied voorrang krijgen, dat draagt bij aan de kernopgave om het buitengebied zoveel mogelijk intact te laten. Ruimtelijke kwaliteit is leidend bij een ontwikkeling, maar de gemeente Raalte streeft erna om bewoners zoveel mogelijk de ruimte te geven waar mogelijk.

Het plangebied leent zich voor de realisatie van een hoogwaardige vrijstaande woning, passend binnen de bestaande en toekomstige ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling van één vrijstaande woning binnen bestaand stedelijk gebied kan gedefinieerd worden als een zeer kleinschalige ontwikkeling, de impact op de beleidsdoelstelling zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie is dan ook klein.

Geconcludeerd wordt dat de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan passend is binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Raalte.

4.3.2 Woonvisie gemeente Raalte 2016 t/m 2020

In de 'Woonvisie Gemeente Raalte 2016 tot en met 2020' wordt het voorgaande woonbeleid geëvalueerd en is de woningmarktsituatie in kaart gebracht en doorvertaald naar een visie tot en met 2020. Het doel van de woonvisie en de uitvoeringsmaatregelen is om voldoende en kwalitatief goede huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Raalte. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven geldt: De mogelijkheden voor woningbouw (nieuwbouw) worden benut voor het behouden en versterken van de woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit 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.

4.3.2.1 Afwegingskader woningbouw

De woonvisie van de gemeente Raalte is niet meer actueel. De verwachting is dat er in 2022 een nieuwe woonvisie vastgesteld zal worden. De gemeente Raalte heeft daarom een tijdelijk afwegingskader woningbouw opgesteld om de tussenliggende periode te kunnen overbruggen en goed onderbouwde keuzes te maken bij ingediende initiatieven. Het afwegingskader bevat geen nieuwe criteria maar is een verzameling van eerder vastgestelde criteria. Het afwegingskader kent in totaal 6 stappen op basis waarvan initiatieven getoetst worden. Plannen moeten minimaal voldoen aan stappen 1, 2 en 3 om in aanmerking te komen voor realisatie. De zes stappen luiden als volgt:

1. Kwantiteit;
2. Verdeling over de kernen;
3. Inbreiding voor uitbreiding
4. Kwalitatieve woningbehoefte;
5. Ruimtelijke aspecten;
6. Overige ambities.

Beoordeling planinitiatief en conclusie

Om de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan in relatie tot het afwegingskader aan te tonen zijn de zes stappen doorlopen. De toetsing van de gewenste ontwikkeling geeft het volgende beeld:

1. De ontwikkeling van één woning passend is binnen de kwantitatieve regionale woonafspraken, alhoewel de invloed van één woning nihil is in de totale woningbouwopgave.
2. Er is nog voldoende vraag naar woningen de komende jaren in de kern Heino. Bovendien heeft de gemeente Raalte vastgelegd dat een eventuele plus in de woningbouwprogrammering kan landen in de kernen Raalte en Heino.
3. Er is sprake van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. De Ladder van duurzame verstedelijking kan derhalve positief doorlopen worden (alhoewel toetsing feitelijk gezien achterwege kan blijven omdat één woning geen stedelijke ontwikkeling betreft).
4. De woningbouwbehoefte is groot, in elk segment (betaalbaar, duur, huur en/of koop) is nog voldoende vraag. De Lentheweg kent vrijwel alleen vrijstaande woning, met uitzondering van de twee-onder-één-kap woningen aan de Lentheweg 8 en 10. Een vrijstaande woning past daarom het beste in de bestaande stedenbouwkundige structuur. De initiatiefnemer streeft ernaar om een levensloopbestendige woning te realiseren.
5. Het plangebied wordt in de bestaande situatie als tuin gebruikt bij de Lentheweg 6. Met de realisatie van een vrijstaande woning wordt de stedenbouwkundige structuur van de Lentheweg versterkt (zoals toegelicht in paragraaf 3.2), dit zal een positieve impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast zal op het perceel nog voldoende ruimte overblijven voor groen- en watervoorzieningen. De Lentheweg ligt gunstig ten opzichte van het centrum, het voorzieningenniveau waar de toekomstige bewoners gebruik van kunnen maken is van hoge kwaliteit.
6. De ambitie is om een zo duurzaam mogelijke woning te realiseren, het liefst een zogenaamde nulopdemeter-woning. In combinatie met de ambitie een levensloopbestendige woning te realiseren zal voorliggend bestemmingsplan bijdragen aan de verduurzaming van de woningvoorraad van de gemeente Raalte.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan past binnen de woonvisie en het afwegingskader.

4.3.3 Woningmarktanalyse gemeente Raalte

In 2017 is voor gemeente Raalte een update van de woningmarktanalyse (uit 2014) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de woonvisie nog steeds actueel zijn. Uit de woningmarktanalyse Raalte blijkt tevens dat er 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 tevens voor het middeldure segment (€ 262.500,- tot € 407.000,-). De analyse stelt dat doordat de woningmarkt recentelijk verder is aangetrokken, er in dit segment echter geen afzetproblemen te verwachten zijn. Ook aangaande de plannen in de duurste prijsklasse (€ 407.500,-) is de verwachting dat de met deze prijsklasse corresponderende woningen/kavels in de komende periode tot 2027 goed afzetbaar zullen zijn.

Beoordeling planinitiatief en conclusie

De woonvisie van de gemeente Raalte heeft een looptijd heeft tot 2020, ook de woningmarkt is sinds 2017 veranderd en daarmee ook de conclusies uit de woningmarktanalyse. Desondanks is toetsing aan dit beleid van belang, waarbij met name de conclusies uit de woningmarktanalyse relevant zijn. De woningmarkt is sinds 2017 alleen maar meer aangetrokken, het toevoegen van één extra woning zal daarbinnen gemakkelijk opgevangen kunnen worden.

Het plangebied leent zich voor een kwalitatief hoogwaardige woning die voldoet aan alle hedendaagse wensen en eisen. Het is de ambitie van de initiatiefnemer om een zo duurzaam mogelijke woningen te realiseren. Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan passend is binnen de woningmarkt van de gemeente Raalte.

4.3.4 Groenbeleid 'Groen, samen doen!'

In de gemeente Raalte wordt met enige regelmaat gesproken over het groenbeleid en de wijze waarop het beheer plaatsvindt. In december 2015 is een wijziging van kapbepalingen in de APV vastgesteld. De gemeenteraad van Raalte wil de bewoners vooraf meer betrekken bij de besluiten die zij neemt. Zo ook bij het groen- en kapbeleid waarvoor op 15 maart 2016 een thema-avond is gehouden. Deze nota bevat de uitwerking van het groen- en kapbeleid.

Evaringen met de groen- en bomenhoofdstructuur leert de gemeente Raalte dat het beleid in incidentele gevallen als (te) knellend wordt ervaren. Met een integrale blik op het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte, waarvan het groen deel uitmaakt, wil de gemeente maatwerk gaan leveren bij verzoeken om kleinschalige aanpassingen van de groen- en bomenhoofdstructuur. Meer flexibiliteit om voor nieuwe ontwikkelingen en opvattingen ruimte te creëren. Dit onder de voorwaarde dat compensatie plaatsvindt.

Daarnaast kiest de gemeente Raalte bewust voor het beschermen van waardevolle houtopstanden waarbij een onderscheid wordt gemaakt naar deelgebieden, binnen de bebouwde kom (grens bebouwde kom Boswet) en het buitengebied. Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt naar eigendom; gemeentelijk en derden.

Beoordeling planinitiatief en conclusie

Het plangebied betreft een particulier stuk grond. Op basis van de interactieve kaart van de gemeente Raalte kan vastgesteld worden dat er één waardevolle boom aanwezig is binnen het plangebied. Het gaat om een *Betula pendula* (berk, figuur 7). De berk is waardevol vanwege de zichtbaarheid en het straatbeeld, er is geen ecologische of cultuurhistorische waarde toegekend aan de berk. De boom hoeft voor de ontwikkeling niet gekapt te worden.

Wel is uit de participatie voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan naar voren gekomen dat de bewoners van de Lentheweg 8 overlast ervaren van de berk. Het gaat dan om vallende takken en stuifmeel. De initiatiefnemer, de bewoners van de Lentheweg 8 en de gemeente zullen gezamenlijk kijken of een oplossing mogelijk is.

Voor het overige zijn er geen behoudens waardige houtopstanden aanwezig. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan passend is binnen het groenbeleid van de gemeente Raalte.



Figuur 7 De in het plangebied aanwezige Berk (bron: gemeente Raalte).

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van het bestemmingsplan 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 betreft de thema's geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid

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 omgevingsvergunningsbesluit 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Beoordeling plangebied

Spoorwegverkeer

Spoorwegverkeer is niet relevant voor onderhavig bestemmingsplan. In de nabijheid van het plangebied is geen spoorweg aanwezig.

Industrielawaai

Industrielawaai is niet relevant voor onderhavig bestemmingsplan. Aan de overzijde van de weg is een industrieterrein gelegen, maar direct grenzend aan het plangebied zijn middels de aanduiding 'bedrijf uitgesloten' geen bedrijven toegestaan. In de paragraaf bedrijven- en milieuzonering zal nog nader toegelicht worden dat de onderlinge afstand ruim voldoende is om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening. Het bedrijventerrein en de daar aanwezige bedrijven zijn overigens ook niet gezoneerd.

Wegverkeer

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden, kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan, de zogenaamde 'hogere waarde'. Tot vaststelling daarvan kan worden besloten, indien uit onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug te brengen onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, niet mogelijk zijn. Voor nieuwe woningen in binnenstedelijke situaties geldt een maximale hogere waarde van 63 dB.

De N35 ligt op circa 350 meter van het plangebied gesitueerd, daarmee ligt het plangebied niet binnen de geluidscintour van 200 meter. Het plangebied ligt wel binnen de geluidscintour van de 50 km/u wegen Zwolseweg en de van der Capellenweg, deze beide wegen liggen op circa 170 á 180 meter van het plangebied. Formeel zou voor deze beide wegen een akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Vanwege de ruime afstand gecombineerd met de maximale snelheid van slechts 50 km/u kan op voorhand met zekerheid aangenomen worden dat aan de voorkeursgrenswaarden voldaan kan worden. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt niet zinvol geacht.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Wettelijk kader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek, eventueel aangevuld met een bodemonderzoek, bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Wet bodembescherming

In de Wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieu hygiënische bodemkwaliteit. Bij bestemmingswijzigingen, verbouwingen of graafwerkzaamheden zal in veel gevallen een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. De gemeente beoordeelt dat per geval. Met het bodemonderzoek kan bepaald worden of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het Bbk staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Uitgangspunt in de bijbehorende normstelling is de directe relatie tussen de chemische bodemkwaliteit en het gebruik van de bodem, gebaseerd op een risicobenadering. In situaties met een gering risico gelden daarom beperkte regels en minder strenge normen dan in situaties met meer risico's.

5.2.2 Beoordeling plangebied

Het plangebied heeft in de bestaande situatie reeds een woonbestemming, daarmee heeft de gemeenteraad bij vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Heino' in principe reeds bepaald dat de bodem geschikt is voor de gevoelige bestemming wonen. Het plangebied is sinds 26 jaar in gebruik als tuin bij de woning Lentheweg 6. In het kader van zorgvuldigheid en de geldende wet- en regelgeving omtrent bodemkwaliteit is besloten toch een verkennend bodemonderzoek te laten uitvoeren. Het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage 1

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- Zowel in de boven- als ondergrond zijn er geen verhoogde gehalten gemeten. De bodemkwaliteit voldoet op alle parameters aan de vereisten voor de beoogde woonfunctie;
- In het grondwater is een matig verhoogde concentratie aan zink vastgesteld. De gemeten concentratie overschrijdt de interventiewaarde niet en vormt geen belemmering voor de geplande woning. Omdat er geen antropogene bron bekend is, is het zink vermoedelijk van nature in verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

De hypothese 'onverdacht' is op basis van de chemische analyse onjuist gebleken vanwege de verhoogde concentratie aan zink. Aangezien de interventiewaarden niet overschreden worden is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Er is geen belemmering voor de beoogde woonfunctie binnen het plangebied.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Wettelijk kader

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);

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

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.

5.3.2 Beoordeling plangebied

De ontwikkeling van één woning valt binnen één van de aangewezen categorieën waarvan op voorhand gesteld kan worden dat er geen verslechtering van de luchtkwaliteit zal optreden. Gelet op de aard en zeer beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan het Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM) voor luchtmissies stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Nader luchtonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Voldoende duidelijk is dat het woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is voor realisatie van de nieuwe woonbestemming.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnota's.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II), zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) die reeds is vervallen. De nota heeft geen wettelijk bindende werking, maar is niet vrijblijvend. Voor buisleidingen geldt sinds 1 januari 2012 de regeling 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'.

5.4.2 Beoordeling plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van mogelijke risicobronnen in en rondom 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. Het plangebied bevindt zich niet binnen één risicocontour en/of veiligheidsafstanden zoals opgenomen in de wetgeving rondom externe veiligheid. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.5 Bedrijven- en milieuzonering

5.5.1 Wettelijk kader

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies, zoals wonen. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze zijn weergegeven in tabel 2. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen. Aan de hand van de VNG-brochure is beoordeeld of bestaande of mogelijk toekomstige bedrijvigheid een negatieve invloed heeft op de functie wonen.

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel: VNG afstandenlijst

5.5.2 Beoordeling plangebied

Het plangebied kan aangewezen worden als rustige woonwijk, maar zou vanwege de aanwezigheid van het bedrijventerrein aan de overzijde ook als gemengd gebied aangewezen kunnen worden. Desondanks wordt uitgegaan van een rustige woonwijk omdat hiermee sprake is van een worst-case benadering.

Aan de overzijde van het plangebied ligt een bedrijventerrein waar bedrijven t/m categorie 2 zijn toegestaan. In een rustige woonwijk dient dan een afstand van 30 meter aangehouden te worden. In principe ligt de bedrijfsbestemming op circa 11 meter van het plangebied, hier zijn alleen geen bedrijven toegestaan vanwege de functieaanduiding 'bedrijf uitgesloten'. Ter plaatse zijn bedrijfswoningen aanwezig wat middels de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is vastgelegd. Bezien vanaf de erfgrans van de Lentheweg 6 liggen de bestaande bedrijven op circa 50 meter afstand, daarmee kan ruim voldaan worden aan de minimale afstand van 30 meter.

Voor het overige zijn er geen bedrijven aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling. Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Ecologie

5.6.1 Wettelijk kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten: de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Verantwoording soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is een getrapte toets. Allereerst is een quickscan flora en fauna (natuurtoets) nodig. De resultaten van de quickscan bepalen of een vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden. Een voorbeeld van een vervolgonderzoek is een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten. Het plan kan soms onder bepaalde voorwaarden worden uitgevoerd als er negatieve effecten worden verwacht, bijvoorbeeld door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te verminderen of te voorkomen. Er is meestal een ontheffing nodig van de provincie als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden.

Verantwoording gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrictlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse 2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor.

5.6.2 Beoordeling plangebied

Verantwoording soortenbescherming

Het plangebied heeft momenteel een functie als tuin bij de bestaande woning aan de Lentheweg 6, er zijn behoudens enkele particuliere (fruit)bomen geen waardevolle groenstructuren aanwezig ter plaatse van de beoogde woning. Zoals in paragraaf 4.3.4 is toegelicht is er één waardevolle boom aanwezig, maar heeft deze boom geen ecologische waarde. Aangezien de boom niet gekapt hoeft te worden is er van een belemmering in ieder geval geen sprake. Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Verantwoording gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrictlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura 2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Boetelerveld ligt op circa 9 kilometer afstand tot het plangebied. Gezien de geringe omvang van de ontwikkeling en de grote afstand kan op voorhand worden uitgesloten dat de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van het Natura-2000 gebied. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek in de vorm van een Aerius- berekening wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Deze conclusie wordt gebaseerd op onderstaande tabel.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

Figuur 8 Standaard verantwoording stikstofdepositie woningbouw

Het dichtstbij gelegen gebied dat deel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 950 m afstand. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

5.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Wettelijk kader

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. 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

5.7.1.2 Beoordeling plangebied

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Deze dubbelbestemming bepaald dat een archeologisch onderzoek (en aanlegvergunning) noodzakelijk is bij projecten met een omvang van meer dan 100 m². Op voorhand is niet met zekerheid vast te stellen of deze drempelwaarde wel of niet overschreden wordt bij de bouw van één nieuwe woning. Besloten is om de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' in het voorliggende bestemmingsplan te handhaven. Op deze manier blijft de archeologische verwachting beschermd en kan bij aanvraag omgevingsvergunning beoordeeld worden of het uitvoeren van een onderzoek noodzakelijk is. Van een belemmering is op voorhand in ieder geval geen sprake.

5.7.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Wettelijk kader

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.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan “*een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden*” dient te bevatten.

5.7.2.2 Beoordeling plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk en van een belemmering is geen sprake.

5.7.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.8 Kabels en leidingen

5.8.1 Wettelijk kader

Het kan voorkomen dat er in of nabij het projectgebied planologische relevante kabels en/of leidingen liggen. Planologisch relevant zijn hoofdnutsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen of afvalwaterleidingen. Als dergelijke leidingen in of vlakbij het projectgebied voorkomen worden deze als zodanig bestemd.

5.8.2 Beoordeling plangebied

In of rondom het projectgebied lopen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Deze conclusie kan getrokken worden op basis het vigerende bestemmingsplan 'Heino'.

5.8.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Wateraspecten

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Nationale Omgevingsvisie (2020), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

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.

Het Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP 2016-2021). Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

- 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. Het waterschap probeert niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen, het wil ook van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken

6.1.5 Gemeentelijk beleid

6.1.5.1 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

In de Waterwet en de Wet milieubeheer zijn de gemeentelijke watertaken geregeld. Deze taken hebben betrekking op de gemeentelijke zorgplicht voor:

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
- het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater.
- grondwater(maatregelen).

Het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) beschrijft de beleidskaders (ambities) en de activiteiten voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afval, hemel- en grondwater. Het GRP gaat uit van de volgende principes (tritsen):

De trits “vasthouden --> bergen --> afvoeren” houdt in dat in eerste instantie getracht wordt het (gebiedseigen) water in de bodem te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in de laatste instantie kan overwogen worden het water (zo traag mogelijk) af te voeren naar de omgeving.

De trits “schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken” omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoon houden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water. Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en tevens het zuiveringsrendement worden verhoogd.

Ontvlechting vindt in principe plaats als dat doelmatig en kosteneffectief is.

Bij nieuwbouw is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) gebruikelijk, waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt in principe zodanig ingericht dat de particulier in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem). Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk dan kan de particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel.

Ten aanzien van de verwerking van grondwater bij nieuwbouw kan worden gesteld dat dit voldoende wordt ondervangen in het “watertoets proces”. Hierbij worden vooraf de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

Hitte, droogte, watertekort en wateroverlast zijn aspecten die van wezenlijke invloed zijn bij het ontwerpen en bij de realisatie van plannen voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Met deze aspecten wordt rekening gehouden door het principe van de meerlaagsveiligheid als bouwsteen van wezenlijk belang te hanteren bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen. Bestaande en nieuwe blauwe en groene elementen ondersteunen de klimaatadaptatie in het binnenstedelijk gebied en op bedrijven- en industrieterreinen. Afkoppelen van verhard oppervlak is niet een doel op zich. Doelmatigheid, haalbaarheid en betaalbaarheid van afkoppelmaatregelen worden meegewogen in ruimtelijke plannen. De samenhang met het beleid over klimaatadaptatie en overstromingsrisico wordt integraal beoordeeld.

Waterlopen met een beschermde status (Kaderrichtlijn water) staan vermeld op de verbeelding behorende bij een ruimtelijk plan. Informatie over de status van een KRW-lichaam en beoogde maatregelen verwoord in zogenaamde “factsheets”, wordt beschouwd als zwaarwegend belang waar slecht gemotiveerd van kan worden afgeweken door het treffen van mitigerende of compenserende maatregelen.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e 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 waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde "korte procedure". Hieronder zijn de belangrijkste opmerkingen en adviezen uit de waterparagraaf behorend bij de 'korte procedure' opgenomen. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

6.2.2.1 Beoordeling plangebied

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². 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 onderzijde bouwvloer.

Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Ten aanzien van voorliggend plan wordt hemelwater ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd. Het perceel biedt hier voldoende mogelijkheden voor. De procedure in het kader van de watertoets is met een positieve uitkomst doorlopen. Het bestemmingsplan en de grootte van het bouwplan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het waterschap geeft daarmee een positief wateradvies.

Overstroombaar gebied

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaat het waterschap gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR).

Het is daarom verplicht om de risico's te verantwoorden in het bestemmingsplan, dit in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf. In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties. De nieuwe woning ligt in het bestaande woningbouwlint waar nog nooit sprake is geweest van wateroverlast en/of overstromingen. Indien sprake is van een overstroming biedt de Lentheweg voldoende mogelijkheden voor een eventuele evacuatie. Het opstellen van een uitgebreide overstromingsrisicoparagraaf wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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.

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 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 etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor de desbetreffende 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 (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels geven aan welk gebruik van gronden als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Overige regels (Artikel 9)

In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de werking van wettelijke regelingen en voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht 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 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 deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Tuin (Artikel 3)

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de daar bijbehorende verhardingen, erven en terreinen, en ondergeschikte voorzieningen.

Wonen – 2 (Artikel 4)

De grond die in gebruik wordt genomen als woonperceel is bestemd als 'Wonen – 2'. Hiermee is aansluiting gezocht bij de bestemming van woningen in de directe omgeving van het plangebied. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis. De toegestane bouwwerken betreffen; woningen, bijbehorende bouwwerken bij woningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overkappingen. Voor wat betreft de bouwregels is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan "Heino".

'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' (Artikel 5)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Om deze gronden te beschermen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Hoofdstuk 8 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden besloten 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 gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. In een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente is vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft alle bewoners van de Lentheweg op éénzelfde wijze geïnformeerd over de voorgenomen plannen, gelijktijdig is een uitnodiging voor een participatie moment verstrekt. De volledige uitnodiging is opgenomen in bijlage 1 van het participatieverslag, welke is opgenomen in bijlage 3.

Het centrale participatiemoment heeft plaatsgevonden op zaterdagochtend 18 december. Van de 10 huishoudens aan de Lentheweg hebben er zich drie aangemeld voor het centrale participatiemoment. De overige huishoudens hebben per mail dan wel mondeling gereageerd op het voornemen van de initiatiefnemer. Na afloop van de participatieochtend is een samenvatting gemaakt per huishouden. Deze samenvattingen zijn hierna ter goedkeuring voorgelegd aan de bewoners waarna ze opgenomen zijn in het participatieverslag. Op deze manier is volledige transparantie en hoor en wederhoor gewaarborgd.

8.2.1 Conclusie participatie

Voor een volledige verantwoording van de participatie wordt verwezen naar bijlage 3. De algemene strekking van de participatie is positief te noemen, er zijn geen grote ruimtelijke bezwaren naar voren gekomen. Wel zijn er door de omwonenden een aantal aandachtspunten meegegeven welke bij de uitwerking van het bouwplan betrokken zullen worden. Het gaat om de volgende aandachtspunten:

1. Positionering van de in- en uitrit van de nieuwe woning. Twee van de burens hebben hier aandacht voor gevraagd om overlast te beperken.
2. Mogelijk kap van de bestaande berkenboom. Door één van de burens is aangegeven dat de boom overlast veroorzaakt in de vorm van uitwaaiende takken en stuifmeel. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat aan de gemeente gevraagd wordt of het verkrijgen van een kapvergunning mogelijk is.

Ten slotte hebben meerdere bewoners van de Lentheweg aangegeven op de hoogte te willen blijven van de ontwikkeling en procedure.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg en inspraak

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 van de 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 'Uitzonderingslijst Vooroverleg Ruimtelijke Plannen' opgesteld.

Voor plannen in de groene omgeving/buitengebied is in deze lijst A, lid 1 (Woningbouw) opgenomen: *Plannen/projectbesluiten voor woningbouw met minder dan 7 woningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen in lijn met de provincie gemaakte woonafspraken*

Zoals blijkt uit het vorenstaande voldoet de nieuwbouw van 1 woning, waar dit bestemmingsplan in voorziet, aan hetgeen hierboven is beschreven. Derhalve wordt het plan in het kader van vooroverleg niet formeel voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval is geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd vanwege de positieve uitkomst van de participatie (zoals toegelicht in paragraaf 8.2).

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt na afloop van de zienswijzetermijn aangevuld.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoetsresultaat

Bijlage 3 Participatieverslag

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het Bestemmingsplan Heino, Lentheweg 6 met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20220002-ON01 van de gemeente Raalte.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220002-ON01

1.3 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0177.BP20220002-ON01

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 bedrijf aan huis

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

1.8 beroep aan huis

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

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.12 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

aanbouw:

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

bijgebouw:

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

uitbouw:

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw een geheel vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.16 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwwerk

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

1.19 dak

iedere boven beëindiging van een gebouw.

1.20 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.21 gebouw

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

1.22 gebruiken

onder gebruiken wordt mede verstaan het in gebruik geven en het laten gebruiken.

1.23 hellend dak

een afdekking van een gebouw, die geen horizontale of gebogen vlakken bevat, met uitzondering van dakkapellen of vergelijkbare onderdelen.

1.24 hoofdgebouw

een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw dat, door zijn vorm en/of constructie en mede gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwvlak kan worden aangemerkt.

1.25 kampeermiddel

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

1.26 kunstwerken

bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.

1.27 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.28 overkapping

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

1.29 parkeernormen

De beleidsregels parkeren van de gemeente Raalte, zoals vastgelegd in de beleidsnota "Parkeernormen Raalte 2015", vastgesteld op 3 november 2015. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

1.30 peil

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

1.31 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.32 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.33 voorgevel

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

1.34 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

2.1 dakhelling

langs het vlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 afstand tot de perceelsgrens

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

2.3 goothoogte van een bouwwerk/gebouw

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 inhoud van een bouwwerk/gebouw

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

2.5 bouwhoogte van een bouwwerk/gebouw

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

2.6 oppervlakte van een bouwwerk/gebouw

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

2.7 overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Tuin ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met de daar bijbehorende:

- b. erven;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. verhardingen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. wegen en paden;
- h. in- en uitritten.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de voorgevel van en aansluitend aan woningen gelegen:

- a. erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond;
- b. luifels en dakoverstekken;
- c. balkons;

tot een diepte van 1,5 meter, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de overschrijding niet meer mag bedragen dan 5 m² en de lengte niet groter is dan 2/3 van de betreffende gevel, één en ander voorzover de afstand tot de perceelsgrens niet kleiner wordt dan 4,00 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen, met uitzondering van pergola's die niet hoger mogen zijn dan 2,70 meter, alsmede vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen waarvan de hoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen.

3.2.3 Overkappingen

Overkappingen zijn toegestaan, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 4.2.4 van overeenkomstige toepassing is.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel.

Artikel 4 Wonen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis, in de categorie:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', voor een vrijstaande woning;
- b. aan- en bijgebouwen;

met de daar bijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. wegen en paden.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet minder bedragen dan 3,50 meter en niet meer dan 6,50 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter;
- d. de minimale dakhelling bedraagt 25° en de maximale dakhelling bedraagt 60°;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient aan de niet aangebouwde zijde tenminste 3,00 meter te bedragen.

4.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels:

- aan- en bijgebouwen dienen ten minste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- aan- en bijgebouwen dienen in, dan wel tenminste 1,00 meter uit de perceelgrens te worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 75 m². Tevens geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 50% van het bouwperceel;
- de goothoogte, bouwhoogte, en bij toepassing van een hellend dak, de dakhelling van bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Goothoogte in meter	Bouwhoogte in meters	Dakhelling in graden			
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
-	3,25	-	5,5	25	60

- in afwijking van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen tot 3,00 meter achter de achterste bouwgrens maximaal 6,50 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,50 meter onder de nok van het hoofdgebouw moet zijn gelegen;
- bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en bijgebouwen blijven buiten beschouwing: (gedeelten van) gebouwen gelegen binnen het bouwvlak meer dan 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde(n) van het hoofdgebouw;
- in aanvulling op het bepaalde onder b tot en met e geldt dat indien op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan sprake is van een kleinere afstand, een grotere oppervlakte, een groter percentage en/of een grotere goot- dan wel bouwhoogte en/of andere dakhelling dat deze afstand/oppervlakte/percentage/goothoogte/bouwhoogte/dakhelling mag worden gehandhaafd.
- in aanvulling op het bepaalde onder d geldt dat bij toepassing van een lessenaarsdak, het dakvlak naar de dichtstbijzijnde perceelsgrens dient te worden gericht.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen (hieronder mede verstaan ondergrondse afvalopslag) mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

4.2.4 Overkappingen

Voor overkappingen gelden de volgende regels:

- een overkapping dient tenminste 3,00 meter achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- in afwijking van het bepaalde onder a mag een overkapping tot niet minder dan 1,00 meter achter de voorgevel of in het verlengde daarvan worden gebouwd met dien verstande dat de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
- de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 meter bedragen, tenzij de afstand tot de voorgevel of het verlengde daarvan meer dan 3,00 meter bedraagt, in welk geval de in 4.2.2 onder d genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn;
- overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in 4.2.2 onder c.

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder d en omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van gebouwen toestaan met een plat dak of met een kap met een afwijkende dakhelling.

4.4.2 Toetsingscriteria

De in 4.4.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming

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

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

4.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in 4.5.1 sub d;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 4.5.2 onder b voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte.

4.6.2 Toetsingscriteria

De in 4.6.1 vermelde afwijking wordt slechts verleend, indien:

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

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwen overeenkomstig bestemming

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

5.2.2 Gebouwen

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

5.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in 5.2.2 is niet van toepassing op:

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (enkel)bestemming.

5.3.2 Toetsingscriteria

Een in 5.3.1 vermelde afwijking kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

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

5.4.2 Uitzonderingen

Het in 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. waarin de Monumentenwet 1988 voorziet;
- d. ten dienste van de in 5.3.2 genoemde (bouw)werkzaamheden.

5.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Een in 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van de archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

7.2 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor opslag-, stort-, of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming;
- b. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven op de verbeelding niet meer dan 5,00 meter bedraagt;
- b. de bestemmings-, bouwgrenzen en overige aanduidingen indien en voor zover deze afwijkingen noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond gewenst is, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5,00 meter bedraagt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

9.2 Parkeerregels

9.2.1 Parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

9.3 Gebruiksregels

9.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming, voorzover gelegen binnen de gemeente Raalte, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in lid 9.2, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel "Parkeernormen Raalte 2015".

9.3.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3.1, indien voldaan wordt aan het gestelde in paragraaf 5.5. van de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

9.3.3 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Bestemmingsplan Heino, Lentheweg 6".

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d.:

Voorzitter

Griffier