



Bestemmingsplan De Zegge VII

Plannummer : NL.IMRO.0177.BP20090044



bestemmingsplan

De Zegge VII

gemeente Raalte

25 april 2012

projectnummer 61898.01

NL.IMRO.0177.BP20090044-0003

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	2
1.3	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	2
1.4	DOORLOPEN PROCEDURE	2
1.5	LEESWIJZER	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	UITGANGSPUNTEN VOOR PLANONTWIKKELING	4
2.2	GEBIEDSBESCHRIJVING	7
2.3	PLANBESCHRIJVING	8
2.4	BEELDKWALITEITPLAN	15
2.5	EXPLOITATIEPLAN	15
3	BELEID	16
3.1	RIJKSBELEID	16
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	REGIONAAL BELEID	18
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	19
4	RUIMTELIJKE EN MILIEUASPECTEN	24
4.1	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	24
4.2	BEDRIJVIGHEID	25
4.3	INDUSTRIELAWAAI	25
4.4	STANKHINDER	26
4.5	WEGVERKEERSLAWAAI	28
4.6	LUCHTKWALITEIT	29
4.7	BODEMKWALITEIT	30
4.8	EXTERNE VEILIGHEID	33
4.9	FLORA EN FAUNA	36
4.10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	41
4.11	WATER	42
4.12	VERKEER EN PARKEREN	44
4.13	DUURZAAMHEID	44
4.14	KABELS EN LEIDINGEN	44
4.15	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
5	WIJZE VAN BESTEMMEN	46
5.1	ALGEMEEN	46
5.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	46
6	PROCEDURE	51
6.1	INSPRAAK EN OVERLEG	51
6.2	ZIENSWIJZEN	53

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Behoefteteonderzoek, Stogo onderzoek en advies, 25 april 2012
- Bijlage 2: Bedrijventerreinvisie, gemeente Raalte, vastgesteld 17 februari 2011
- Bijlage 3: Instemming provincie Overijssel met bedrijventerreinvisie, 18 april 2011
- Bijlage 4: Bodemonderzoeken, diversen
- Bijlage 5: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen en geofysisch onderzoek; Raalte – De Zegge VII, ADC, 2006, rapport 796
- Bijlage 6: Archeologisch proefsleuvenonderzoek, 'Raalte Boetelerenk De Zegge VII; een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven', ADC, 2008, rapportnr. 1638
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeer, SAB Arnhem B.V., september 2010
- Bijlage 8: Akoestisch onderzoek Industrierrein De Zegge, uitbreiding de Zegge VII, Expertisecentrum Zwolle, 23 april 2012
- Bijlage 9: Luchtkwaliteit- en stikstofdepositieonderzoek, DHV, maart 2011
- Bijlage 10: Projectplan flora en fauna, SAB Arnhem BV, 5 november 2010
- Bijlage 11: Ontheffing flora en fauna, Ministerie van LNV, kenmerk FF/75C/2008/0514-toek.mv, 9 februari 2009
- Bijlage 12: Hydrologisch onderzoek "Begrenzing en compenseren waterberging", DHV Ruimte en Mobiliteit, 2005
- Bijlage 13: Waterstructuurplan, DHV Ruimte en Mobiliteit, 2009
- Bijlage 14: Huidige en toekomstige geurbelasting De Zegge VI fase 2 en VII, Oranjewoud, 13 april 2011 (inclusief gebiedsvisie en geurverordening)
- Bijlage 15: Grondexploitatie De Zegge VII Raalte
- Bijlage 16: Responsnota De Zegge VII, 25 april 2012

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

In de gemeente Raalte is behoefte aan ruimte voor industriële bedrijvigheid. De bedrijventerreinen De Zegge IV en V hebben de afgelopen jaren in deze behoefte voorzien, maar zijn nagenoeg geheel uitgegeven. Daarnaast is de eerste fase van bedrijventerrein De Zegge VI inmiddels zo goed als geheel uitgegeven. In de op 18 september 2003 vastgestelde Structuurvisie Kern Raalte is aangegeven dat het ter beschikking houden van voldoende en gedifferentieerd bedrijventerrein één van de pijlers van het economische beleid vormt. Daarnaast heeft Raalte een verzorgende functie voor de omliggende regio te vervullen. Dat betekent dat onder meer in afdoende werkgelegenheid moet worden voorzien. Om deze redenen wil de gemeente Raalte het bestaande bedrijventerrein De Zegge in Raalte uitbreiden met het bedrijventerrein De Zegge VII. Dit bestemmingsplan voorziet in een bestemmingsregeling die de realisatie van dit bedrijventerrein planologisch mogelijk maakt. Daarnaast zijn de bestaande bedrijven, die direct ten noordwesten van het plangebied zijn gelegen, opgenomen in dit bestemmingsplan en voorzien van een actueel juridisch kader.



Figuur 1: ligging plangebied

Het plan voor het bedrijventerrein De Zegge VII omvat een bedrijventerrein met een bruto oppervlak van ongeveer 31 hectare en een netto oppervlak van ongeveer 21 hectare. Om een hoog ambitieniveau ten aanzien van de inrichting van het bedrijventerrein te kunnen realiseren, moeten verschillende instrumenten worden ingezet. Het bestemmingsplan is één van de instrumenten die ruimtelijk relevante ambities en doelstellingen vastlegt. Daarnaast draagt een beeldkwaliteitplan zorg voor het behalen van de kwalitatieve doelstellingen.

Dit bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter. In het plangebied wordt een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorzien in de vorm van de aanleg van een bedrijventerrein.

In 2007 is reeds een bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied in procedure gebracht. Voor de relatie van voorliggend bestemmingsplan met het plan uit 2007, wordt verwezen naar paragraaf 1.4.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied van het bedrijventerrein De Zegge VII ligt aan de zuidoostkant van de kern Raalte (zie figuur 1). Dit plangebied vormt een onderdeel van het totale bedrijventerrein De Zegge. De Zegge VII wordt aan de westzijde begrensd door de Overkampsweg en De Zegge III en aan de noordzijde door de Heesweg en bedrijventerrein De Zegge VI. Aan de oostzijde van het plangebied is de Achterweiweg gelegen en in het zuiden wordt het toekomstige bedrijventerrein begrensd door agrarisch gebied.

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN

Op dit moment vigeren voor het plangebied van De Zegge VII de bestemmingsplannen "Buitengebied", "De Zegge III" en "Partiële herziening intensieve veehouderij".

Het bestemmingsplan Buitengebied is door de gemeenteraad op 29 maart 1994 vastgesteld, op 23 november 1994 van rechtswege goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel, waarbij de schorsende werking is opgeheven in juli 1995. Het plan is onherroepelijk sinds 24 februari 1998. De geldende bestemming is "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en de bescherming van landschapswaarden. Binnen het plangebied liggen twee agrarische bouwpercelen waarbinnen agrarische bedrijfsbebouwing inclusief (bij recht) één of twee bedrijfswoning(en) per perceel is toegestaan.

Het bestemmingsplan De Zegge III is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 december 1993 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel in juli 1994. Het deel van het plangebied waaraan goedkeuring werd onthouden, betreft geen deel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Een klein deel van het onderhavige plangebied is gelegen in het geldende bestemmingsplan De Zegge III, het betreft de bestaande bedrijven langs de Overkampsweg en de Heesweg.

Tevens is van toepassing het bestemmingsplan Partiële herziening intensieve veehouderij. Hierin is het gebied aangemerkt als stedelijk gebied.

1.4 DOORLOPEN PROCEDURE

In 2007 is reeds een bestemmingsplan in procedure gebracht voor De Zegge VII. Aan dit bestemmingsplan is goedkeuring onthouden. Hierdoor geldt momenteel nog het bestemmingsplan Buitengebied, zoals onder paragraaf 1.3 genoemd. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan van 2007 was nog geen stedenbouwkundig plan voorhanden. Om die reden werd destijds aan het plangebied een nog uit te werken bedrijfsbestemming toegekend. Omdat het bestemmingsplan nog door het college van burgemeester en wethouders moest worden uitgewerkt op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening¹, was geen sprake van een directe bouwtitel.

¹ Destijds gold nog de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden.

Eind 2008 is vervolgens een voorontwerp van een bestemmingsplan in procedure gebracht, waarmee tegemoet is gekomen aan de door Gedeputeerde Staten gemaakte opmerkingen. Omdat op dat moment wel een stedenbouwkundig ontwerp beschikbaar was, is gekozen voor een bestemmingsplan met een directe bouwtitel. Het vaststellen van een uitwerkingsplan is derhalve niet nodig om een bouwvergunning te kunnen afgeven. In paragraaf 6.1 wordt ingegaan op de resultaten van de procedure van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Van dit bestemmingsplan, met een directe bouwtitel, heeft in december 2009 en januari 2010 een eerste versie van het ontwerp ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit ontwerp-bestemmingsplan zijn meerdere reacties ontvangen.

Sinds de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is het bestemmingsplan voor wat betreft diverse aspecten geactualiseerd. Deze noodzaak tot actualisatie volgt deels uit gewijzigde wetgeving (bijvoorbeeld voor het thema industrielaawaai, als gevolg van inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet), danwel de wens (mede als gevolg van zienswijzen) tot een nadere onderbouwing van de haalbaarheid van diverse aspecten. Gezien de omvang en het karakter van de doorgevoerde wijzigingen, is besloten opnieuw een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen. Hiermee wordt een ieder opnieuw in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken.

1.5 LEESWIJZER

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

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 UITGANGSPUNTEN VOOR PLANONTWIKKELING

2.1.1 *Behoeftonderzoek*

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een bedrijventerrein van circa 31 hectare bruto (21,4 hectare netto) aan de zuidoostzijde van Raalte mogelijk. Het bedrijventerrein is reeds voorzien in het gemeentelijke structuurplan en de provinciale Omgevingsvisie.

Reeds in 2008 is een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan bedrijventerreinen in Raalte. De uitkomst van het behoeftonderzoek luidde destijds dat de realisatie van De Zegge VII noodzakelijk was om te kunnen voorzien in de behoefte aan bedrijventerrein. Vanwege het verouderde karakter van het behoeftonderzoek en ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen, is het behoeftonderzoek uit 2008 geactualiseerd.

In het geactualiseerde onderzoek 'Vraag naar bedrijventerrein gemeente Raalte – nut en noodzaak De Zegge VII' (april 2012) is onderzocht wat de vraag is naar bedrijventerreinen in Raalte op korte / middellange termijn en lange termijn, welk aanbod thans beschikbaar is en of de aanleg van De Zegge VII noodzakelijk is. Daarbij is rekening gehouden met huidige leegstand van bedrijventerreinen, met een kleinere groei van de werkgelegenheid en beroepsbevolking en zijn tevens de herstructureringsmogelijkheden in beeld gebracht.

De conclusie van het geactualiseerde behoeftonderzoek luidt dat om in de ruimtevraag van bedrijven in Raalte te voorzien, de aanleg van bedrijventerrein De Zegge VII noodzakelijk is. Er is een vraag naar bedrijventerreinen van 21,5 hectare netto in de periode 2012-2020 en een vraag in de periode 2021-2030 van 8,0 – 9,1 hectare netto. Het aanbod op De Zegge VII bedraagt 21,4 hectare.

Door middel van een enquête onder 144 bedrijven in de kern Raalte is deze raming in de praktijk getoetst voor de korte en middellange termijn. Uit de enquête en door het sluiten van een intentieovereenkomst komt naar voren dat er een concrete actuele vraag is van 10,8 hectare netto voor de periode 2012 – 2016. Dit betreft uitsluitend de behoefte aan bedrijventerrein vanuit ondernemers uit de kern Raalte, waar zich 65% van de werkgelegenheid in de gemeente Raalte concentreert. Om die reden moet worden aangetekend dat de vraag naar bedrijventerrein mogelijk nog hoger zal zijn vanwege de centrumfunctie van Raalte voor de omliggende kernen en het buitengebied van Raalte. Als met deze aanvullende vraag rekening wordt gehouden, bestaat er een vraag van 14,5 hectare netto in de periode 2012 – 2016. Voor de periode 2017 – 2020 is sprake van een ruimtevraag van 10,7 tot 14,5 hectare. Op basis hiervan is het aannemelijk dat minstens 21,5 hectare netto bedrijventerrein nodig is voor de periode tot en met 2020. De extra vraag uit de regio kan hierbij oplopen tot 7,5 ha, waardoor er in totaal een vraag ontstaat van 29 ha.

In het kader van het onderzoek is tevens gekeken naar het huidige aanbod van leegstaande bedrijventerreinen en bedrijfspanden. Het actuele aanbod aan nieuw bedrijfsruimte (onbenutte bedrijfsterreinen) op de Zegge VI bedraagt 3,0 hectare netto, waarvan

0,8 hectare direct uitgeefbaar is (fase 2). Daarnaast is in Raalte 1,6 hectare beschikbaar aan bestaand bedrijfsmatig aanbod (leegstaande panden). Tevens is onderzocht wat de herstructureringsmogelijkheden zijn van bestaande bedrijventerreinen in Raalte. Hieruit blijkt dat op De Zegge I t/m VI geen mogelijkheden bestaan om aan ruimte te winnen door herstructurering. Op de locatie Spoorzone-Oost kan wel ruimte ontstaan door herstructurering. Hier ontstaat de komende jaren een maximale ruimtewinst van 5 ha. Als vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd, dan resteert er voor de periode 2012-2020 in de kern Raalte een tekort aan bedrijventerreinen van 11,9 hectare netto, uitgaande van de conservatieve raming. Dit tekort kan oplopen tot 19,4 hectare netto als rekening wordt gehouden met extra vraag uit de regio. De Zegge VII kan volledig voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2012-2020. Doordat bedrijven zich verplaatsen naar De Zegge VII komt ook bedrijventerrein vrij. Hierdoor ontstaat 2,8 hectare netto bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein De Zegge VII heeft een omvang van 21,4 hectare netto. In de periode 2012-2020 wordt hiervan (bij een conservatieve inschatting) 9,1 hectare uitgegeven. Daarmee resteert nog 12,3 hectare eind 2020. Als rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio van 7,4 hectare, dan wordt in totaal 16,6 hectare netto van De Zegge VII uitgegeven. In dat geval resteert 4,8 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein op De Zegge VII. In de bedrijventerreinvisie wordt voor de periode 2021-2030 voor de kern Raalte een behoefte berekend van 8,0 – 9,1 hectare netto. Wanneer deze vraag wordt geconfronteerd met het aanbod op De Zegge VII dat overblijft na 2020, dan resteert in het conservatieve scenario een aanbod aan bedrijfsareaal dat varieert tussen +4,3 en +3,2 hectare. In het geval dat rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio, dan resteert na 2020 een tekort aan bedrijventerrein van -3,2 tot -4,3 hectare.

Het ontwikkelen van een bedrijventerrein duurt van de eerste planvorming tot het feitelijk moment van uitgifte in Nederland gemiddeld 7 tot 8 jaar. Tegelijkertijd fluctueert de vraag naar bedrijventerreinen door de tijd als gevolg van de conjuncturele schommelingen. Om op deze fluctuaties in de actuele vraag te kunnen spelen is het bij de planning van bedrijventerreinen van belang om over een ijzeren voorraad te beschikken. Als landelijke stelregel voor de ijzeren voorraad wordt gehanteerd dat op elk moment vijf keer de langjarig gemiddelde uitgifte op voorraad is. Als het begrip ijzeren voorraad op de kern Raalte wordt toegepast dan zou op dit moment ongeveer 10,0 hectare op voorraad moeten zijn². In de praktijk is dat nu 3,0 hectare. Ook eind 2020 zou er een voorraad van ca. 10 ha moeten zijn om op fluctuaties in de vraag te kunnen inspelen. Met de aanleg van De Zegge VII wordt hieraan voldaan. In de periode 2021-2030 wordt vanwege de vergrijzing en daardoor een lagere groei van de beroepsbevolking rekening gehouden met een lager gemiddeld uitgiftetempo. De ijzeren voorraad zal dan ook kunnen dalen. Eind 2030 zou een ijzeren voorraad voor de kern Raalte van ongeveer 3,2 tot 4,6 ha netto voldoende moeten zijn. Mocht er derhalve eind 2030 inderdaad nog 4,3 hectare resteren dan kan dit goed fungeren als ijzeren voorraad voor de periode daarna.

Om in de ruimtebehoefte van de bedrijven in Raalte te voorzien is de aanleg van De Zegge VII noodzakelijk.

Voor het volledige behoefteonderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

2.1.2 *Bedrijventerreinenvisie*

Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt in de provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende verordening geprobeerd regionale samenwerking en afstemming te stimuleren op de uitgifte en herstructurering. De focus ligt op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad en zo min mogelijk op de uitleg op nieuwe locaties. Op deze manier probeert de provincie een betere aansluiting bij de marktvraag te realiseren en zorg te dragen voor een optimale toepassing van de SERladder. Op grond hiervan heeft de provincie met de gemeenten prestatieafspraken gemaakt over de ontwikkeling van de bedrijvigheid. Daartoe is op 27 mei 2010 een prestatieafpraak ondertekend tussen de provincie Overijssel en de gemeente Raalte. De strekking van deze afspraak is dat de gemeente zich inspant om een herstructureringsplan voor bedrijventerreinen in 2015 in uitvoering te nemen en om een Bedrijventerreinenvisie op te stellen die wordt afgestemd met de buurgemeenten.

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Raalte de Bedrijventerreinenvisie vastgesteld. Hierin komen de volgende aspecten aan de orde:

- een inventarisatie van aard en omvang van bestaande bedrijventerreinen en de daarop gevestigde bedrijven;
- een overzicht van de geldende en in voorbereiding zijnde plannen voor bedrijventerreinen;
- een visie op de plannen en de mogelijkheden voor herstructurering van bestaande bedrijventerreinen;
- de voorraad direct en op termijn uitgeefbare grond en het verwachte of voorgenomen
- tempo van uitgifte;
- de verwachte dan wel voorzienbare ontwikkelingen op de arbeidsmarkt;
- de verwachte dan wel voorzienbare demografische ontwikkelingen en de effecten daarvan op de werkgelegenheid;
- de mogelijkheden om de vestigingsvraag in een van de samenwerkende gemeenten te accommoderen.

Ten aanzien van de kern Raalte wordt geconcludeerd dat de werkgelegenheid in de gemeente Raalte de afgelopen jaren sterk is gestegen met een relatieve groei van meer dan 11%. Tussen 2000 en 2008 is het aantal bedrijfsvestigingen in Raalte licht gestegen met 186 vestigingen.

Raalte heeft een belangrijke streekfunctie en heeft een relatief groot verzorgingsgebied. De kern Raalte is een streekcentrum dat beschikt over een bovengemiddeld winkelaanbod. Met ruim zo'n 15.300 arbeidsplaatsen op een beroepsbevolking van momenteel ruim 24.300 heeft de gemeente een zeer sterke regionale en lokale binding. De gemeente Raalte voorziet bijna in 63% van de totale werkgelegenheid. Ook dit duidt op een zeer sterke regionaal verzorgende functie. De mensen die niet in Raalte werkzaam zijn pendelen voornamelijk naar de buurgemeenten Zwolle, Deventer, Olst-Wijhe en Hellendoorn. De bedrijfsruimtemarkt in de gemeente Raalte is vooral lokaal georiënteerd. Er zijn weinig bovenlokale vestigers op de terreinen in de kernen. De Zegge is een terrein waar een enkele bovenlokale vestiger zit. Ook kiezen bedrijven uit Raalte niet snel voor een locatie op een bedrijventerrein buiten de eigen gemeente.

De gemeente Raalte kent een groot areaal aan bedrijventerreinen, zeker in verhouding met het aantal inwoners. In totaal 189 hectare bruto, dit is 171,5 hectare netto. Deze bruto-netto verhouding betekent een hoge terreincoëfficiënt, dus een intensieve bebouwing van de bedrijventerreinen. De meeste terreinen zijn gesitueerd in grotere kernen

Raalte en Heino. Ook de kleinere kernen Heeten, Nieuw-Heeten, Luttenberg, Broekland en Mariënheem hebben hun eigen lokale bedrijventerreinen.

Herstructurering

De twee herstructureringsprojecten in de gemeente Raalte zijn de terreinen De Zegge I t/m VI en Spoorzone-Oost. In de prestatieafpraak met de provincie zijn concrete afspraken gemaakt over de herstructurering van De Zegge I t/m VI. De ruimtewinst door de totale herstructureringsopgave (De Zegge I t/m VI en Spoorzone Oost) is zo'n 5 à 10 hectare.

Vraag

De totale ruimtebehoefte van de vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Raalte t/m 2020 is circa 36 hectare netto. In de periode 2021 - 2030 is de ruimtevraag nog eens 12 - 14 hectare

Aanbod

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente Raalte is 35 hectare. Het totale aanbod bestaat uit de direct uitgeefbare terreinen, harde plannen, zachte plannen en pijplijnplannen. Ten tijde van de vaststelling van de Bedrijventerreinenvisie was 4 hectare direct uitgeefbaar. Op termijn komt nog eens 31 hectare beschikbaar. Hiervan 21 hectare in de kern Raalte (Zegge VII) en 8 hectare in de kern Heino (Blankenfoort II) . In de bedrijventerreinenvisie werd geconstateerd dat het direct uitgeefbare aanbod in de kern Raalte van 4 hectare voldoende ruimte bood tot en met half/eind 2011.

Afstemming

In het kader van de door de provincie gestelde eis van regionale afstemming, is de ontwerpvisie besproken in een bestuurlijk afstemmingsoverleg met de gemeenten Deventer en Olst-Wijhe. Deze gemeenten zijn in eerste instantie door de provincie aangewezen om hun bedrijvigheidontwikkelingen met elkaar af te stemmen. Hierbij is de conclusie getrokken dat ten aanzien van de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte sprake is van een economische ontwikkeling die zich voornamelijk afspeelt op lokaal niveau. Bij Deventer is sprake van een andere, bovenregionale ontwikkeling. Een en ander heeft niet geleid tot een bijstelling van de visie, waardoor de inhoud is omarmt door de regiogemeenten en realisatie van de Zegge VII de instemming heeft van de buurgemeenten.

Instemming

De provincie Overijssel heeft bij brief van 12 april 2011 te kennen gegeven te kunnen instemmen met de inhoud van de vastgestelde bedrijventerreinenvisie en constateert dat de inhoud overeenstemt met de afspraken die tussen provincie en gemeente zijn gemaakt in de prestatieafpraak d.d. 27 mei 2010. De bedrijventerreinenrevisie kan daarmee worden gebruikt als basis voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen.

Voor de gehele bedrijventerreinenvisie wordt verwezen naar de bijlage van dit bestemmingsplan.

2.2 GEBIEDSBESCHRIJVING

Bedrijventerrein De Zegge ligt aan de zuidoostzijde van Raalte. Het bedrijventerrein wordt aan de noord- en westkant omsloten door bedrijventerreinen en aan de zuid- en oostkant grenst het terrein aan het buitengebied.

Het buitengebied rondom Raalte bestaat uit waardevol landschap. Kenmerkend voor het landschap in de omgeving van De Zegge zijn de enken, de verhogingen in het landschap die door de eeuwen heen zijn ontstaan, en het kleinschalige kampenlandschap. Verder vormt het Overijssels Kanaal een belangrijk element in het landschap. Het Overijssels Kanaal is aangewezen als gemeentelijk monument. Langs het kanaal zijn verschillende gebieden te onderscheiden. Er zijn enkele aspecten die de continuïteit en daardoor de autonomie van het kanaal versterken, zoals bebouwing en beplanting die het lineaire karakter versterken.

Voorliggend plan heeft betrekking op De Zegge VII. De Zegge VII vormt de laatste fase van het bedrijventerrein De Zegge en ligt aan de zuidoostkant van het terrein. De Zegge VII wordt aan de noordzijde begrensd door De Zegge VI en aan de westzijde door De Zegge III (zuidelijk deel).

Het plangebied, uitgezonderd de bestaande bedrijven op De Zegge III, is circa 31 hectare groot (bruto). In de huidige situatie bestaat het plangebied uit agrarisch gebied met opstallen, alsmede bestaande bedrijven op De Zegge III in het westelijke deel. In het plangebied bevonden zich meerdere agrarische bedrijven, waarvan twee bedrijven met opstallen en elk twee bedrijfswoningen. Ten behoeve van de herontwikkeling tot bedrijventerrein zijn alle bestaande opstallen gesloopt.

Een houtwal, een hoofdwatgang en een glooiend terrein vormen de markante punten in het gebied. Het noordelijke deel van De Zegge VII maakt samen met het zuidelijk deel van De Zegge VI onderdeel uit van de Boeteler enk. Deze enk heeft een hoogteverschil van ruim 2 meter.

Door het plangebied loopt een hoogspanningsleiding. Deze legt een beperking op ten aanzien van de toekomstige inrichting van het terrein.

2.3 PLANBESCHRIJVING

Het plangebied De Zegge VII vormt de afronding van bedrijventerrein de Zegge aan de zuidoostzijde van Raalte. De Achterweiweg vormt de oostgrens van het plangebied.

De aanwezige landschappelijke karakteristieken binnen het plangebied vormen de onderleggers voor het stedenbouwkundig plan.

In de huidige situatie kenmerkt het gebied zich door de aanwezigheid van hoogteverschillen in het maaiveld, de aanwezigheid van een enk (die ook buiten het plangebied doorloopt), openheid van het landschap, een deels strakke rechte verkaveling, de aanwezigheid van hoogspanningsmasten en de bestaande bebouwing. Beplanting is met name aanwezig langs de randen van de enk.

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van het stedenbouwkundige plan, zoals op de volgende pagina getoond, is mede door deze elementen bepaald. Andere uitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen, zijn:

- Een goede landschappelijke inpassing en geleidelijke, natuurlijke overgang naar het omliggende landelijk gebied
- Kwalitatief hoogwaardige inrichting met ruimte voor groen
- Recreatieve verbindingen met het buitengebied
- Representatieve randen van bebouwing aan de zijde van het buitengebied
- Heldere ontsluitingsstructuur

- Wadi's langs de wegen in het plangebied
- Geen bebouwing onder de hoogspanningsmasten
- Waterberging en -problemen in het plangebied oplossen

Het stedenbouwkundige plan kent een centraal groen en open middengebied met daaromheen bebouwing. Een heldere radiale ontsluitingsstructuur zorgt voor de verbindingen naar de omliggende wegen. Aan de rand wordt een nieuwe weg aangelegd die de Heesweg verbindt met de Overkampsweg. Langs de wegen in het plangebied worden wadi's aangelegd, die wat de breedte betreft licht uitwaaiëren richting het omliggende landelijke gebied.

De zone onder de hoogspanningsleiding wordt een natuurlijk ingericht groengebied, met water, riet en gras. Dit gebied heeft een recreatieve functie door de wandelpaden die er doorheen lopen, en de fietsroute die een verbinding mogelijk maakt tussen het centrum van Raalte en het buitengebied. In het centrale gedeelte van deze zone wordt een ontmoetingsplek gemaakt, waarvan de exacte invulling nog verder wordt uitgewerkt.



stedenbouwkundig plan: inrichtingssuggestie

De hoogteverschillen van de enk worden benadrukt in het plan, doordat de wegenstructuur langs de grens van de enk is gelegd. Het hoogteverschil tussen de enk en het aangrenzende lager gelegen gebied wordt hierdoor benadrukt en zichtbaar gemaakt.



indeling deelgebieden

In het plan wordt onderscheid gemaakt in een drietal deelgebieden (zie afbeelding hierboven). Het belangrijkste onderscheid is die tussen de randen van het toekomstige bedrijventerrein en de bebouwing in het binnengebied. Daarnaast wordt in het binnengebied het deelgebied 'de enk' onderscheiden, vanwege de bijzondere plaats die de bestaande enk en houtwal ter plaatse inneemt. Nevenstaande afbeelding geeft het onderscheid in deelgebieden aan.

De bebouwing aan de rand grenst aan de nieuwe ontsluitingsweg en dus ook aan het buitengebied. Omdat dit buitengebied kleinschalig en waardevol is, moet de bebouwing langs de rand zorgvuldig worden ingepast. De bedrijven die hier worden gesitueerd, krijgen een kleinschalige uitstraling. De vormgeving moet representatief zijn, zorgvuldig ontworpen, en passen op deze plek.

In het binnengebied kunnen de grotere bedrijven worden gesitueerd. Ook voor dit binnengebied geldt echter dat de representatieve gevel aan de zijde van de openbare ruimte ligt. Aan de achterzijde van deze representatieve bebouwing, niet direct zichtbaar vanaf de openbare weg en dus gelegen aan de noordzijde van het plan, kunnen bedrijven een minder representatieve uitstraling krijgen.

Bedrijven op hoekpercelen krijgen een tweezijdige uitstraling en dus ook aan twee kanten een representatieve gevel. Hetzelfde geldt voor de bedrijven aan het centrale groengebied, waarbij de zijde van het groengebied ook als voorkant gezien wordt.

Deelgebied De Enk is gelegen ten noorden van de in het landschap reeds aanwezige enk. De voorgestelde inrichting accentueert de rand van de enk. Door middel van de in het beeldkwaliteitplan voorgeschreven architectuur wordt het aanwezige hoogteverschil benadrukt en worden zichtmogelijkheden gecreëerd op het zuidelijke deel van De Zegge VII.

In het beeldkwaliteitplan De Zegge VII is dezelfde indeling in deelgebieden gehanteerd, waarbij voor elk deelgebied afzonderlijke eisen gelden ten aanzien van architectuur en de inrichting van de openbare ruimte.

2.3.1 *verkeer en parkeren*

Langs de rand van het plangebied wordt een nieuwe weg aangelegd ter ontsluiting van het bedrijventerrein. Vanuit deze nieuwe route en vanaf de Heesweg en de Overkampsweg lopen verschillende wegen het plangebied in, tot aan het centrale groengebied. De wegen vormen een radiale structuur. De routes zijn kort en helder. Alle locaties op het bedrijventerrein zijn hierdoor goed bereikbaar.



indicatie verkeersstructuur

Langs de ontsluitingsweg loopt een vrijliggende fietsroute. Door het centrale groengebied lopen fiets- en wandelroutes die een deel van de verbinding vormen tussen het centrum van Raalte en het buitengebied. Hiermee krijgt het groene gebied tevens een recreatieve functie.

Overal op het terrein vindt het parkeren plaats op eigen terrein. Deze eis is eveneens vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

2.3.2 *groenstructuur*

In het Groenbeleidsplan van de gemeente Raalte is de nieuwe boombeplanting langs de Heesweg en de Overkampsweg en het overige groen langs de randen van het plangebied aangeduid als hoofdgroenstructuur. De beplanting langs de Heesweg wordt in het kader van de verbreding van die weg vervangen. Langs de nieuwe weg aan de rand van het plangebied komt een nieuwe brede groenstrook van gras en bomen.

Het plan doet in het geheel geen afbreuk aan de hoofdgroenstructuur, omdat de groenelementen en bomen langs de randen (aan de Overkampsweg) gehandhaafd blijven. Binnen het plangebied zorgt groen voor de aankleding van percelen en openbare ruimte.



indicatie groenstructuur

Langs de wegen in het plangebied worden wadi's gerealiseerd. Onderzocht wordt of hierin ook bomen geplant kunnen worden. Deze wadi's worden breder naarmate ze dichterbij het omliggende buitengebied komen, waardoor een groen vizier ontstaat dat zich op de omgeving richt.

Onder de hoogspanningsmasten wordt een langgerekt groengebied ontwikkeld, waar ook een groot deel van de waterberging wordt gerealiseerd. De uitstraling van dit gebied wordt natuurlijk, door gras, bomen (wilgen), riet en water. Hiermee krijgt het gebied naast de functie van uitloopgebied voor de werknemers van de ter plaatse aanwezige bedrijven ook een functie voor recreatief medegebruik voor de inwoners van Raalte.

2.3.3 water

Water is een belangrijk ordenend element in stedenbouwkundige plannen en een belangrijk aspect binnen dit plangebied en bij de vormgeving van de inrichtingsplannen.

In het plan De Zegge VII wordt groen met water gecombineerd. Nader onderzoek heeft aangetoond dat het mogelijk is het vasthouden, bergen en afvoeren van water binnen dit plan te realiseren en tevens het bedrijventerrein te ontwikkelen. Er is sprake van een tweeledige ruimteclaim. Door de verharding van de gronden in het plangebied moet in het plangebied minimaal 16.800 m³ aan waterberging worden gerealiseerd. Hiervoor worden wadi's gerealiseerd en een centrale waterberging midden in het plangebied.

Het gebied onder de hoogspanningsmasten wordt een natuurlijk ingericht groengebied. De aanwezigheid van water levert een bijdrage aan de natuurlijke uitstraling, maar ook aan de recreatieve functie van het gebied. Hiermee wordt voorzien in de stedelijke wateropgave.

De landelijke waterstroom, afkomstig van de belendende agrarische percelen loopt in het zuidelijk deel van het plangebied, in een groene strook van gras en bomen. Deze strook zorgt door de functie en de uitstraling voor een zorgvuldige, natuurlijke overgang van het bedrijventerrein naar het omliggende landelijk gebied.

In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op het aspect water.

2.3.4 *bestaande bedrijven*

Enkele bestaande bedrijven, gelegen op bedrijventerrein De Zegge III aan de Overkampsweg, zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit is gedaan vanwege de wens tot het krijgen van een logische begrenzing van het plangebied, alsmede het bieden van een actueel planologisch kader voor deze percelen.

Het stedenbouwkundige plan, zoals getoond op pagina 8, laat zien dat op de strook ten oosten van de bestaande bedrijfskavels, nieuwe bedrijven zijn voorzien. Het bestemmingsplan maakt dit mogelijk. Dit laat echter onverlet dat het bestemmingsplan eveneens de mogelijkheid toelaat dat de bestaande bedrijven aan de Overkampsweg aan de achterzijde van het bedrijfsperceel een uitbreiding realiseren.

Voor het bestaande bedrijventerrein gelden qua hoogte en situering van gebouwen dezelfde eisen als voor de nieuwe bedrijfsgebouwen, zodat één samenhangend bedrijventerrein zal ontstaan.

2.3.5 *stedenbouwkundig plan versus regels*

Het getoonde stedenbouwkundige plan is nadrukkelijk een inrichtingssuggestie. De uiteindelijke inrichting is afhankelijk van de daadwerkelijke vraag en kaveluitgifte. Om die reden is een verbeelding opgesteld, die ogenschijnlijk veel ruimte biedt voor de vestiging van bedrijven. Deze opzet, waarin uitsluitend de hoofdopzet is vastgelegd, is gekozen vanwege de beoogde flexibiliteit, die gewenst is om in de komende jaren te kunnen inspelen op de daadwerkelijke vraag naar bedrijfspercelen. Echter zijn voldoende bepalingen opgenomen om te waarborgen dat de kwaliteiten van het stedenbouwkundige plan daadwerkelijk worden gerealiseerd en naleving van beleid van gemeente en hogere overheden voldoende is gewaarborgd. Hierop wordt in het navolgende ingegaan.

omvang bedrijfspercelen

In de provinciale Omgevingsvisie is bepaald dat in de kern Raalte uitsluitend bedrijfsvestiging is toegestaan van kwalitatief passende bedrijvigheid.

De ervaring met bedrijventerrein De Zegge in Raalte leert dat de grootste vraag bestaat naar bouwpercelen van circa 1 ha groot. Bouwpercelen van deze omvang worden als passend in de kern Raalte ervaren. In coalitieakkoord voor Overijssel 2007-2011 is daarnaast uitgesproken dat de provincie in de grotere kernen de ruimte geeft tot in principe 1 ha. Voor grotere kernen met een extra werkgelegenheidsfunctie wordt ruimte geboden tot in principe 2 ha.

Om deze reden is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd dat de bedrijfspercelen een maximale omvang van 10.000 m² (1 ha) mogen hebben. Deze bedrijven kunnen op grond van dit bestemmingsplan rechtstreeks worden gevestigd. Van deze bepaling mag, onder voorwaarden worden afgeweken voor bedrijfspercelen met een oppervlakte van maximaal 2 ha. Voorts mag, uitsluitend ten behoeve van maximaal één bedrijf, worden afgeweken tot een bedrijfsperceel van maximaal 60.000 m².

stedenbouwkundige uitgangspunten

Om verder te voorkomen dat de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken in het geheel worden benut en om de gewenste kwaliteit van bebouwing in relatie tot de omgeving te waarborgen, zijn onder meer de volgende beperkende bepalingen in de regels opgenomen:

- Er is een milieuzonering opgenomen, waardoor lichte categorieën bedrijven aan de buitenrand van het terrein (aan de zijde van het landelijke gebied) moeten worden

- gevestigd en zwaardere categorieën uitsluitend op het binnenterrein, tegen de bestaande bedrijventerreinen aan, kunnen worden gerealiseerd. Een nadere onderbouwing wordt gegeven in de volgende paragraaf;
- Enkele van de in het stedenbouwkundig plan gedachte noord-zuidelijk gelegen groenzones, zijn op de verbeelding middels een aanduiding aangegeven. Ter plaatse van deze aanduiding moet een groenvoorziening met een breedte van minimaal 5 m worden gerealiseerd. Hiermee wordt tevens voorzien in de noodzakelijk waterberging;
 - De brede groenzone in het centrum van het bedrijventerrein en de zone tussen Achterweiweg en nieuwe weg zijn als Groen (of Water) bestemd en komen dus niet voor bedrijvigheid in aanmerking;
 - Om ervoor te zorgen dat de voorzijden van de gebouwen naar de representatieve zijde (de openbare ruimte) worden gericht, zijn op de verbeelding gevellijnen opgenomen. Aanvullend is bepaald dat minimaal 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gebouwd in de gevellijn. Hiermee wordt zorg gedragen voor strakke rooilijnen van voorgevels in het gebied. Binnen de bouwvlakken moet een afstand van minimaal 10 m tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de perceelsgrens worden aangehouden en een afstand van minimaal 4 m tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen;
 - Teneinde representatieve en kleinschalige bebouwing te kunnen garanderen aan de oost- en zuidzijde van het terrein, ter plaatse van de overgang naar het landelijke gebied, is de bepaling opgenomen dat de bouwpercelen ter plaatse maximaal 65 m breed mogen zijn. Van deze regeling kan ontheffing worden verleend tot maximaal 100 m;
 - Om te zorgen voor representatieve voorzijden van percelen, is bepaald dat voor de voorgevel van de bedrijfsgebouwen parkeren van vrachtauto's en opslag niet is toegestaan;
 - Om te voorkomen dat de percelen geheel worden volgebouwd, is bepaald dat het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 65;
 - Aan de hoogte van bedrijfsgebouwen zijn beperkingen gesteld;
 - Parkeervoorzieningen mogen uitsluitend op eigen terrein worden gerealiseerd.

milieuzonering

Bij de uitbreiding van een bedrijventerrein moet worden gekeken naar bestaande bebouwing in de omgeving. De inrichting van het bedrijventerrein komt dan ook tot stand door de zogeheten inwaartse milieuzonering. Dit betekent dat de toegestane milieucategorieën bepaald worden aan de hand van de hindergevoelige functies in de omgeving van het plangebied. Inwaartse zonering (milieuzonering) gebeurt op basis van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG (2009). Zonering vindt plaats op basis van meerdere hinder- en gevaarsaspecten.

Gemeten vanuit de woningen rondom het industrieterrein worden contouren ingetekend in het plangebied. De toelaatbare milieucategorieën worden hierop afgestemd.

Door de zwaardere milieucategorieën (3.2 en 4.1) centraal in het plangebied toe te staan en de lichtere milieucategorieën (2 en 3.1) aan de randen, wordt het bedrijventerrein gezoneerd.

Op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan is een zonering opgenomen. Per onderscheiden deelgebied is aangegeven welke milieucategorie maximaal is toegestaan. De toegestane milieucategorieën volgen uit de zonering die toegepast is, zodat hindergevoelige objecten in de omgeving geen hinder zullen ondervinden van het bedrijventerrein.

2.4 BEELDKWALITEITPLAN

Ten behoeve van de ontwikkeling van het toekomstige bedrijventerrein De Zegge VII is een beeldkwaliteitplan opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige bedrijvigheid voldoen om het gewenste streefbeeld voor het terrein te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden.

In het beeldkwaliteitplan is per deelgebied aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitplan doorloopt qua procedure dezelfde procedure als het bestemmingsplan, startend bij de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Als door de gemeenteraad vastgesteld beleid wordt het beeldkwaliteitplan een extra toetsingskader bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee in feite een partiële herziening van de welstandsnota voor het gebied De Zegge VII.

2.5 EXPLOITATIEPLAN

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen (artikel 6.12 Wro). Een exploitatieplan heeft onder meer tot doel om te komen tot een adequaat publiekrechtelijk kostenverhaal, het realiseren van een goede inrichting van de openbare ruimte door middel van het stellen van locatie-eisen en het bieden van een goede grondslag om de verdeling van woningbouwcategorieën te ondersteunen.

In dit bestemmingsplan zijn bouwplannen opgenomen als vermeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarmee ontstaat in principe de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 Wro), bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten over grondexploitatie met alle grondeigenaren in het gebied of door gemeentelijke gronduitgifte.

De gemeente Raalte is grotendeels eigenaar van het plangebied. Over een klein deel kan niet worden beschikt. Omdat niet met alle eigenaren in het plangebied van dit bestemmingsplan tot overeenstemming is gekomen over de financiële afwikkeling van de ontwikkeling van het bedrijventerrein, wordt tevens een exploitatieplan in procedure gebracht en vastgesteld, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

Met het exploitatieplan wordt, naast de mogelijkheid tot afdwingbaar kostenverhaal, tevens invulling gegeven aan de wettelijke mogelijkheden om locatie-eisen te stellen. Zo zijn in het exploitatieplan eisen gesteld ten aanzien van de inrichting openbare ruimte en aan de volgorde en fasering van de realisatie van De Zegge VII.

Het ontwerp-exploitatieplan is tegelijk met het ontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht. Tevens worden beide plannen tegelijkertijd vastgesteld door de gemeenteraad. Toekomstige bouwaanvragen worden aan beide plannen getoetst en een omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien niet aan beide plannen (en andere regelgeving) wordt voldaan.

3 BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat gemeenten (gezamenlijk) voor een voldoende gevarieerd aanbod van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven moeten zorgen. De behoefte aan extra ruimte vereist transformatie van het bebouwde gebied en het buitengebied. Hierbij moet aandacht komen voor leefbaarheid, veiligheid, gezondheid en voor cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Eventuele uitbreidingen worden bij voorkeur in de nabijheid van centra gesitueerd die beschikken over goede vervoersverbindingen, zowel met het openbaar vervoer als over de weg.

Onderhavig plan voorziet in de aanleg van een bedrijventerrein om in de lokale en regionale behoefte te voorzien. Dit plan besteedt aandacht aan genoemde aandachtspunten: leefbaarheid, veiligheid, gezondheid, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en is aansluitend aan de bestaande (bedrijfs)bebouwing van Raalte geprojecteerd. Op dit moment beschikt de kern Raalte al over goede vervoersverbindingen.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1.1 Omgevingsvisie Overijssel

De provinciale omgevingsvisie is een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2. van de Wet ruimtelijke ordening en vervangt hiermee het streekplan.

In de Omgevingsvisie wordt geconcludeerd dat voor de periode 2010 - 2020, op basis van de nu geldende inzichten, behoefte bestaat aan circa 1.315 ha netto nieuw bedrijfsterrein in de provincie. Een deel van die behoefte kan worden gevonden via de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. De ruimtewinst die daarmee kan worden behaald is geraamd op circa 195 ha. De netto behoefte aan nieuwe terreinen komt daarvoor uit op ongeveer 1.120 ha. In totaal gaat het in de provincie om ongeveer 810 ha aan harde plannen en ca. 400 ha aan pijplijnplannen. Daarnaast is bij de provincie nog circa 605 ha aan overige gemeentelijke planvorming bekend.

Bedrijventerrein de Zegge VII is in de Omgevingsvisie als hard plan ('bestaand bedrijventerrein') aangegeven. Hiermee staat de locatie van het bedrijventerrein alsmede de omvang niet meer ter discussie. De provincie gaat uit van de realisatie van circa 21 hectare netto bedrijventerrein.

3.2.1.2 Omgevingsverordening

De omgevingsverordening is een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 Wro. Het beleid is erop gericht dat geen aanleg van nieuw bedrijventerrein mag plaatsvinden als op bestaande terreinen nog voldoende ruimte beschikbaar is of naar verwachting door optimalisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden en herstructurering beschikbaar zal komen. In titel 2.1 is verder bepaald dat gemeenten uitsluitend mogen voorzien in de lokale behoefte aan bedrijventerrein. Een uitzondering daarop wordt gemaakt voor stedelijke netwerken die mogen voorzien in een bovenregionale behoefte en de streekcentra Hardenberg en Steenwijk, die mogen voorzien in een bovenlokale behoefte. In de Omgevingsvisie wordt de lokale behoefte gedefinieerd vanuit het begrip van lokaal gewortelde bedrijven. Dit zijn bedrijven die hun oorsprong of verzorgingsgebied hebben of vinden in

de gemeente of kern waar zij gevestigd zijn of zich vestigen en die een toegevoegde waarde bieden aan de lokale sociaaleconomische structuur/voorzieningenniveau. Gemeenten mogen in afwijking van het principe dat alleen voor de lokale behoefte wordt gebouwd, ook voorzien in (een deel van) de behoefte van buurgemeente aan bedrijventerrein, wanneer hierover door samenwerkende gemeenten afspraken zijn gemaakt. Bedrijventerrein De Zegge VII is in de Omgevingsvisie als 'bestaand bedrijventerrein' en daarmee als 'hard plan' aangegeven. Het bedrijventerrein is daarnaast gelegen buiten de EHS en andere aandachtsgebieden, waardoor de plannen in lijn liggen met de provinciale verordening.

De provincie Overijssel heeft ingestemd met de omvang en de locatiekeuze van het nieuwe bedrijventerrein. Het voorontwerp-bestemmingsplan en de eerste versie van het ontwerp-bestemmingsplan De Zegge VII zijn tevens aan de omliggende gemeenten voorgelegd. Hierop zijn geen afwijzende reacties ontvangen.

3.2.2 **Coalitieakkoord**

Het coalitieakkoord voor Overijssel 2007-2011 drukt de ambitie van het provinciebestuur uit om te investeren in een vitale samenleving in een mooi landschap. Het bestuur verbindt zich aan de afspraken in dit akkoord.

In het coalitieakkoord wordt nader ingegaan op het aspect 'aard en schaal', dat een belangrijk uitgangspunt in de Omgevingsvisie is. Ten aanzien hiervan wordt het volgende overwogen in het coalitieakkoord.

Het provinciaal bestuur geeft ruimte aan de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven op lokale bedrijventerreinen. Voor die bedrijven kan uitbreiding van lokale bedrijventerreinen worden toegestaan op basis van een kwantitatief en kwalitatief bedrijventerreinenplan dat de gemeente heeft afgestemd met haar buurgemeenten. Voorwaarde is altijd goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit. Voorheen moest daarbij een advies van het Atelier Ruimtelijke Kwaliteit door de gemeente worden meegewogen. Inmiddels is een nieuw Coalitieakkoord van kracht, waarbij het advies van het Atelier is komen te vervallen. De primaire verantwoordelijkheid voor een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit ligt bij de gemeente.

Het 'aard en schaal'-criterium uit het streekplan wordt in de nieuwe Omgevingsvisie vervangen door een kwalitatieve benadering. Tot dat moment hanteert de provincie als interpretatie dat er geen kwantitatieve beperking geldt voor de bedrijventerreinen van de vijf grote steden in stedelijke netwerken en de streekcentra Steenwijk en Hardenberg. Voor de kleine kernen hanteert zij een beperking tot 0,5 ha voor een bedrijf; voor de grotere kernen geeft de provincie ruimte tot in principe 1 ha. Voor grotere kernen met een extra werkgelegenheidsfunctie wordt ruimte geboden tot in principe 2 ha. Voor verplaatsingen ter verbetering van de leefomgeving, overlastbeperking en revitalisering of herstructurering geldt geen beperking in omvang. De kwaliteitswinst van deze verplaatsingen dient uiteraard wel inhoudelijk te worden onderbouwd.

Op grond van de afspraken in het coalitieakkoord, alsmede de Omgevingsvisie, worden op grond van dit bestemmingsplan bedrijfsperven met een maximale omvang van 10.000 m² (1 ha) bij recht mogelijk gemaakt. Met een afwijkingsbevoegdheid mag het college afwijken tot bedrijfsperven met een maximale omvang van 2 ha. Voor maximaal één bedrijf geldt dat het college van burgemeester en wethouders ontheffing kan verlenen van deze regel, opdat - onder voorwaarden - een bedrijfsperven van maximaal 60.000 m² ontstaat.

3.2.3 *Bedrijventerreinenvisie*

De provincie Overijssel heeft bij brief van 12 april 2011 te kennen gegeven te kunnen instemmen met de inhoud van de op 17 februari 2011 vastgestelde bedrijventerreinenvisie en constateert dat de inhoud overeenstemt met de afspraken die tussen provincie en gemeente zijn gemaakt in de prestatieafspraken d.d. 27 mei 2010. De bedrijventerreinenvisie kan daarmee worden gebruikt als basis voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen.

In de bedrijventerreinenvisie is geconstateerd dat het huidige direct uitgifbare aanbod in de kern Raalte van ongeveer 4 hectare voldoende ruimte biedt tot en met half/eind 2011. Dit betekent dat er vaart moet worden gemaakt met de aanleg van de Zegge VII, anders dreigt er een tekort aan direct uitgifbaar terrein na 2011.

Hiermee is voorliggend bestemmingsplan passend in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

In het kader van de door de provincie gestelde eis van regionale afstemming, is de ontwerpvisie besproken in een bestuurlijk afstemmingsoverleg met de gemeenten Deventer en Olst-Wijhe. Deze gemeenten zijn in eerste instantie door de provincie aangewezen om hun bedrijvigheidsontwikkelingen met elkaar af te stemmen. Hierbij is de conclusie getrokken dat ten aanzien van de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte sprake is van een economische ontwikkeling die zich voornamelijk afspeelt op lokaal niveau. Bij Deventer is sprake van een andere, bovenregionale ontwikkeling. Een en ander heeft niet geleid tot een bijstelling van de visie, waardoor de inhoud is omarmt door de regiogemeenten en realisatie van de Zegge VII de instemming heeft van de buurgemeenten.

Wat betreft de bedrijventerreinenvisie wordt verder verwezen naar paragraaf 2.1.2.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 *convenant duurzaam bouwen Regio IJssel Vecht*

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

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

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

Deze eisen zijn in acht genomen bij de ontwikkeling van dit plan. Voor het overige wordt als uitgangspunt het Nationaal Pakket Duurzame stedenbouw als uitgangspunt genomen bij de planontwikkeling.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 *duurzame bedrijventerreinen*

De gemeente heeft de intentie het principe duurzame bedrijventerreinen te hanteren. Het gemeentelijk beleid ten aanzien hiervan is op dit moment in ontwikkeling. Daarnaast heeft de gemeente Raalte op 17 februari 2011 de bedrijventerreinvisie vastgesteld. De gemeente heeft daarmee uitgesproken dat het ruimtelijk economisch beleid van de gemeente zich richt op het versterken van de economische structuur en het bevorderen van de werkgelegenheid. De gemeente acht het van belang samen met het bedrijfsleven te werken aan optimale randvoorwaarden om het bedrijfsleven te versterken. Voor wat betreft kwaliteit van bedrijventerreinen zet de gemeente Raalte actief in op duurzaamheid. De provincie heeft ingestemd met de visie en het daarin opgenomen aspect duurzaamheid.

In zijn algemeenheid richt de gemeentelijke invalshoek van een duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen zich op het brede gebied bestaande uit bedrijfsruimte, infrastructuur en diverse voorzieningen waarbinnen de bedrijfsprocessen zich afspelen. Door samenwerking bij het ontwerpen, ontwikkelen en beheren, proberen de belanghebbenden te komen tot bedrijventerreinen met een grotere toegevoegde waarde op de korte en langere termijn. Het doel van de samenwerking is het creëren van een duurzame inrichting waarmee het bedrijfseconomische resultaat verbetert en de milieubelasting en het ruimtegebruik verminderen.

De ministeries van VROM en EZ, de VNG en het IPO hebben in een Bestuursakkoord Nieuwe Stijl (BANS) afspraken gemaakt over een extra inzet van gemeenten en provincies op klimaatgebied. De nadere afspraken over de inzet van gemeenten worden opgenomen in een klimaatconvenant. Hiertoe is een klimaatscan uitgevoerd. De bevindingen uit deze klimaatscan zijn door de gemeente onderschreven. Dat wil zeggen dat de gemeente het actieve niveau voor "bedrijven, inrichtingen en terreinen" nastreeft.

Sinds begin 2007 wordt op provinciaal niveau met het project Vitale Bedrijventerreinen gewerkt aan het versnellen van de herstructurering van bedrijventerreinen in de provincie Overijssel. Doel van het project is de herstructurering te intensiveren en voldoende (kwalitatieve) ruimte te bieden voor (lokale) groei.

Ook de gemeente Raalte erkent de noodzaak om de bedrijventerreinen van Raalte te vitaliseren. In de tweede helft van 2008 is een kwaliteitsscan uitgevoerd wat betreft bedrijventerrein De Zegge. Doel van dit onderzoek was het verkrijgen van inzicht in de huidige en de potentiële kwaliteit van bedrijventerreinen en het proces waarop de potentiële kwaliteit kan worden behaald. Bij het uitvoeren van de kwaliteitsscan is het gehele bedrijventerrein De Zegge onderzocht. Dit betekent dat ook naar de recente deelgebieden, zoals de Zegge VI, is gekeken. Reden hiervoor is dat het bedrijventerrein een duidelijk aaneengesloten gebied is. Daarnaast kunnen bepaalde kwaliteitsverbeteringen ook betrekking hebben op dit gebied.

Het terrein De Zegge heeft in de kwaliteitsscan als nulmeting een kwalificatie van 2 sterren gekregen (op een schaal van 5 sterren). Het terrein heeft de potentie een 3 sterrenkwalificatie te krijgen. Deze beoordeling is tot stand gekomen aan de hand van vijf hoofdcriteria. De eindresultaten van de scan voor het deelgebied De Zegge zijn als volgt:

Beoordeling nulmeting in sterren 0 t/m 5	
Ruimtelijke inrichting, beeldkwaliteit	2
Faciliteiten en voorzieningen	3
Milieuprestaties	2
Economie	2
Organisatie en beheer	5
Eindbeoordeling	2

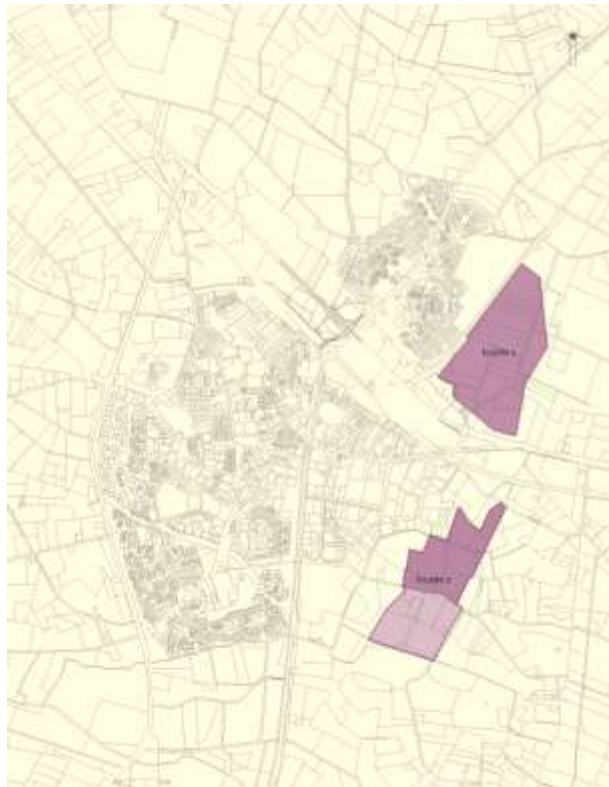
De kwaliteitsscans geven per terrein aan de hand van een kansen- en aanbevelingenkaart de stappen weer die nodig zijn om tot een potentiële kwaliteit te komen. De belangrijkste aandachtspunten zijn intensief ruimtegebruik, energie, duurzaamheid en site marketing. Aandachtspunten voor het behouden van de huidige kwaliteit zijn onder andere parkeerruimte voor vrachtwagens, uitstraling van de openbare ruimte en buitenopslag. Het aanpakken van het parkeerprobleem lijkt de meeste urgentie te hebben gezien de veiligheid. De genoemde aanbevelingen worden nader uitgewerkt in het op te stellen uitvoeringsplan.

Op basis van de beoordeling van De Zegge is het projectplan Duurzame versterking bedrijventerrein De Zegge opgesteld. Hierin is voor verschillende projectfasen een uitvoeringsstrategie opgezet. Aan de hand van dit projectplan wordt in de toekomst gewerkt aan een duurzame versterking van bedrijventerrein De Zegge.

3.4.2 **structuurvisie kern Raalte 2003**

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

Het bedrijventerrein De Zegge is volgens de structuurvisie van oudsher bij uitstek het terrein voor de vestiging van reguliere bedrijven. De gebrekkige externe ontsluiting van dit bedrijventerrein is sterk verbeterd door het doortrekken van de Overkampsweg waardoor een directe aansluiting plaats vindt op de N348. De mogelijke optimalisatie van de regionale verkeersstructuur optimaliseert de ontsluiting.



Figuur 2: onderzochte locaties bedrijventerreinen

De toekomstige behoefte aan bedrijventerrein wordt geraamd op 30 hectare voor de komende 10 jaar. Gelet op het huidige uitgiftetempo is er op korte termijn vooral behoefte aan reguliere bedrijventerreinen.

Voor wat betreft de ontwikkeling van bedrijventerreinen geeft de structuurvisie mogelijke locaties aan. Naast de Sallandse Poort en de Spoorzone zijn er twee locaties (zie figuur 2) beschikbaar voor de verdere uitbreiding van bedrijventerrein.

- een locatie ten noordoosten van Raalte (locatie 1) en;
- afronding van de oostzijde van De Zegge (locatie 2).

In het onderzoek "Locatiekeuze bedrijventerrein" (Gemeente Raalte SAB, juni 1999) dat deel uit maakt van de structuurvisie, is onderzocht welke locatie vanuit ruimtelijke overwegingen de meest wenselijke zou zijn. Het bleek dat de locatie "afronding De Zegge" met name scoort op het criterium aansluiting op bestaand bedrijventerrein. Daarnaast komt de meerwaarde van de aanleg van een eventuele oostelijke ontsluitingsweg met name

tot uitdrukking bij deze locatie doordat de ontsluiting wordt geoptimaliseerd en er een zichtlocatie ontstaat. Ook op de factor maatschappelijke haalbaarheid en de daarmee samenhangende termijn waarbinnen het terrein beschikbaar is, scoort deze locatie hoog. Op grond van deze uitkomsten is gekozen om de locatie 2 (afronding De Zegge), voor wat betreft het noordelijke deel (De Zegge VI) als eerste in ontwikkeling te brengen.

Om de jaarlijkse uitgifte in beeld te brengen, wordt in principe gekeken naar de uitgifte van de afgelopen jaren. De totale uitgifte aan reguliere bedrijvigheid in Raalte bedroeg in de periode 1991-2000 afgerond 26,60 hectare. De gemiddelde uitgifte bedroeg in Raalte dus 2,66 hectare per jaar. Gezien het behoefteonderzoek en de gemiddelde uitgifte van bedrijventerrein in de afgelopen jaren, moet De Zegge VII op korte termijn worden ontwikkeld.

fasering

Het plangebied van De Zegge VII is een deel van de totale locatie 2 (de afronding van De Zegge). Dit is inzichtelijk gemaakt in figuur 2. Het gedeelte ten noorden van De Zegge VII is reeds in ontwikkeling gebracht. Er is sprake van een gefaseerde ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Het plangebied van De Zegge VII wordt gefaseerd ontwikkeld. Dit is vastgelegd in het exploitatieplan.

3.4.3 Raalte in Bedrijf, Economische beleidsvisie 2005-2020

De gemeente Raalte heeft de economische beleidsvisie opgesteld als onderdeel van de gemeentelijke visie "Samen werken aan samen leven". Raalte is een gemeente met negen kernen met ieder hun eigen kenmerk en dynamiek. Uit de economische beleidsvisie blijkt dat het niet slecht gaat met Raalte, maar dat de trends en ontwikkelingen dusdanig zijn dat er geen tijd is voor zelfgenoegzaamheid. De economische beleidsvisie bevat voorstellen voor een actief beleid voor de komende 15 jaar. De doelstellingen zijn:

- De regionaal verzorgende en schragende functie van Raalte vereist een aanpak die voornamelijk gericht is op bestendigen en beheerst uitbouwen van de traditionele bedrijvigheid;
- De gemeente Raalte wil haar kansen op het gebied van recreatie en toerisme gaan benutten;
- Het winkelaanbod van Raalte-dorp zal toewerken naar een onderscheidend vermogen ten opzichte van vergelijkbare winkelhartten.

De gemeente Raalte moet tot 2020 80 hectare bedrijventerrein ontwikkelen om in de behoefte te kunnen voorzien. De ontwikkeling van De Zegge VI en VII voorziet in een totale oppervlakte van ongeveer 40 hectare netto bedrijventerrein. Op basis van gemiddelde uitgifte beschikt de gemeente dan tot 2013 over bedrijventerreinen. Omdat De Zegge VI en VII aansluiten op bestaand bedrijventerrein, is de verhouding netto/bruto gunstiger.

3.4.4 Verkeersstructuur

Het gemeentelijk verkeersbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP). Het GVVP kent het programma Duurzaam Veilig als rode draad en borduurt in die zin voort op het eerder geformuleerde verkeerscirculatieplan. Het principe dat het verkeer zoveel mogelijk wordt afgewikkeld over de hoogste orde-weg is in Duurzaam veilig in stand gehouden. Duurzaam Veilig bestaat uit twee componenten, één gericht op de inhoud (de weg) en één gericht op de communicatie en het verkrijgen van draagvlak. Bij de inhoudelijke component kunnen vier invalshoeken worden onderscheiden:

- Een veilige opbouw (categorisering) en inrichting van het wegennet;
- Een veilig gedrag in het verkeer;
- Een veilig mobiliteitsbeleid
- Een veilige ruimtelijke planning.

In het GVVP is aangegeven dat de gemeente Raalte niet meer actief het vervoersmanagement uitdraagt. Daar waar bedrijven behoefte hebben aan het opzetten van vervoersmanagement kan de gemeente daar in ondersteunen.

Net zoals in de rest van De Zegge wordt parkeren op de openbare weg niet toegestaan. De parkeernorm voor het gebied volgt de meest recente parkeerkencijfers van het CROW. Bij de verdere uitwerking wordt hieraan getoetst.

Parkeren op het dak of ondergronds behoort tot de mogelijkheden. Incidenteel mag op de openbare weg geladen en gelost worden, met uitzondering van de Overkampsweg en de Heesweg.

Op strategische plaatsen in het plangebied worden fiets- en voetpaden opgenomen. Dit voorkomt dat het een introvert terrein wordt. De fietspaden zullen aansluiten op de fietsverbinding van de Overkampsweg. Ook zal onderzocht worden of er een nieuw fietspad aangelegd kan worden vanaf het kanaal, via 't Twieg door de Zegge en naar het buitengebied. Tenslotte zal in het uiteindelijke ruimtelijk plan een goed werkend verkeerssysteem worden neergelegd, een systeem waarbij congestie geen kans maakt. Uit het verkeersmodel van de gemeente Raalte (geactualiseerd in 2010) blijkt immers dat de te verwachten toename aan verkeersbewegingen in voldoende mate op de bestaande omliggende wegen kan worden opgevangen. Voor nadere informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.12 van deze toelichting.

3.4.5 Groenbeleidsplan Kernen in het groen

Het beleidsplan Kernen in het groen is opgesteld om een helder beleid te voeren voor groen in de openbare ruimte. Het plan gaat in op het groenbeleid in de verschillende kernen en wordt toegepast bij ontwikkelingen in het openbaar gebied. In het plan is de hoofdgroenstructuur aangegeven en zijn toetsingscriteria opgenomen die integraal worden gehanteerd. De belangrijkste uitgangspunten van het plan zijn het handhaven en versterken van de hoofdgroenstructuur op bovenwijnksniveau en het beter ontsluiten en onderling verbinden van groene gebieden. Dit moet leiden tot een multifunctioneel gebruik en recreatief medegebruik van de groengebieden van Raalte. De grootschalige

groengebieden, die in het bestemmingplan de bestemming Groen hebben gekregen, worden na vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd aan de Groenhoofdstructuur.

De bomen langs de wegen aan de randen van het plangebied maken onderdeel uit van de bomenhoofdstructuur. Daarnaast bevindt zich aan de noordwestelijke rand van De Zegge VII een schaalbepalend groenelement in de vorm van multifunctioneel groen. Dit onderdeel verdwijnt als gevolg van de realisatie van De Zegge VII. Compensatie vindt in voldoende mate plaats langs de zuid- en oostzijde van het plangebied en in de groenstrook onder de hoogspanningsleiding.

3.4.6 Externe veiligheidsbeleid

De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om de verantwoordelijkheid in te vullen, heeft de gemeente Raalte externe veiligheidsbeleid geformuleerd in het rapport "Externe Veiligheid, Hoe veilig wil de gemeente Raalte zijn?" (2007).

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

In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid en de in het plangebied aanwezige/geprojecteerde situaties waar externe veiligheid een rol speelt.

4 RUIMTELIJKE EN MILIEUASPECTEN

4.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is een instrument om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in besluitvorming. Een m.e.r. wordt gebruikt bij activiteiten die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het levert de informatie die nodig is om het milieubelang volwaardig mee te wegen bij de besluiten over plannen en projecten met grote milieugevolgen.

Door Stibbe Advocaten heeft in januari en februari 2007 onderzoek plaatsgevonden naar het mogelijk m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn van het bestemmingsplan De Zegge VII of onderdelen daarvan. In het advies van Stibbe Advocaten is aangegeven dat enkele bedrijven die onder milieucategorie 4.2 vallen, mogelijk m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig kunnen zijn. Voorliggend bestemmingsplan is het eerste kader voor de toekomstige mogelijkheden op het bedrijventerrein. Het gemeentebestuur van Raalte is van mening dat bedrijven, die zo zwaar zijn dat deze m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, niet thuishoren op bedrijventerrein De Zegge VII. Dit type bedrijven kan immers ter plaatse een aanzienlijke aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg hebben. Bedrijven met milieucategorie 4.2 en hoger, danwel overige inrichtingen waarvoor op grond van de onderdelen C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. 1994 een besluit-m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat, worden op grond van dit bestemmingsplan daarom niet mogelijk gemaakt. De hoogst toelaatbare bedrijfscategorie wordt daarmee categorie 4.1. Hiermee wordt voorkomen dat bedrijven kunnen worden toegelaten waarvoor een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

Daarnaast is in de regels van dit bestemmingsplan een ontheffingsbevoegdheid aan het college van B&W toegekend om alsnog bedrijven uit milieucategorie 4.2 mogelijk te maken, mits het hier om bedrijven gaat die niet m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In milieucategorie 4.2 komen namelijk ook bedrijven voor die niet m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Deze kunnen daarom alsnog worden toegestaan door het verlenen van ontheffing.

Alhoewel de drempelwaarden dus niet worden overschreden, zijn ten behoeve van de vaststelling van dit bestemmingsplan de in bijlage III van richtlijn 85/337/EEG aangegeven omstandigheden, betrokken bij de beoordeling van de vraag of een formele milieueffectrapportagebeoordelingsprocedure (m.e.r.-beoordelingsprocedure) doorlopen dient te worden dan wel dat aanstonds een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Zo is in het rapport "De Zegge VII te Raalte, luchtkwaliteit- en stofdepositieonderzoek van DHV onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie op het Natura-2000 gebied Boetelerveld. In dit onderzoek is uitgegaan van de vestiging van bedrijven die op de Zegge VII zijn toegestaan. Vastgesteld is dat de achtergronddepositie tussen 2010 en 2015 met ca. 100 mol/ha/jr afneemt en tot aan 2020 met in totaal 200 mol/ha/jr. De toename van de stikstofdepositie van maximaal 0,5 mol N/ha/jr valt in het niet ten opzichte van de achtergronddepositie (<0,05 %) en de autonome daling van de achtergronddepositie. De conclusie is dat de ontwikkeling van de Zegge VII geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen op het Boetelerveld. Met betrekking tot luchtkwaliteit zijn de bijdragen van industrie en het verkeer samen bezien. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat geen grenswaarden worden overschreden. Voorts blijkt ook uit de onderzoeken met betrekking tot industrielawaai, (zie paragraaf 4.3), stankhinder (zie paragraaf 4.4 en wegverkeerslawaai (4.5) dat aan de ter zake relevante wettelijke bepalingen en richtlijnen kan worden voldaan. Mede uit deze onderzoeken vloeit voort dat

geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken. Voorts zijn er geen voorzienbare ontwikkelingen die maken dat de Zegge VII in samenhang met die ontwikkelingen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken die noodzaken tot het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure (dan wel tot het opstellen van een MER).

Kortom, niet alleen overschrijdt het in het bestemmingsplan voorziene industrieterrein niet de drempelwaarde in het Besluit m.e.r., doch ook is niet gebleken dat de in bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn genoemde omstandigheden in het onderhavige geval tot de conclusie leiden dat er aanzienlijke milieugevolgen kunnen optreden die nopen tot het verrichten van een m.e.r.-beoordeling).

4.2 BEDRIJVIGHEID

Bepalend voor de inrichting van het plangebied zijn de bestaande woningen (hindergevoelige objecten) in de omgeving van het plangebied. Om voor deze woningen ook in de toekomst een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen, is een inwaartse zoning toegepast.

Op de verbeelding zijn de toegestane categorieën bedrijven weergegeven. Deze categorieën corresponderen met de bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. De Staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de uitgave van de VNG "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Bij elke categorie is een minimale afstand ten opzichte van hindergevoelige objecten voorgeschreven.

De volgende afstanden worden gehanteerd:

- (b≤2) bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maximaal 30 m;
- (b≤3.1) bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maximaal 50 m;
- (b≤3.2) bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maximaal 100 m;
- (b≤4.1) bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maximaal 200 m.

De afkortingen refereren aan de aanduidingen die zijn gebruikt op de verbeelding.

4.3 INDUSTRIELAWAAI

Het bestaande bedrijventerrein De Zegge is gezoneerd conform artikel 41 en 53 van de Wet geluidhinder (Wgh). De zone wordt bepaald door de gewenste geluidsruijme voor het industrieterrein en het maximaal toelaatbare geluidsniveau bij de ontvanger. Artikel 40 van de Wet geluidhinder bepaalt dat, indien bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat, daarbij tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone wordt vastgesteld, waarbuiten de geluidbelasting vanwege het terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Met de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet (Chw) op 31 maart 2010 is de definitie van het begrip 'Industrieterrein' uit de Wgh gewijzigd. Een industrieterrein is daarbij gedefinieerd als een terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Onderhavig plangebied De Zegge VII sluit ruimtelijk en fysiek aan op het bestaande (totale) industrieterrein De Zegge. Het totale terrein De Zegge, inclusief De Zegge VII, moet dan ook worden aangemerkt als één industrieterrein in de zin van de Wgh. Het opnieuw vaststellen van geluidzone is met de realisatie van de uitbreiding Zegge VII dan ook aan de orde.

Ten aanzien van de uitbreiding van het industrieterrein mogen woningen die buiten de zone zijn gelegen niet meer worden belast dan 50 dB(A) etmaalwaarde van alle bestaande en nieuw te projecteren bedrijven tezamen. In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, ter bepaling van de nieuwe 50 dB(A) geluidscontour. Deze geluidcontour dient door het gemeentebestuur als zonegrens te worden vastgesteld en in de betreffende bestemmingsplannen te worden opgenomen.

Omdat de nieuwe zonegrens wordt verschoven door de komst van De Zegge VII, is de 'Thematische herziening zone industrielawaai' opgesteld, die een viertal geldende bestemmingsplannen thematisch herzielt wat betreft de ligging van de geluidcontour van bedrijventerrein De Zegge als geheel. Deze thematische herziening doorloopt een separate procedure, die gelijk loopt aan de juridische procedure van voorliggend bestemmingsplan.

Vier woningen zullen een geluidsbelasting ondervinden van maximaal 55 dB(A). Voor deze vier woningen is het noodzakelijk een hogere grenswaarde vast te stellen. In het kader van het bestemmingsplan De Zegge VII dat in 2007 is vastgesteld (maar waaraan goedkeuring is onthouden) is een procedure hogere grenswaarden voor industrielawaai doorlopen. Gedeputeerde Staten hebben op 16 april 2007 beschikt op het verzoek om hogere grenswaarden (kenmerk 2007/0205621). Hierbij zijn vier hogere grenswaarden verleend:

- | | |
|------------------|----------|
| – Heesweg 55/57 | 55 dB(A) |
| – Heesweg 61 | 52 dB(A) |
| – Achterweiweg 1 | 55 dB(A) |
| – Achterweiweg 2 | 53 dB(A) |

4.4 STANKHINDER

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek uitgevoerd om inzichtelijk te krijgen of de geurhinder afkomstig van agrarische inrichtingen beperkingen oplevert voor het toekomstige gebruik van het bedrijventerrein.

Doel van het onderzoek 'Huidige en toekomstige geurbelasting De Zegge VII' is geweest om inzicht te krijgen in hoeverre de geurhinder, afkomstig van omliggende agrarische inrichtingen, belemmerend kan werken voor de realisatie van het bedrijventerrein en of de realisatie van het bedrijventerrein de rechten van de omliggende agrarische bedrijven niet aantast.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt. Op basis van de berekende voorgrondbelasting blijkt dat de agrarische inrichtingen gelegen aan de Achterweiweg 1, Achterweiweg 7, Heesweg 65, de Wechelerweg 34 en Wechelerweg 36 een overschrijding van de wettelijke norm van 3 odour op het plangebied veroorzaken. Uit de resultaten van de berekening van de huidige achtergrondbelasting blijkt dat het huidige leefklimaat in het plangebied varieert van redelijk goed tot zeer goed. Naast de huidige achtergrondbelasting is tevens de toekomstige maximale achtergrondbelasting berekend. Uit de resultaten van deze berekening blijkt dat het leefklimaat in de toekomst overwegend als redelijk goed tot goed is aan te merken. In het zuidoosten van deelgebied Zegge VI is het leefklimaat als matig tot extreem slecht aan te merken. Voor wat betreft de agrarische inrichtingen die dieren houden waar een vaste afstand voor geldt, is alleen de inrichting gelegen aan de Achterweiweg 1 van belang voor het plangebied van dit bestemmingsplan. De vaste afstandcirkel van 100 meter overschrijdt de uit te geven gronden van het plangebied. Uit de vergelijking tussen de resultaten van de berekeningen voor de huidige achtergrondbelasting en de huidige voorgrondbelastingen blijkt voor de Achterweiweg 1 de voorgrondbelasting maatgevend te zijn voor de leefkwaliteit. Voor het overige plangebied is de achtergrondbelasting maatgevend voor de leefkwaliteit.

Omdat uit het geurhinderonderzoek is gebleken dat het plangebied te maken heeft met bovenstaande geurtechnische knelpunten, heeft de gemeente besloten een geurgebiedsvisie op te stellen. De Wet geurhinder en veehouderij biedt gemeenten op grond van artikel 6 de mogelijkheid om bij verordening (binnen een bepaalde bandbreedte) af te wijken van de standaard geurnormen/afstanden zoals zijn vastgesteld in deze wet. Aan de verordening moet een geurgebiedsvisie ten grondslag liggen om de afwijkende afstanden/normen te motiveren.

Op grond van een 'goede ruimtelijke ordening' dienen de rechten van de omliggende agrarische bedrijven te worden gerespecteerd en dient een aanvaardbaar leefklimaat binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Aanpassing van de wettelijke norm voor geurbelasting kan alleen dan als er een acceptabel leefklimaat wordt gegarandeerd. Indien de wettelijke norm voor geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen het plangebied 8 odour zou bedragen en de minimaal vereiste afstand wordt aangepast naar 60 meter, worden de rechten van omliggende agrarische bedrijven niet aangetast en dit leidt eveneens niet tot het ontstaan van een onaanvaardbaar leefklimaat in en rondom het plangebied.

Om de uitbreiding van bedrijventerrein 'De Zegge' mogelijk te maken, dient er derhalve een geurverordening te worden vastgesteld, waarin de wettelijke norm voor geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen het plangebied 8 odour bedraagt en de minimaal vereiste afstand tussen een agrarische inrichtingen en het bedrijventerrein terug wordt gebracht van 100 naar 60 meter.

Gezien het gegeven dat de contour van 8 odour op enige afstand van het plangebied is gesitueerd, wordt geconcludeerd dat de inrichting(en) niet belemmerd worden in de huidige bedrijfsvoering door de ontwikkeling van De Zegge VII. Daarnaast vormt het terugbrengen van de wettelijke vaste afstand van 100 meter naar 60 meter geen aanvullende beperking voor de genoemde bedrijven.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan. In het onderzoek is de gebiedsvisie opgenomen, tevens is de geurverordening opgenomen in de bijlage van het onderzoek. Deze geurverordening is op 30 juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

4.5 WEGVERKEERSLAWAAI

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan (het nieuwe planologisch regime) akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai worden verricht als er woningen staan in de zone van de te reconstrueren wegen en nieuw aan te leggen wegen. Ter plaatse van onderhavig plangebied De Zegge VII worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals (bedrijfs)woningen, mogelijk gemaakt. Wel worden er nieuwe wegen met een 50 km-regime aangelegd. Volgens de Wgh hebben deze wegen een zone van 200 meter. Daarnaast wordt de bestaande Achterweiweg over een lengte van circa 80 meter opnieuw aangelegd. Door de buitenstedelijke ligging heeft deze weg een zone van 250 meter. Tevens is sprake van te reconstrueren wegen.

In dit kader is door SAB in september 2010 een akoestisch onderzoek verricht naar geluidhinder ten gevolge van wegverkeer. Het onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestische klimaat bij de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) voor en na de realisatie van het bedrijventerrein. De in het onderzoek gebruikte verkeersgegevens zijn grotendeels afkomstig uit het verkeersmodel van de gemeente Raalte. Dit model is geactualiseerd in 2010. In dit verkeersmodel is rekening gehouden met geplande ontwikkelingen in (maar ook buiten) Raalte, zoals de ontwikkeling van Zegge VI fase 2 en Zegge VII.

Het verkeer afkomstig van De Zegge VII kan het bedrijventerrein aan de westzijde verlaten via de Overkampsweg. Hiervoor worden op de Overkampsweg twee nieuwe kruisingen aangelegd. Er liggen geen woningen binnen de zone van 200 meter van deze twee nieuwe kruisingen. Aan de noordzijde kan het verkeer afkomstig van De Zegge VII het bedrijventerrein verlaten via de Heesweg. Hiervoor worden op de Heesweg één tot drie nieuwe kruisingen gerealiseerd. Er ligt binnen de zones bij deze kruisingen slechts één woning, namelijk op het perceel Heesweg 55.

Bij veranderingen aan de weg, waaronder de aanleg van een kruising, moet worden onderzocht of de geplande fysieke reconstructie van de weg een reconstructie is in de zin van de Wgh. Van een dergelijke reconstructie is sprake bij een toename van de geluidsbelasting van 2 dB of meer in de periode tussen één jaar voor reconstructie tot tien jaar na de reconstructie, danwel een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, tien jaar na de reconstructie.

Geconcludeerd wordt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de woning Heesweg 55 afneemt met 6 dB. De aanleg van de nieuwe kruisingen op de Heesweg zorgt niet voor reconstructie op in het kader van de Wgh. Voor de aanleg van de nieuwe kruisingen zijn geen nadere maatregelen vanuit akoestisch oogpunt noodzakelijk.

Voor wat betreft de aanleg van de nieuwe wegen wordt geconcludeerd dat bij geen van de woningen binnen zones van deze nieuwe wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De nieuwe wegen liggen akoestisch gunstig geprojecteerd ten opzichte van de bestaande woningen. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de nieuwe wegen te realiseren.

Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar de bijlagen.

4.6 LUCHTKWALITEIT

Algemeen

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

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

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

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Het onderhavige plan betreft de realisatie van bedrijventerrein De Zegge VI, fase 2. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor kantoren, echter niet voor andere bedrijven. Dit betekent dat op een andere manier aangetoond moet worden dat het project (N)IBM is.

Onderzoek

DHV heeft in maart 2011 in een luchtkwaliteit- en stikstofdepositieonderzoek onderzocht of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het te ontwikkelen bedrijventerrein De Zegge VII emissies naar de lucht plaatsvinden, die de luchtkwaliteit in de omgeving beïnvloeden. Door middel van verspreidingsberekeningen is de invloed van de emissies op de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt. Hierbij is de invloed van het bedrijventerrein zelf bepaald en is rekening gehouden met de invloed van het bedrijventerrein op de omliggende wegen.

Bijdrage industrie

De maximale berekende planbijdrage voor 2014 (totale concentratie – achtergrond) als gevolg van de industriële emissies bedraagt voor stikstofdioxide 0,3 µg/m³ en voor fijn stof is dit 0,1 µg/m³ (zie tabel 8). De waarden zijn representatief voor de directe omgeving van De zegge VII.

Bijdrage verkeer

Voor het jaar 2020 zal de luchtkwaliteit als gevolg van verkeer verbeteren, dit door toekomstige ontwikkelingen (schonere auto's) in de vervoersector. Het aantal overschrijdingen van de 24-uurs grenswaarde zal daarmee ook dalen.

Conclusie

Voor het totaaloverzicht van de luchtkwaliteit moeten de bijdragen van de industrie en het verkeer samen worden bekeken. Dit betekent een maximale concentratie van 22,2 µg/m³ stikstofdioxide en 23.6 µg/m³ fijn stof voor het jaar 2014.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek wordt geconcludeerd dat geen grenswaarden worden overschreden. Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.7 BODEMKWALITEIT

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

Een aantal locaties in het plangebied is direct verkennend onderzocht. Terreindelen binnen het plangebied die nog niet in eigendom waren in september 2006 zijn in een historisch onderzoek meegenomen.

Hieronder staan de bodemgegevens per locatie aangegeven.

4.7.1 Verkennend bodemonderzoek

Heesweg 50 was in gebruik als pluimveehouderij, composteerbedrijf met werkplaats. Ter plaatse is een verkennend, nader en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd in juli 2005. Daarbij zijn diverse spots met verontreinigingen aangetroffen, waaronder een locatie met bodemvreemd materiaal en asbest. In het grondwater zijn ter plaatse van de composteerinstallatie hoge concentraties aan zware metalen en sulfaat aangetoond. Er is een direct verband met de hoge concentratie aan zwavelzuur. Door de Grontmij is een

saneringsplan opgesteld en beschikt door de provincie. Sanering vindt plaats door ontgraven van de verontreinigde spots en het grondwater wordt na zuivering afgevoerd. Tijdens de grondsanering is aanvullend onderzoek gedaan naar de omvang van de grondwaterverontreiniging door Hunneman en DHV in 2011. Daarop is een aanvulling betreffende de wijze van grondwatersanering opgesteld. De provincie heeft ingestemd met de wijziging op het "(2^e) saneringsplan" en de grondwatersanering kan vervolgd worden. Uitgangspunt is dat het terrein geschikt wordt voor de beoogde bestemming.

Heesweg 44: dit betreft een agrarische bedrijfslocatie met weilanden en een erfterrein. Er is een verkennend onderzoek uitgevoerd door Hunneman Milieu Advies in maart 2006.

Er zijn op het terrein geen verhoogde gehalten aangetoond van de onderzochte parameters in de grond en het grondwater m.u.v. een asbestverontreiniging van de toegangsweg. De toegangsweg is daarom aanvullend onderzocht in mei 2006. Met betrekking tot het verwijderen van de verontreiniging zijn er nadere afspraken gemaakt. Het plan van aanpak is opgesteld en ingediend bij de Inspectie om deze asbestverontreiniging te verwijderen. Doel van de sanering is om de gehele asbestverontreiniging te verwijderen. De sanering is gepland nadat de sloopwerkzaamheden zijn afgerond in oktober/november 2011. Van de uitgevoerde sanering zal ook een evaluatierapport worden opgesteld.

Achterweiweg: locatie is gelegen tegenover Achterweiweg 2.

Dit betreft een weiland. Ook dit terrein is onderzocht overeenkomstig de NEN 5740 en de NEN 5707 (asbest). Het onderzoek is uitgevoerd in juni 2006 door Hunneman Milieu Advies. Er is alleen in het grondwater van één peilbuis een sterk verhoogd gehalte aan arseen aanwezig. Na herbemonstering en her-analyse is dit gehalte onder streefwaarde aangetoond. Fluctuaties van metalen in het grondwater komen vaker voor. Er is geen bron op de locatie aanwezig waardoor we geen verontreiniging verwachten. Het terrein is geschikt als bedrijventerrein.

Achterweiweg: Sectie F nr. 5083.

Het perceel is in oktober 2007 onderzocht overeenkomstig NEN 5740 aangevuld met de stoffen uit het AS 3000 pakket, SIKB-protocol 3010. Oranjewoud heeft dit onderzoek uitgevoerd.

Er zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig van de onderzochte parameters. Er is analytisch gekeken naar de aanwezigheid van asbest. Deze is niet aangetoond.

In het grondwater is chroom licht boven de streefwaarde aanwezig. Er is geen bron op het terrein aangetoond die de oorzaak kan zijn voor dit licht verhoogde gehalte. Tevens worden zware metalen vaker licht verhoogd waargenomen in het grondwater. Dit behoeft geen nader onderzoek.

Achterweiweg: sectie F nrs: 3217, 3223, 5095 en 5096.

Het perceel is door Hunneman milieu Advies bv te Raalte onderzocht in februari 2008. Er is op basis van historisch onderzoek een voormalig sloottracé en een onverharde kavelweg op de locatie gelegen. Deze zijn separaat onderzocht.

Landbouwpercelen; in de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond van de onderzochte parameters m.u.v. een plaatselijk licht verhoogd gehalte aan antimoon en vanadium in de bovengrond. De aangetoonde gehalten zijn zo gering verhoogd dat dit geen extra onderzoek behoeft. In de bovengrond is analytisch geen asbest aangetoond.

Onverharde kavelweg; in de bovengrond zijn licht verhoogd gehalten aan vanadium en/of minerale olie aanwezig. In de ondergrond is lokaal een licht verhoogd gehalte aan PAK-totaal aanwezig. Zintuiglijk zijn er puin bijmengingen en asfaltsporen aanwezig. Deze dienen met het bouwrijp maken te worden verwijderd. Er zal ingeschat zo'n 600 m3 puin vrijkomen. Er is geen asbest waargenomen bij de puinverontreiniging.

Voormalig sloottracé; er zijn hier geen verontreinigingen waargenomen in de boven- en ondergrond. Tevens geen asbest aanwezig.

Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten aan arseen, barium, chroom, kobalt, koper, nikkel en/of tetrachlooretheen. Tevens zijn plaatselijk matig verhoogde gehalten aan arseen aanwezig en een sterk verhoogd gehalte aan nikkel. Het grondwater is opnieuw bemonsterd en geanalyseerd waarna de gehalten aan nikkel en arseen zijn bevestigd. Waarschijnlijk is het sterk verhoogde gehalte aan nikkel van nature aanwezig.

Perceel van Lunteren, Heesweg (naast nummer 50).

Dit perceel is door Hunneman Milieu Advies onderzocht in augustus 2008.

Dit onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de NEN 5740 en het nieuwe stoffenpakket aangevuld met arseen in de bodem en chroom in het grondwater. In de bovengrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan EOX aanwezig. In de ondergrond is in 1 mengmonster sprake van een gering verhoogd gehalte aan minerale olie. Er is ook onderzocht op asbest: deze is niet aangetroffen op het onderzochte perceel. De wanden van het mestbassin zijn ook meegenomen in het onderzoek. Er zijn geen verhoogde gehalten aanwezig van de onderzochte parameters.

In het grondwater zijn enkele zware metalen licht verhoogd aanwezig: barium en chroom. Daarnaast is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan naftaleen en benzeen aanwezig in het grondwater. Het grondwater heeft een lagere pH-waarde waardoor metalen eenvoudig oplossen in het grondwater.

Op basis van bovenstaande gegevens zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging van het terrein.

4.7.2 Historische onderzoeksgegevens

De terreindelen die in september 2006 nog niet waren aangekocht en wel in het plangebied liggen zijn historisch onderzocht door Hunneman Milieu Advies bv te Raalte d.d. september 2006 overeenkomstig de NVN 5725 (rapportnr.: 2006.786/dh/sh). De percelen zijn inmiddels bijna allemaal aangekocht waardoor dit onderzoek nog als achtergrondinformatie dienst doet. De verdachte locaties die in het historisch onderzoek zijn aangetoond zijn in het verkennende onderzoek meegenomen.

Een deel van het bedrijventerrein Zegge III is in het plangebied meegenomen. Voor deze strook geldt dat er geen bestemmingswijziging plaatsvindt: het blijft bedrijfsbestemming. In dit kader dient er ook geen bodemonderzoek te worden overlegd voor dit gedeelte van het plangebied.

4.7.3 Conclusie

Op basis van de bodemonderzoeksgegevens zijn de meeste terreindelen geschikt voor de geplande bestemmingswijziging. Er moet nog wel een sanering worden uitgevoerd op perceel Heesweg 44 en er wordt momenteel een sanering uitgevoerd op de locatie Heesweg 50. Bij beide saneringen is het uitgangspunt dat de bodem in alle opzichten geschikt wordt gemaakt voor de bestemming die in dit bestemmingsplan aan de gronden worden toegekend. Ook deze percelen zullen derhalve geschikt worden voor de beoogde bestemming.

Voor de verschillende onderzoeksrapporten wordt verwezen naar de bijlagen.

4.8 EXTERNE VEILIGHEID

In hoofdstuk 3 is reeds stilgestaan bij het door de gemeente opgestelde beleidsdocument over externe veiligheid. Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

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

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

4.8.1 Inrichtingen

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

De normen in het Bevi zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansbenadering. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden; gezondheidsschade en de kans op verwondingen, materiële of psychische schade zijn daarin niet meegenomen.³

Externe veiligheid voor inrichtingen is dus geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)⁴. Er wordt in het Bevi een aantal onderscheiden gemaakt. Het eerste betreft het soort risico. Er zijn verschillende regels voor plaatsgebonden risico of groepsrisico.

³ Handleiding externe veiligheid inrichtingen; Infomil, juni 2004.

⁴ Besluit van 29 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, inclusief wijzigingsbesluiten.

Plaatsgebonden risico. *co op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.*

Groepsrisico. *Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.*

Daarnaast worden in het besluit verschillende kwetsbare objecten benoemd. Dat zijn onder meer woningclusters, verblijfsgebouwen, kantoorgebouwen, winkelclusters etc. Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen (maximaal 2 woningen/ha), bedrijfspwoningen of -gebouwen, vrij liggende winkels, elektriciteitscentrales etc.

Het bestemmingsplan De Zegge VII laat bedrijven toe tot en met milieucategorie 4.1. Het juridisch plan voorziet in een regeling waarbij het niet mogelijk is bedrijven toe te staan die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO).

Risicovolle (bedrijfs)activiteiten

Binnen het plangebied bevindt zich één andere activiteit waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, te weten Van Welsum, Overkampsweg 30.

Dit bedrijf betreft een vuurwerkopslag. Tevens vinden bedrijfsactiviteiten met betrekking tot kampeermiddelen plaats. Op dit perceel rust een vergunning voor opslag van maximaal 2.000 kg consumentenvuurwerk. Er zijn geen effecten van een eventuele calamiteit te verwachten ver buiten de inrichting. Het bedrijf heeft een risicozone (veiligheidsafstand gemeten vanaf de toegangsdeur van de vuurwerkkluizen) van 8 meter.

4.8.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen (2005) wordt een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen aangekondigd, dat naar verwachting in 2011 wordt voorzien van een wettelijke basis.

Op dit moment wordt het beleidskader nog gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RNVGS, 4 augustus 2004) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota RNVGS, 1995/96). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota. Op basis van deze beleidsstukken gelden er normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Weg

De gemeente Raalte heeft aangegeven welke wegen binnen de gemeente een route voor gevaarlijke stoffen betreft. Deze route is als volgt: N348 Deventer-Raalte tot aan de N35; vervolgens de N35 richting Zwolle en de N35 richting Nijverdal tot de afslag Ommen Hoogeveen en de N348 richting Hoogeveen. Uitsluitend over deze aangewezen wegen mogen routeplichtige gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Op overige wegen is dat alleen bij ontheffing toegestaan.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een toetsingszone van 200 meter aan weerszijden van deze wegen, dienen op externe veiligheid (groepsrisico) te worden getoetst. De afstand van de genoemde wegen (N35 en N348) tot het plangebied bedraagt ruim 1

kilometer; externe veiligheidsaspecten met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn dus niet aanwezig.

Water

Het plangebied is gelegen ver buiten het invloedsgebied van de dichtstbijzijnde vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Spoor

Voor de spoorbaan Zwolle-Almelo geldt geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Ook in de toekomst worden geen knelpunten voor het plaatsgebonden risico verwacht. Dit geldt eveneens voor het groepsrisico.

4.8.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er bevinden zich geen buisleidingen in het plangebied die relevant zijn voor externe veiligheid.

4.8.4 Advies Brandweer

Het bestemmingsplan is voor advies voorgelegd aan de regionale brandweer. Het advies is, voor zover relevant op het niveau van het bestemmingsplan, overgenomen in het voorliggende plan. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de Brandweer worden betrokken.

Bluswater

De capaciteit van de bluswatervoorzieningen zal bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan overeenkomstig de daarvoor landelijk beschikbare handleiding "Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid" van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (uitgave september 2003) worden gerealiseerd, in overleg met de brandweer Raalte.

Gelet op de ontwikkelingen omtrent het drinkwaterleidingnet (afname capaciteit door verkleining leidingdiameters) dient op een drietal locaties op het bedrijventerrein geboorde putten te worden aangelegd. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal hier nader op worden ingegaan. Bij de exploitatie is hier wel reeds rekening mee gehouden.

Sirenedekking

Het plangebied wordt niet gedekt middels het bestaande sirenenet van de Regionale Brandweer. Het sirenenet wordt gebruikt om de aanwezigen in een bepaald gebied aan te sporen om een veilige plaats op te zoeken bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen (ramen en deuren sluiten, enz.).

Er wordt een sirene bijgeplaatst; de kosten hiervan worden in de exploitatie verwerkt. De locatie wordt in overleg met de brandweer nader bepaald.

4.9 FLORA EN FAUNA

Bij uitbreiding van het bedrijventerrein De Zegge VII moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. In het kader van de uitbreiding Zegge VI is onderzoek gedaan naar de natuurwaarden en de doorwerking hiervan op de planontwikkeling.

Voor De Zegge VII moet eveneens een onderzoek gedaan worden naar de natuurwaarden ter plaatse. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Even ten oosten van De Zegge VII ligt het Boetelerveld, een speciale beschermingszone. Hiervoor geldt een specifiek beschermingsregime. Voor wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd.

4.9.1 gebiedsbescherming

Een quick scan flora en fauna is noodzakelijk om de gevolgen van de ligging nabij de speciale beschermingszone 'Het Boetelerveld' te bepalen en om te onderzoeken in hoeverre sprake is van negatieve effecten op aanwezige soorten als gevolg van de planontwikkeling.

Door SAB Arnhem BV is in september 2006 een quick scan flora en fauna uitgevoerd, bestaande uit een literatuur- en veldonderzoek. Deze quick scan is vervolgens opgenomen in het projectplan flora en fauna, dat aanvullend voor het plangebied De Zegge VII is opgesteld. De conclusie van deze rapportage luidt als volgt.

Het plangebied ligt niet in, maar wel nabij habitatrictlijngebied Boetelerveld, dat op ongeveer 1½ kilometer afstand van het plangebied ligt. Het Boetelerveld is een gebied met een grote oppervlakte aan vochtige heide en vennen. Daarnaast komen ook droge heide, jeneverbesstruweel en heischraal grasland voor en is het aangewezen vanwege het voorkomen van de drijvende waterweegbree.

Met de toekomstige plannen verdwijnt de mogelijkheid tot het uitvoeren van agrarische bedrijfsvoering en daarmee ook de mogelijk daarvan afkomstige stikstofdepositie (in de vorm van ammoniak) op de nabij gelegen natuurgebieden, waaronder het Boetelerveld en Schoonheten. Deze ontwikkeling heeft positieve gevolgen voor natuurwaarden.

Op een afstand van circa 1,5 km van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Boetelerveld. Door DHV is in maart 2011 onderzoek verricht naar het effect van de stikstofdepositie, als gevolg van de ontwikkeling van De Zegge VII, op het Natura 2000-gebied Boetelerveld. DHV heeft berekend dat de maximale stikstofdepositie ten gevolge van De Zegge VII op het Boetelerveld 0,5 mol/ha/jr bedraagt. Deze depositie is opgeteld bij de achtergronddepositie. Vervolgens is op basis hiervan de conclusie getrokken dat de achtergronddepositie tussen 2010 en 2015 met circa 100 mol/ha/jr afneemt en tot aan 2020 met in totaal 200 mol/ha/jr. De toename van de stikstofdepositie van maximaal 0,5 mol ten gevolge van De Zegge VII valt in het niet ten opzichte van de achtergronddepositie (minder dan 0,05%) en de autonome daling van de achtergronddepositie. De conclusie is

dan ook dat de ontwikkeling van De Zegge VII geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Boetelerveld.

Voor het volledige onderzoek luchtkwaliteit- en stikstofdepositieonderzoek wordt verwezen naar bij de bijlage bij dit bestemmingsplan.

Het plangebied grenst over een lengte van ongeveer 40 meter aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het betreft de meest zuidwestelijke hoek van het plangebied aan de reeds versturende Overkampsweg met gemiddeld 4.000 vervoersbewegingen per etmaal. De afstand van de overige randen van het plangebied tot aan de EHS variëren van 40 tot 100 meter, met tussengelegen intensief gebruikt agrarisch gebied.

Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden' van de EHS waarbij, tevens rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. Van directe aantasting van de EHS is geen sprake, aangezien geen ingrepen in de EHS plaatsvinden en de waarden behouden blijven. Met de toekomstige plannen vindt dan ook geen oppervlakteverlies van de EHS plaats.

Indirecte effecten (lichthinder, geluid) spelen alleen een rol op het kleine deel van de EHS (40 meter) waar het plangebied grenst aan de EHS. Uit het verkeersmodel van de gemeente Raalte (geactualiseerd in 2010) blijkt dat het aantal vervoersbewegingen op deze locatie door de plannen niet aanzienlijk toeneemt. Eventuele effecten op de EHS worden verder beperkt door de aanleg van een groenzone met een breedte van circa 33 meter, inclusief een watervoerend element, tussen de bebouwing en wegen en de houtwal van de EHS zelf. De overige delen van het plangebied liggen op dusdanige afstand dat indirecte effecten (licht en geluid) verzacht worden door de afstand en te realiseren groene zone. Van directe aantasting van de kenmerken en waarden is met de plannen geen sprake. Wel wordt aanbevolen speciale armaturen te gebruiken om uitstraling van verlichting naar de omgeving te voorkomen.

4.9.2 soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust (zoals dat bijvoorbeeld op luchthaven gebeurt om vogels te weren). Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfsplaatsen niet langer kunnen functioneren.

De meeste van de mogelijk voorkomende soorten zoals dotterbloem, brede wespenorchis, egel, mol, verschillende ware muizen, spitsmuizen en woelmuizen, ree, hermelijn, bruine kikker en gewone pad, zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfsplaatsen op basis van een algemene vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Sommige van de mogelijk voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfsplaatsen een ontheffingplicht in het kader van de Flora- en faunawet geldt. Bij bebouwing van het plangebied kan hiervan mogelijk sprake zijn.

Het gaat dan om:

- de zoogdiersoort steenmarter, die in gebouwen kan verblijven;
- de soortengroep vlermuizen die mogelijk in gebouwen en/of bomen verblijven, of van lijnelementen als de houtwallen gebruik maken als vliegroute. Als de houtwallen

worden gehandhaafd zal het effect op boombewonende soorten gering zijn. Vanwege het belang van de overwinteringsplaatsen in Schoonheten dienen uitstralende effecten van vooral licht zoveel mogelijk te worden beperkt. Nader onderzoek kan uitwijzen of overwinterende vleermuizen ook gebruik maken van het plangebied als migratieroute of belangrijk vliegroute;

- verschillende soorten uilen, waaronder de kerkuil, die jaarrond gebruik maken van hun nesten. Voor de meeste vogels is alleen sprake van bescherming van broedplaatsen in het broedseizoen, buiten het broedseizoen genieten deze soorten geen bescherming. Uilen maken jaarrond gebruik van hun nesten en bij deze soort kan niet worden volstaan met het ontzien van deze nesten in het broedseizoen. Voor deze soorten dienen maatregelen getroffen te worden om aantasting te voorkomen.

Het handhaven van de aanwezige oude houtwallen bij de in het plangebied aanwezige enk is vanuit ecologisch oogpunt zeker van belang, maar ook de cultuurhistorische waarde en de vervangingswaarde van deze elementen mag niet worden onderschat. Het zou ecologisch gezien de voorkeur hebben om in ieder geval de oude houtwal te bewaren. Zo mogelijk zou ook de daar achterliggende houtwal en de resten van de andere houtwallen gespaard moeten worden. Deze zouden kunnen worden uitgebreid om zo een al ontwikkelde groenstructuur in het bedrijventerrein te hebben die voor vele soorten van belang is. In het stedenbouwkundige plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met waardevolle groene en cultuurhistorische elementen. Voor de details van de aanbevelingen wordt verwezen naar het projectplan flora en fauna zoals opgenomen in de bijlage.

4.9.3 consequenties

Het gebruik van het plangebied door deze soorten is door middel van nader onderzoek in beeld gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald.

Een nader onderzoek bestaat uit meerdere veldbezoeken in verschillende perioden. Pas na dit onderzoek kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Bij een dergelijke ontheffing worden vaak mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd.



verruigde singel met cultivars met op de achtergrond de jongere houtwal (links) en de zeer oude en brede houtwal parallel aan de Heesweg (rechts).

Concreet gaat het om nader onderzoek naar:

- vleermuizen: 3^e beschermingscategorie Flora- en faunawet en bijlage IV Habitatrichtlijn. Nader onderzoek kan vanaf eind april tot augustus. In dit geval bij voorkeur ook begin april een inventarisatieronde om het belang van het plangebied voor vleermuizen uit Schoonheten in beeld te brengen;
- steenmarter: 2^e beschermingscategorie Flora- en faunawet, nader onderzoek kan jaarrond;

- uilen, en in het bijzonder onderzoek naar actieve nestplaatsen van de kerkuil, nader onderzoek bij voorkeur vanaf april tot augustus.

Het nadere onderzoek is uitgevoerd in het najaar van 2007 en concludeert het volgende.

steenmarter

Tijdens dit nader onderzoek zijn geen sporen aangetroffen of waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van de steenmarter (beschermd volgens de 2^e beschermingscategorie van de Flora- en faunawet).

vleermuizen

Er zijn wel twee vleermuisensoorten foeragerend aangetroffen namelijk de laatvlieger en de gewone dwergvleermuis (beschermd volgens categorie 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn). Tijdens het najaarsonderzoek is een baltzende gewone dwergvleermuis geconstateerd, wat wijst op de aanwezigheid van een paarplaats. Paarplaatsen worden gezien als een verblijfplaats voor vleermuizen, en voor de aantasting van verblijfplaatsen was in 2007 in het kader van de Flora- en faunawet een ontheffing noodzakelijk.

Er zijn tijdens najaarsonderzoek geen waarnemingen gedaan die wijzen op een eventuele functie van het plangebied voor overwinterende vleermuizen op landgoed Schoonheeten. Er zijn geen migratieroutes of foeragerende vleermuizen aangetroffen. Wel wordt aanbevolen uitstralende effecten te beperken in de richting van het landgoed door beperken van lichtuitstraling en aanplant van bosschages langs de randen.

Effecten op het foerageergebied zullen beperkt blijven. Er is namelijk voldoende foerageergebied in de omgeving aanwezig, en in de toekomst is het plangebied ook weer geschikt voor deze vleermuissoorten.

uilen

Tijdens de veldverkenning en het nader onderzoek door, zijn de aanwezige schuren onderzocht op het voorkomen van uilen. Hierbij zijn sporen van de kerkuil waargenomen en is ook een kerkuil waargenomen. In 2006 is een mogelijke nestlocatie ontdekt. In 2007 kon een nestplaats niet worden vastgesteld. Gezien de uitgestrektheid van de bebouwing en de vele mogelijkheden wordt deze wel verwacht. Bij de sloop van de bebouwing zullen een nestplaats en roestplaatsen van de kerkuil worden aangetast. Bij bebouwing van het plangebied wordt dit uiteindelijk ook ongeschikt als leefgebied. Het leefgebied wordt daarmee sterk verkleind.

Bij de start van sloop-, rooi- en grondbewerkingsactiviteiten in het broedseizoen kunnen ook nestplaatsen van andere vogels worden aangetast. Alle (nesten van) vogels zijn in het broedseizoen beschermd volgens de 3^e beschermingscategorie van de Flora- en faunawet. Nest- en roestplaatsen van de kerkuil zijn jaarrond beschermd omdat het dier er jaarrond gebruik van maakt. Buiten het broedseizoen kon voor aantasting van deze nestplaatsen in 2007 een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd.

Verder zijn twee algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen ontheffing te verkrijgen in het

kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren;

- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonden in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

4.9.4 ontheffing

In het kader van dit bestemmingsplan is op 24 oktober 2008 ontheffing aangevraagd voor de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis en de kerkuil in het plangebied. Op 6 februari 2009 is een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet verleend door het Ministerie van LNV (zie bijlage).

4.9.5 actualisatie vleermuisonderzoek 2010

De verleende ontheffing is gebaseerd op een veldinventarisatie uit 2007, waarbij onderzoek is gedaan naar het voorkomen van vleermuizen, vogels en steenmarter in en rond de Zegge VII te Raalte. De houdbaarheidsdatum van een onderzoek naar mobiele soorten, zoals vleermuizen, is doorgaans enkele jaren. In maart 2010 zijn bovendien protocollen vastgesteld over de manier waarop vleermuisonderzoek dient plaats te vinden. Gezien de lange doorlooptijd van onderhavig plan en de nieuwe onderzoeksprotocollen is recent een nieuwe veldinventarisatie naar vleermuizen uitgevoerd. Deze resultaten zijn opgenomen in het projectplan flora en fauna.

Op basis van de nieuwe veldinventarisatie naar vleermuizen blijkt dat geen kolonies in en direct grenzend aan het plangebied aanwezig zijn. Wel zijn, net zoals in het onderzoek uit 2007, baltsplaatsen van de Gewone dwergvleermuis aangetroffen. Verder zijn geen vliegroutes of migratieroutes waargenomen. Dit betekent dat het plangebied De Zegge VII en de directe omgeving niet van groot belang zijn voor vleermuizen. De gronden rondom het plangebied wordt tevens niet gebruikt als migratieroute naar een winterverblijf op bijvoorbeeld Schoonheeten. Met de bouw van het bedrijventerrein wordt geen belangrijke vliegroute van verblijfplaats naar foerageergebied aangetast. Ook worden geen migratieroutes van zomerverblijf naar winterverblijf aangetast of verstoord, deze routes zijn namelijk niet aanwezig. Het plangebied wordt wel gebruikt als foerageergebied, maar het betreft geen dusdanig belangrijk foerageergebied dat met het tijdelijk verlies ervan een vaste rust- en verblijfplaats aangetast wordt. In de directe omgeving zijn voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig en in de toekomstige situatie wordt tevens het plangebied geschikt als foerageergebied.

In de toekomstige situatie worden groene zones langs de randen van het bedrijventerrein aangelegd. Deze groene randen kunnen in de toekomstige situatie, als het eenmaal dichtgegroeid is, mogelijk zelfs dienen als vliegroute van noord naar zuid.

In februari 2009 is reeds een ontheffing van het ministerie van LNV verkregen voor het aantasten van een vaste rust- en verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis. Sinds augustus 2009 wordt door het ministerie van LNV een nieuwe werkwijze gehanteerd; voorkom overtreding van de Flora- en faunawet. Deze aanpak houdt in dat maatregelen getroffen worden die ervoor zorgen dat de functionaliteit van het plangebied en omgeving voor deze soorten niet aangetast wordt. De ontheffing geeft aan dat in de directe omgeving van het plangebied voldoende alternatief leefgebied voor de Gewone dwergvleermuis aanwezig is. De gunstige staat van instandhouding van de Gewone dwergvleermuis komt niet in gevaar, mits gewerkt wordt conform de in het projectplan beschreven maatregelen en volgens de overige in de ontheffing opgelegde voorwaarden. Dit betekent dat met het nemen van deze maatregelen onderhavig plan in lijn is met de nieuwe werkwijze van het ministerie van LNV en daarmee geen sprake is van overtreding van de Flora- en faunawet.

Voor het volledige onderzoek (projectplan) wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

4.10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

De Zegge VI is al vlakdekkend opgegraven. Hieraan voorafgaand is een vooronderzoek gedaan. Dit onderzoek betreft ook altijd de naaste omgeving van het plangebied. Hieruit kan geconcludeerd worden dat in het plangebied van De Zegge VII vrijwel zeker sprake is van archeologische waarden. Daarom is ter plaatse van het plangebied in 2006 in eerste instantie een archeologisch bureau- en veldonderzoek verricht.

Uit het uitgevoerde bureau- en veldonderzoek volgt het advies om in de gebieden met een hoge archeologische verwachting proefsleuven aan te leggen om gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken. Voor het uitgevoerde bureau- en veldarcheologisch onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden in september 2008.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn in het westelijke deel van het plangebied Raalte Boetelerenk Zegge VII enkele paalkuilen, een kuil, een greppel en verscheidene ploegsporen aangetroffen. De aangetroffen grondsporen en het vondstmateriaal zijn matig geconserveerd. Dit komt doordat in het gehele westelijke deel van het plangebied tot op een diep niveau versterking voorkomt. In het verleden is tot 1,20 m diep geploegd met een vorenploeg en een keerploeg. Op basis van de resultaten van dit onderzoek geeft ADC ArcheoProjecten als selectieadvies om het westelijk deel van het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling. Er hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

In het oostelijke gedeelte van het terrein is in één put een cluster sporen aangetroffen. Er wordt aanbevolen rond dit cluster vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van archeologische begeleiding. Dit zou kunnen gebeuren door de vrijwilligers van de Archeologische Werkgroep Nederland tijdens de civieltechnische werkzaamheden. Deze aanbeveling wordt door het gemeentebestuur overgenomen.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek is besloten op een beperkt deel van het plangebied (rondom de put met sporen) een dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachting' op te nemen, die geldt voor het noordoostelijke deel van het plangebied. Aan de dubbelbestemming is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld, dat bepaalt dat bij ingrepen in de bodem eerst een aanvullend archeologisch onderzoek moet worden verricht, waaruit blijkt dat geen (waardevolle) archeologische resten aanwezig zijn. Hiermee

zijn eventueel voorkomende archeologische resten in dit deel van het plangebied beschermd.

Voor het uitgevoerde archeologische onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

4.11 WATER

4.11.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet (het 'plan voor de waterhuishouding' op basis van de voormalige Wet op de Waterhuishouding). De Waterwet stelt enkele specifieke eisen aan een Regionaal Waterplan. In dit kader is bij de Omgevingsvisie Overijssel een waterbijlage opgenomen. Deze waterbijlage, die integraal onderdeel uitmaakt van de Omgevingsvisie Overijssel, behandelt deze specifieke eisen.

Op de kaart behorende bij de waterbijlage van de Omgevingsvisie blijkt dat De Zegge VII aan de zuidkant buiten een primair watergebied ligt. Primaire watergebieden zijn laaggelegen gebieden, die bij hevige neerslag onderlopen. Ze hebben een functie voor een natuurlijke wijze van waterberging. Het in stand houden van deze functie voor waterberging is kaderstellend voor verdere ontwikkeling. In de primaire watergebieden mogen uitsluitend ruimtelijke functies, die niet kapitaalintensief zijn (zoals landbouwgronden, groenvoorziening, sport en recreatie, natuur en ecologie) worden gerealiseerd. Aangezien De Zegge VII buiten dit primaire watergebied is gelegen, bestaat er geen belemmering voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

4.11.2 gevolgen voor de planontwikkeling De Zegge VII

De gevolgen voor de planontwikkeling worden hieronder beschreven, mede aan de hand van de randvoorwaarden uit de Omgevingsvisie.

Bij bouwen het verlies aan waterberging compenseren en schadevrij ontwikkelen

Voor het bepalen van de noodzakelijke omvang van de waterberging is een uitgebreid geo-hydrologisch onderzoek noodzakelijk, aangevuld met een modelstudie naar het effect van verschillende alternatieven voor waterberging.

Naar verwachting zal bij de inrichting van Zegge VII een relatief groot oppervlak gereserveerd moeten worden voor de berging van water. Deze bergingscapaciteit kan worden gezocht binnen het plangebied.

Door in De Zegge VII innovatieve ontwerpen te combineren met oplossingen voor de wateropgave kan de waterkwaliteit en de waterkwantiteit worden gewaarborgd. Ook moet voorkomen worden dat door bebouwing de wateropgave wordt afgewenteld naar het omliggend gebied.

Uit het in 2005 door DHV Ruimte en Mobiliteit uitgevoerde hydrologisch onderzoek "Begrenzing en compenseren waterberging" zijn oplossingen en randvoorwaarden te distilleren die noodzakelijk zijn voor de planvorming van het nieuwe bedrijventerrein. De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn als volgt:

- realiseren van voldoende berging (16.800 m³);
- scheiden van landelijk en stedelijk water;
- geen extra kwel aantrekken;
- water benutten voor het realiseren van extra ruimtelijke kwaliteit; de huidige ligging van de waterleiding in het laagste deel van het plangebied gebruiken voor extra berging en voor het vergroten van de landschappelijke en visuele aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein;
- de plannen inpassen in de omgeving, rekening houdend met onder andere de EHS en landgoed Schoonheten. Voor het omleggen van de landelijke waterstroom, zuidelijk van het plangebied, en de mogelijke ontsluitingsweg aansluiten bij het water-noodprofiel van de oostelijke watergang.

Het bovenstaande heeft geresulteerd in een tweeledige ruimteclaim. Door de verharding van de gronden in het plangebied moet in het plangebied minimaal 16.800 m³ aan waterberging worden gerealiseerd. In de bestemming Groen in de regels is bepaald dat deze hoeveelheid in ieder geval als ondergrens geldt. Bij de vormgeving van de inrichting van de openbare ruimte wordt in overleg met het waterschap gedetailleerd de bergingsbehoefte onderzocht en vormgegeven. De waterberging zal minimaal tegelijkertijd met de realisatie van het bedrijventerrein worden aangelegd. De gemeente is grotendeels eigenaar van de gronden met de bestemming Groen en zal daarom zorg kunnen dragen voor een tijdige realisatie van de waterbergingsopgave.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met het omleggen van een landelijke waterstroom, afkomstig van de belendende agrarische percelen. Deze waterstroom zal door het zuidelijke deel van het plangebied gaan lopen.

In het waterstructuurplan, zoals opgenomen in de bijlage, wordt inzicht gegeven in de uiteindelijke waterhuishoudkundige inrichting van het gebied.

4.11.3 Overleg waterschap

Over het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan heeft enkele malen overleg plaatsgevonden met het waterschap. Het waterschap heeft te kennen gegeven te kunnen instemmen met voorliggende locatieontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de benodigde ruimte voor waterberging als gevolg van de toename van de verharding in het plangebied en tevens wordt voorzien in toekomstige afvoer van water uit het omliggende agrarisch gebied. Binnen de bestemming Water (en overigens ook binnen de overige bestemmingen) zijn watervoorzieningen mogelijk. In de regels is hierbij aanvullend een minimale omvang aan waterberging vastgelegd.

4.12 VERKEER EN PARKEREN

Het plangebied De Zegge VII wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Heesweg en de Overkampsweg. Het verkeersmodel van de gemeente Raalte (geactualiseerd in 2010) laat zien dat ten opzichte van de huidige situatie (2010), met inachtneming van de realisatie van De Zegge VII, op zowel de Heesweg als de Overkampsweg een toename van de verkeersintensiteit te zien is in het jaar 2020. Op de Heesweg ten westen van de Overkampsweg is de toename van de verkeersintensiteit het grootst. Tussen 2010 en 2020 neemt, rekening houdende met de realisatie van De Zegge VII, de verkeersintensiteit op dit wegvak met ongeveer 1.400 voertuigen per etmaal toe (namelijk van circa 2.500 voertuigen per etmaal (2010) naar circa 3.900 voertuigen per etmaal (2020)). Een deel van deze verkeerstoename is toe te schrijven aan de ontwikkeling van de Zegge VII. Het andere deel is het gevolg van een autonome groei. Op de Overkampsweg bedraagt de verkeersintensiteit in 2020 na het voltooiën van De Zegge VII circa 4.900 voertuigen per etmaal. Aangezien de verkeerscapaciteit van een stadsontsluitingsweg, zoals de Heesweg en de Overkampsweg, maximaal 30.000 voertuigen per etmaal⁵ bedraagt, is de verkeerscapaciteit van zowel de Heesweg als de Overkampsweg ruim voldoende om te dienen als ontsluitingswegen voor de Zegge VII. Deze te verwachten extra voertuigbewegingen, als gevolg van de ontwikkeling van de Zegge VII, kunnen naar verwachting dan ook probleemloos worden verwerkt door de bestaande wegenstructuur. Door de realisatie van de Zegge VII zal het heersende verkeersbeeld niet ingrijpend veranderen op de Heesweg, de Overkampsweg en overige wegen in de omgeving van de Zegge VII.

Voor wat betreft het parkeren geldt het uitgangspunt dat dit plaats dient te vinden op eigen terrein. Deze eis is eveneens vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Net zoals in de rest van De Zegge is parkeren op de openbare weg hiermee niet toegestaan. De parkeernorm voor het gebied volgt de meest recente parkeerkencijfers van het CROW. Bij de verdere uitwerking wordt hieraan getoetst.

4.13 DUURZAAMHEID

Het gemeentebestuur van Raalte heeft de ambitie uitgesproken om duurzame ontwikkeling van projecten te stimuleren. Hiertoe is onder andere gemeentelijk 'klimaatbeleid' vastgesteld. In het kader van bedrijventerrein De Zegge VII zal de gemeente zich een actieve rol toe-eigenen in het uitvoeringsstadium, zoals bij het voorlichten van toekomstige bedrijven over duurzaamheidsmogelijkheden en bijbehorende financiële voordelen. Hierbij zullen bedrijven zoveel mogelijk worden gestimuleerd voor een zo duurzaam mogelijke uitvoering van hun bouwplan te kiezen.

4.14 KABELS EN LEIDINGEN

In het plangebied komt uitsluitend een hoogspanningslijn voor. Voor de bouw en het onderhoud van de bovengrondse hoogspanningslijnen is de Nederlandse Norm (NEN 1060) van toepassing. Volgens deze norm gelden er, afhankelijk van de situatie en het spanningsniveau, beperkte werk- en bouwhoogten binnen een strook van 25 m links en rechts uit het hart van een hoogspanningslijn.

⁵ VI-Lucht & Geluid, Minsisterie VROM/DGM, d.d. 18 juni 2007

De hoogspanningslijn is op de verbeelding aangegeven met de (dubbel)bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding. In de regels is hieraan de bepaling dat niet mag worden gebouwd (met enkele uitzonderingen daarop).

4.15 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden kadastraal bekend sectie F, nr. 3439, en deel uitmakend van het plangebied, zijn nog niet in eigendom van de gemeente. Met de eigenaar van het perceel is evenwel nog geen exploitatieovereenkomst gesloten. De Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 in werking is getreden, verplicht gemeenten in dergelijke gevallen, waarbij het kostenverhaal (nog) niet verzekerd is, tot het vaststellen van een exploitatieplan. Om die reden en vanwege de wens om zaken als fasering en eisen te stellen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte, is een exploitatieplan in procedure gebracht. Het exploitatieplan is hiertoe conform afdeling 3.4 van de Awb gedurende 6 weken als ontwerp ter visie gelegd. Dit gebeurde gelijktijdig met de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Het vaststellen van een exploitatieplan geschiedt gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan.

Voor dit plan is geen sprake van een sluitende exploitatie. Het geconstateerde tekort wordt gedekt door een door de gemeenteraad hiertoe getroffen voorziening. De voorziening komt ten laste van de algemene reserve grondexploitaties. Voor de grondexploitatieopzet wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is hiermee economisch uitvoerbaar.

5 WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 ALGEMEEN

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een instrument waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

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

5.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

5.2.1 *algemeen*

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

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

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven en zijn gebaseerd op het Handboek regels van de gemeente Raalte. De verbeelding is opgesteld aan de hand van het Technisch handboek van de gemeente.

5.2.2 **opbouw van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsbepalingen. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.
Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen eventueel nadere eisen, gebruiksregels en afwijkingsregels. Eventueel zijn bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene bepalingen. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelbepaling en een bepaling die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt en algemene afwijkingsregels.
4. Overgangs- en slotbepalingen. In het laatste hoofdstuk zijn overgangsbepalingen en een slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Het bestemmingsplan De Zegge VII bevat vier bestemmingen, te weten Bedrijf, Groen, Verkeer en Water en een dubbelbestemming: Leiding - hoogspanningsverbinding. Vanaf paragraaf 5.2.5 wordt hierop verder ingegaan.

5.2.3 **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

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

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

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

5.2.4 *de verbeelding*

De verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundige plan voor De Zegge VII. De hoofdlijnen van het stedenbouwkundige plan, in belangrijke mate bepaald door de verkeersinfrastructuur en de groenstructuur, zijn op de verbeelding vastgelegd. Buiten de belangrijkste wegen, de centrale groenzone en de groene rand aan de zuid- en oostzijde van het plangebied kunnen bedrijven worden gevestigd. Aan deze gronden is op de verbeelding de bestemming Bedrijf toegekend. Teneinde het terrein flexibel indeelbaar te houden is gekozen voor ruime bestemmingsvlakken, waarbinnen het niet alleen mogelijk is om bedrijven te vestigen, maar ook om bijbehorende verkeers-, groen- en watervoorzieningen te realiseren. Immers voorziet het stedenbouwkundige plan binnen de bestemming Bedrijf ook in groenstroken en wegen.

Op de verbeelding en in de regels zijn voorts allerlei aanduidingen aangegeven die zorgen voor een goede toekomstige inrichting van het terrein. Hierbij moet in ieder geval worden gedacht aan bouwvlakken, verschillende bedrijfscategorieën, de hoogspanningslijn, hindercirkels van omliggende bedrijven etc. Op alle bestemmingen en aanduidingen wordt in het navolgende ingegaan. Tevens wordt verwezen naar de paragraaf 2.3.5. in de planbeschrijving, waarin de relatie tussen het stedenbouwkundige plan en de juridische opzet is uitgelegd.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen "Bedrijf", "Groen", "Verkeer", "Water" en de dubbelbestemmingen "Leiding – Hoogspanningsverbinding" en "Waarde – archeologische verwachting".

5.2.5 *bestemming Bedrijf*

algemeen

Deze bestemming omvat het grootste deel van het plangebied. Binnen de bestemming zijn bedrijven toegestaan in bepaalde milieucategorieën (zie hierna) en bij deze bedrijven horende kantoren. Tevens is productiegebonden detailhandel toegestaan, dat is detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. In de regels is verder bepaald dat de bedrijfspercelen per bedrijf niet groter mogen zijn dan 10.000 m². Hiermee wordt uitdrukking gegeven aan de afspraken uit het Coalitieakkoord. Het is mogelijk hiervan af te wijken middels een afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

Om verder te voorkomen dat de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken in het geheel worden benut en om de gewenste kwaliteit van bebouwing in relatie tot de omgeving te waarborgen, zijn onder meer de volgende beperkende bepalingen in de regels opgenomen:

- Er is een milieuzonering opgenomen, waardoor lichte categorieën bedrijven aan de zuidelijke en oostelijke buitenrand van het terrein moeten worden gevestigd (aan de zijde van het buitengebied) en zwaardere categorieën uitsluitend op het binnenterrein, tegen de bestaande bedrijventerreinen aan, kunnen worden gerealiseerd. Een nadere onderbouwing is gegeven in de volgende paragraaf;
- De in het stedenbouwkundig plan gedachte noord-zuidelijk gelegen groenzones zijn op de verbeelding middels de aanduiding (sg-ig) aangegeven. Ter plaatse van deze aanduiding moet een groenvoorziening met een breedte van minimaal 5 m worden gerealiseerd. Hiermee wordt tevens voorzien in de noodzakelijk waterberging;

- De brede groenzone in het centrum van het bedrijventerrein en de zone tussen Achterweiweg en nieuwe weg zijn als Groen (en een gedeelte voor Water) bestemd en komen dus niet voor bedrijvigheid in aanmerking. Tevens kunnen binnen deze bestemming geen wegen worden aangelegd. In de regels van de bestemming Bedrijf is een regeling opgenomen ten aanzien van de aanleg en instandhouding van een houtwal binnen deze groenbestemming, teneinde een goede overgang tussen het bedrijventerrein en de omringende omgeving te kunnen garanderen. Teneinde een goede overgang te kunnen creëren, moet sprake zijn van een houtwal met enige omvang. In de regels van het bestemmingsplan is daarom bepaald dat de hoogte van de houtwal binnen 5 jaar na aanplant minimaal 6 m moet bedragen en dat de breedte van de kruin van de houtopstanden binnen 5 jaar na aanplant minimaal 1,5 m moet zijn.
- Om ervoor te zorgen dat de voorzijden van de gebouwen naar de representatieve zijde (de openbare ruimte) worden gericht, zijn op de verbeelding gevellijnen opgenomen. Aanvullend is bepaald dat de voorgevel van het hoofdgebouw voor minimaal 50% moet worden gebouwd in de gevellijn. Hiermee wordt zorg gedragen voor strakke rooilijnen van voorgevels in het gebied. Binnen de bouwvlakken moet een afstand van minimaal 10 m van de voorgevels van de hoofdgebouwen tot aan de perceelsgrens worden aangehouden, hetgeen veelal is geregeld met de opgenomen gevellijn, en een afstand van minimaal 4 m tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. Wat betreft het bouwen in de gevellijn is een uitzondering opgenomen in het geval dat de bestaande bedrijven aan de Overkampsweg aan de achterzijde van de bestaande percelen zouden willen uitbreiden. In dat geval ligt het niet in de rede, dat zij zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van het perceel een 'voorkantsituatie' creëren. Hiertoe is een afwijkingsmogelijkheid van het bouwen in de gevellijn (in de regels benoemde uitzonderingen daargelaten) opgenomen.
- Teneinde representatieve en kleinschalige bebouwing te kunnen garanderen aan de oost- en zuidzijde van het terrein, ter plaatse van de overgang naar het landelijke gebied, is de bepaling opgenomen dat de bouwpercelen ter plaatse maximaal 65 m breed mogen zijn. Hiertoe is op de verbeelding de aanduiding [sbe-bij] opgenomen. In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarmee deze breedte kan worden vergroot tot maximaal 100 m;
- Om te zorgen voor representatieve voorzijden van percelen, is bepaald dat voor de voorgevel van de bedrijfsgebouwen parkeren van vrachtauto's en opslag niet is toegestaan;
- Om te voorkomen dat de bouwvlakken geheel worden volgebouwd, is bepaald dat het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 65;
- Aan de hoogte van bedrijfsgebouwen zijn beperkingen gesteld;
- Parkeervoorzieningen mogen uitsluitend op eigen terrein worden gerealiseerd.

Naast regels ten aanzien van de hoofdgebouwen op het perceel, zijn tevens regels opgenomen voor bouwwerken die geen gebouwen zijn. Ten aanzien van inritten is aanvullend bepaald dat deze maximaal 10 m breed mogen zijn en maximaal 1 inrit per bedrijf is toegestaan.

milieuzonering

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een milieuzonering bepaald. Die milieuzonering is gebaseerd op de in de omgeving van het plangebied aanwezige woningen als ook de nog aanwezige geluidsruimte op het bedrijventerrein. Deze op de verbeelding vastgelegde milieuzonering heeft gevolgen voor de bedrijven die kunnen worden toegelaten op het terrein. Deze bedrijven zijn opgesomd in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Dit is een

juridisch bindende bijlage bij de regels waarnaar wordt verwezen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bedrijf. Hiermee wordt gezorgd voor 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. De Staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009.

5.2.6 bestemming Groen

De bestemming Groen is toegekend aan alle wezenlijke groenelementen uit het stedenbouwkundige plan. Dit geldt bijvoorbeeld voor de centrale groenzone in het gebied, maar ook voor de oostelijke en zuidelijke rand van het plangebied en enkele kleinere groene gebieden in het plan. Snippergroen in de vorm van bermen etc. is vaak opgenomen in de bestemmingen Verkeer en Bedrijf, waarbinnen eveneens de mogelijkheid bestaat tot de realisatie van groenvoorzieningen. Binnen de bestemming Groen is tevens bepaald dat minimaal 16.800 m³ aan waterberging moet worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming mogen geen wegen worden aangelegd.

5.2.7 bestemming Verkeer

De bestemming Verkeer is toegekend aan alle wegen in het plangebied, die geen onderdeel uitmaken van het bedrijventerrein. Binnen deze bestemming mogen eveneens groen- en watervoorzieningen worden aangelegd, alsmede parkeerplaatsen.

5.2.8 bestemming Water

De bestemming Water is toegekend aan de zuidelijke waterloop in het plangebied. Op de gronden met deze bestemming mag niet worden gebouwd. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de watergang, met een maximale hoogte van 10,00 m.

5.2.9 dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding

Op de verbeelding is een dubbelbestemming opgenomen voor de beschermingszone van de hoogspanningslijn. Deze loopt van west naar oost dwars door het plangebied. In het stedenbouwkundige plan is al met de ligging van deze hoogspanningslijn rekening gehouden. Hier is namelijk geen bebouwing geprojecteerd. In de regels is aanvullend bepaald dat geen bebouwing is toegestaan, tenzij dit voor het onderhoud en ten dienste van de hoogspanningslijn noodzakelijk is.

5.2.10 dubbelbestemming Waarde – archeologische verwachting

Op de verbeelding is ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden de dubbelbestemming Waarde – archeologische verwachting opgenomen. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat de kans aanwezig is dat archeologische resten aanwezig zijn in het noordoostelijke deel van het plangebied. Om die reden moet, voordat kan worden gestart met de aanleg van en bouw op het terrein, middels aanvullend onderzoek worden aangetoond dat geen archeologische resten aanwezig zijn, danwel deze niet behoudenswaardig zijn. In de regels van dit bestemmingsplan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om bodemversturende activiteiten (zonder onderzoek) te voorkomen.

6 PROCEDURE

6.1 INSpraak EN OVERLEG

Het voorontwerp-bestemmingsplan "De Zegge VII" heeft van 20 november 2008 tot en met 31 december 2008 ter inzage gelegen. Ingezetenen en belanghebbenden konden gedurende deze 6 weken een inspraakreactie kenbaar maken. Het voorontwerpbestemmingsplan is ten behoeve van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening eveneens verstuurd naar de overlegpartners.

De ingekomen inspraak- en overlegreacties en de beantwoording daarvan zijn in een separate responsnota opgenomen. De responsnota is door het college vastgesteld op 17 november 2009 en op 23 november 2009 toegezonden aan diegenen die een inspraakreactie hebben ingediend.

Hieronder is een samenvatting van de overlegreacties en de gemeentelijke reactie op de ingekomen overlegreacties opgenomen.

Provincie

Samenvatting overlegreactie

- a In het licht van de functie die in het streekplan Overijssel 2000+ aan de kern Raalte is toebedeeld wordt geconcludeerd dat het huidige provinciale beleid ruimte biedt voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein in de kern Raalte;
- b Naar het oordeel van de provincie is in de periode 2008-2020 nog ontwikkelingsruimte voor 22,6 hectare aan nieuw bedrijventerrein in Raalte en Heino. Ingestemd kan worden met de omvang van 21 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein in het plan De Zegge VII. Wel wordt daarbij opgemerkt, dat de capaciteit van het plan "De Zegge VII" in de toekomst mede van invloed zal zijn op de vraag of en zo ja hoeveel bedrijventerrein elders in de gemeente (bijvoorbeeld in Heino) nog kan worden ontwikkeld;
- c Voor wat betreft de locatiekeuze acht de provinciale eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid de uitbreidingsrichting logisch en passend in het provinciaal beleid;
- d Een klein deel van het plangebied overschrijdt de in het streekplan aangegeven belemmeringslijn (rode lijn) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Ook is een klein deel van de EHS, zoals die in het streekplan is begrensd, binnen het plangebied gelegen.

Antwoord gemeente

- a Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen;
- b Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen;
- c Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen;
- d De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Deze Omgevingsvisie is met een Omgevingsverordening op 1 juli 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 september 2009 in werking getreden. Deze Omgevingsvisie is wat de begrenzing betreft afgestemd op het bestemmingsplan De Zegge VII. Ook is het betreffende gebiedje met de aanduiding "bestaande natuur" vervallen.

VROM-Inspectie*Samenvatting overlegreactie*

Het voorontwerpbestemmingsplan De Zegge VII geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord gemeente

De reactie van de VROM-Inspectie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen bestemmingsplan

Geen.

Waterschap Groot Salland*Samenvatting overlegreactie*

Verzocht wordt om bij het ontwerp van het rioolstelsel rekening te houden met de vestiging van één of meer bedrijven van een zwaardere bedrijfs categorie, waardoor flexibeler kan worden omgegaan met mogelijke onverwachte lozingsituaties.

Antwoord gemeente

Het ontwerp van het rioolstelsel kan in het bestemmingsplan niet gedetailleerd worden uitgewerkt. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zal echter rekening worden gehouden met specifieke maatregelen bij de verwerking van (hemel-)water bij bedrijven die vallen in een zwaardere milieucategorie.

Gevolgen bestemmingsplan

Geen.

Brandweer Regio IJssel Vecht*Samenvatting overlegreactie*

De adviezen die de regionale brandweer en de afdeling Brandweer en Veiligheid bij de totstandkoming van het bestemmingsplan hebben gemaakt zijn verwerkt. Er zijn dan ook geen nadere opmerkingen en aanvullingen.

Antwoord gemeente

De reactie van de brandweer Regio IJssel Vecht wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen bestemmingsplan

Geen.

Vitens*Samenvatting overlegreactie*

In het plangebied ligt geen bijzondere infrastructuur van Vitens waarmee de herziening van beide bestemmingsplannen in conflict zou kunnen komen. Het voorontwerp geeft dan ook verder geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord gemeente

De overlegreactie van Vitens wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen bestemmingsplan

Geen.

Gasunie

Samenvatting overlegreactie

Het plangebied is gelegen buiten de 1% letaliteitsgrens van de leidingen van de Gasunie. Hiermee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Antwoord gemeente

De overlegreactie van de Gasunie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen bestemmingsplan

Geen.

6.2 ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-bestemmingsplan "De Zegge VII" heeft van 22 september 2011 tot en met 2 november 2011 ter inzage gelegen. Daarnaast heeft, gelijktijdig met voornoemd ontwerp-bestemmingsplan, het ontwerp-exploitatieplan "De Zegge VII" ter inzage gelegen. Tevens heeft gelijktijdig het ontwerp-beeldkwaliteitplan "De Zegge VII" ter inzage gelegen. Tot slot heeft gelijktijdig met voornoemde plannen het ontwerp-bestemmingsplan "Thematische herziening zone Industrielawaai" ter inzage gelegen.

In de responsnota de Zegge VII zijn de zienswijzen, die ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan, het ontwerp-exploitatieplan, het ontwerp-beeldkwaliteitplan en het ontwerp-bestemmingsplan Thematische herziening zone Industrielawaai zijn ingediend, samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan, het exploitatieplan en/of het beeldkwaliteitplan voor de locatie De Zegge VII, dan wel het bestemmingsplan Thematische herziening zone Industrielawaai.

Voor de responsnota wordt verwezen naar een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Planregels

Inhoud

Regels

Hoofdstuk I: Inleidende regels	3
Artikel 1: Begrippen	3
Artikel 2: Wijze van meten	6
Hoofdstuk II: Bestemmingsregels	7
Artikel 3: Bedrijf	7
Artikel 4: Groen	11
Artikel 5: Verkeer	12
Artikel 6: Water	13
Artikel 7: Leiding - Hoogspanningsverbinding	14
Artikel 8: Waarde – archeologische verwachting	16
Hoofdstuk III: Algemene regels	18
Artikel 9: Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 10: Algemene bouwregels	18
Artikel 11: Algemene gebruiksregels	18
Artikel 12: Algemene afwijkingsregels	18
Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregels	19
Artikel 13: Overgangsrecht	19
Artikel 14: Slotregel	19

Bijlagen

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

De verbeelding

Verbeelding met legenda

Hoofdstuk I: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand IMRO: NL.IMRO.0177.BP20090044-0003 met bijbehorende regels en bijlage;

2. verbeelding:

de verbeelding van het Bestemmingsplan De Zegge VII, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0177.BP20090044-0003;

3. 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;

4. aanduidingsgrens:

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

5. afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

6. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

7. bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

8. bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

9. bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

10. bestaand

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

11. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

12. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

13. Bevi-inrichting

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

14. 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;

15. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

16. bouwperceel:

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

17. bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

18. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

19. 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;

20. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

21. gebouw:

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

22. gevellijn:

de aangegeven lijn (tevens bouwgrens), die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels of wettelijk toegelaten afwijkingen;

23. hoofdgebouw:

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

24. horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderijen, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

25. kantoor:

een ruimte welke door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard en zonder baliefunctie;

26. kunstobjecten

bouwwerken geen gebouwen zijnde van culturele aard en bedoeld ter expositie al dan niet in de buitenlucht;

27. kunstwerken:

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

28. omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

29. omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

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;

31. productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

32. prostitutie:

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

33. recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

34. seksinrichting:

de 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;

35. stankhindergevoelige bedrijven

- a. bedrijven die naar hun aard stankgevoelig zijn (waaronder in ieder geval bedrijven met sbi-code 15 en 16 als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden gerekend), en/of
- b. bedrijven waar (relatief) grote concentraties van mensen werkzaam zijn vanwege de gebruikte arbeidsintensieve productiewijze (waaronder in ieder geval bedrijven worden gerekend waar gedurende 8 uur of meer per dag gemiddeld meer dan 50 personen verblijven), en/of
- c. bedrijven met een (relatief) hoge bezoekenintensiteit.

36. staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze voorschriften behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

37. voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

38. waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalten, inlaten, etc.;

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2. de afstand tot de bouwperceelsgrens:

de afstand tussen de bouwperceelsgrens en het dichtstbijzijnde punt van een bouwwerk;

3. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

4. de inhoud van een bouwwerk:

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;

5. de bouwhoogte van een bouwwerk:

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;

6. de oppervlakte van een bouwwerk:

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

7. meten op de verbeelding:

op de verbeelding dient hart-op-hart van de grenzen te worden gemeten;

8. 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-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

Hoofdstuk II: Bestemmingsregels

Artikel 3: Bedrijf

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:
- 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 'bedrijf tot en met categorie 4.1' bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met dien verstande dat:

- bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo) niet zijn toegestaan;
 - bedrijven als bedoeld in Bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht niet zijn toegestaan;
 - inrichtingen, waarvoor op grond van de onderdelen C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage een besluit-m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat, niet zijn toegestaan;
 - andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, als bedoeld in de Wet geluidhinder, niet zijn toegestaan;
 - de oppervlakte van een bouwperceel per bedrijf maximaal 10.000 m² mag bedragen;
- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;

met de daarbij behorende:

- c. bedrijfsgebouwen, met uitzondering van bedrijfswoningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat deze uitsluitend op eigen terrein mogen worden gerealiseerd, met dien verstande dat het parkeren van vrachtauto's en (buiten)opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet is toegestaan;
- g. (infiltratie)groenvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - indicatieve groenverbinding' een groenvoorziening met een breedte van minimaal 5,00 meter moet worden gerealiseerd;
- h. inritten, met dien verstande dat per bedrijf maximaal 1 inrit mag worden gerealiseerd met een maximale breedte van 10 m;
- i. wegen, straten en paden, met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- j. water.

3.2. Bouwregels

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

3.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen niet eerder worden gebouwd dan nadat een houtwal is aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', met dien verstande dat de aard van de beplanting van de houtwal zodanig is dat:
 1. de hoogte van de houtwal binnen 5 jaar na aanplant minimaal 6 m zal bedragen;
 2. de breedte van de kruin van de houtopstanden binnen 5 jaar na aanplant minimaal 1,5 m zal bedragen;
- b. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. minimaal 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw (met inbegrip van de bij het bedrijf behorende kantoren) dient te worden gebouwd in de lijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', met dien verstande dat daar waar deze gevellijn niet is aangegeven een afstand van niet minder dan 10,00 meter moet worden aangehouden tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de bouwperceelsgrens;
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens, niet zijnde een op de verbeelding aangegeven 'gevellijn', mag niet minder dan 4 m bedragen;
- e. bouwpercelen, waarop hoofdgebouwen voorkomen die met de voorgevel zijn gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bouwvoorschriften van toepassing' mogen maximaal 65,00 meter breed zijn;
- f. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 65;
- g. de maatvoering van een gebouw dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Goothoogte in meters.		Bouwhoogte in meters.	
Min.	Max.	Min.	Max.
-	10	-	10

3.2.2. Overstekende bouwdelen, overschrijding bouwgrenzen

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b mogen gebouwen buiten het bouwvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overstekende bouwdelen', worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. deze gebouwen niet mogen worden gebouwd op de begane grond;
- b. de bouwgrenzen met maximaal 3 m mogen worden overschreden.

3.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak de bouwhoogte van de hoofdbebouwing niet overschrijden, met uitzondering van (reclame-)masten en verlichtingsarmaturen, waarvan de maximale bouwhoogte 10,00 meter bedragen en met uitzondering van windmolens, waarvan de maximale bouwhoogte 18,00 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag voor (reclame-)masten en verlichtingsarmaturen, maximaal 10,00 meter bedragen;
- d. de afstand van bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van overkappingen en luifels tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens, niet zijnde een lijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', mag niet minder dan 4 m bedragen.

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 bij de kern Raalte passende hoeveelheid bebouwing wat betreft aard en omvang;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4. Afwijking van de bouwregels

3.4.1. Afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1. sub c daar waar het gaat om de uitbreiding van bestaande bedrijven, met dien verstande dat dit niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn';
- b. het bepaalde in artikel 3.2.1. sub e teneinde bouwpercelen met een maximale breedte van 100,00 m toe te staan, indien dit uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- c. het bepaalde in lid 3.2.1. sub g, teneinde een bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 15,00 meter toe te staan, indien dit uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- d. het bepaalde in lid 3.2.3. sub b, teneinde een bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en silo's tot maximaal 20,00 meter toe te staan, indien dit uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is.

3.5. Specifieke gebruiksregels

3.5.1. Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik 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 van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel, anders dan bedoeld in lid 3.1. sub b;
- d. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van horeca;
- e. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

3.6. Afwijking van de gebruiksregels

3.6.1. afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. artikel 3.1 ten behoeve van het toestaan van een bedrijf of een gedeelte ervan en het gebruik van grond en de opstallen hiervoor in een categorie, die één categorie hoger is dan ter plaatse conform artikel 3.1 is toegestaan, dan wel voor een bedrijf dat niet op de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt, mits het bedrijf aantoont dat de activiteiten, wat hinder, aard en omvang betreft, toelaatbaar zijn op de gewenste locatie en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu, met dien verstande dat:
 1. bedrijven als bedoeld in Bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht van deze afwijkingsmogelijkheid zijn uitgesloten;
 2. inrichtingen, waarvoor op grond van de onderdelen C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage een besluit-m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat, niet zijn toegestaan.
- b. artikel 3.1 ten behoeve van het toestaan van bouwpercelen tot een maximum van 20.000 m² per bedrijf onder de volgende voorwaarden:
 1. een groter bouwperceel is noodzakelijk uit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering.
 2. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- c. artikel 3.1 ten behoeve van het toestaan van bouwpercelen tot een maximum van 60.000 m² per bedrijf onder de volgende voorwaarden:

1. het gaat om maximaal één bedrijf dat binnen de grenzen van de gemeente Raalte al minimaal één bedrijfsvestiging heeft;
 2. een groter bouwperceel is noodzakelijk uit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering.
- d. artikel 3.1 onder h ten behoeve van het toestaan van maximaal 2 inritten per bedrijf met een maximale breedte van 10 m per inrit, mits dit noodzakelijk is uit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering.

3.7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1. uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning houtgewassen behorende tot de houtwal zoals bedoeld in lid 3.2.1 onder a, onder 1 te rooien en/of kappen.

3.7.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen.

3.7.3. Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 3.7.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de landschappelijke inpassing van het terrein daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 4: Groen

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (infiltratie) groenvoorzieningen, met dien verstande dat minimaal 16.800 m³ aan waterberging en infiltratiemogelijkheden moet worden gerealiseerd;
- b. bermen, beplanting en houtwal;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterlopen, waterpartijen en overige watervoorzieningen;
- e. kunstwerken;
- f. kunstobjecten;
- g. wegen en routes voor langzaam verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- h. verhardingen;
- i. parkeervoorzieningen.

4.2. Bouwregels

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

4.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van het verzamelen van afvalstoffen hieronder mede verstaan ondergrondse afvalopslag mogen worden gebouwd. Hiervoor gelden geen aanvullende maatvoeringseisen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede kunstobjecten mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;

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. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4. Specifieke gebruiksregels

4.4.1. Gebruik overeenkomstig bestemming

Tot een gebruik, in overeenstemming met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor recreatief medegebruik.

4.4.2. Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor opslag-, stort-, of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 5: Verkeer

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groen- en watervoorzieningen;
- d. kunstwerken;
- e. kunstobjecten;

met daaraan ondergeschikt:

- f. parkeervoorzieningen.

5.2. Bouwregels

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

5.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan in rechtstreeks verband met de bestemming, mag niet meer bedragen dan 6,00 meter;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

5.3. 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. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4. Specifieke gebruiksregels

5.4.1. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 6: Water

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. kunstwerken.

6.2. Bouwregels

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

6.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10,00 meter mag bedragen.

6.3. Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1., voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen zulks tot een bouwhoogte van maximaal 6 meter en een maximale oppervlakte van 25 m².

6.4. Specifieke gebruiksregels

6.4.1. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor opslag-, stort-, of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten.

Artikel 7: Leiding - Hoogspanningsverbinding

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwregels

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

7.2.1. Bouwen overeenkomstig bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de onderliggende bestemmingen (basisbestemmingen) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de bestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'.

7.2.2. Gebouwen

Op of in de aangegeven leidingenzone mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer.

Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 3,00 meter bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag maximaal 50 m² bedragen.

7.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van hoogspanningsmasten mag ten hoogste 40 meter bedragen.

7.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1. Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding -Hoogspanningsverbinding zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 7.2 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

7.3.3. Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

7.3.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of wordt voldaan aan het bepaalde in lid 7.3.3.

Artikel 8: Waarde – archeologische verwachting

8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - archeologische verwachting aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2. Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 6) mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

8.3. Afwijken van de bouwregels

8.3.1. Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

8.3.2. Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 8.3.1. is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;

8.3.3. Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1., wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1. Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
2. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
3. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,50 m vanaf maaiveld;
4. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
5. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
6. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

8.4.2. Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

8.4.3. Uitzonderingen

Het in artikel 8.4.1. vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- c. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

Hoofdstuk III: Algemene regels

Artikel 9: Anti-dubbeltelregel

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 10: Algemene bouwregels

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- de richtlijnen voor het verlenen van Ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 11: Algemene gebruiksregels

11.1. Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

11.2. Buitenverlichting

Voor zover buitenverlichting wordt gerealiseerd binnen het openbare gebied, is deze verlichting uitsluitend toegestaan in de vorm van LED-verlichting met naar beneden gerichte armaturen.

Artikel 12: Algemene afwijkingsregels

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:

- 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 niet meer dan 5,00 meter bedraagt;
- 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 is aangegeven niet meer dan 5,00 meter bedraagt;
- de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter.

Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregels

Artikel 13: Overgangsrecht

13.1. Overgangsrecht bouwwerken

1. 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:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. 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.
2. Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in lid 1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 1 met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

13.2. Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 14: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan De Zegge VII.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	Weven van textiel:	
172	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
172	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2
173	Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	3.1
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19		
19	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
191	Lederfabrieken	4.2
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	Schoenenfabrieken	3.1
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
2010.1	Houtzagerijen	3.2
2010.2	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	- met creosootolie	4.1
2010.2	- met zoutoplossingen	3.1
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
21		
21	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2111	Vervaardiging van pulp	4.1
2112	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	- p.c. < 3 t/u	3.1
2112	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
2112	- p.c. >= 15 t/u	4.2
212	Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	- p.c. < 3 t/u	3.2
2121.2	- p.c. >= 3 t/u	4.1
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
2221	Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
25		
25	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2511	Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	- vloeropp. < 100 m2	3.1
2512	- vloeropp. >= 100 m2	4.1
2513	Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	- zonder fenolharsen	4.1
252	- met fenolharsen	4.2
252	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
261	Glasfabrieken:	
261	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
261	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
261	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2
2615	Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
264	Dakpannenfabrieken	4.1
2651	Cementfabrieken:	
2652	Kalkfabrieken:	
2652	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2653	Gipsfabrieken:	
2653	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2661.1	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
2661.1	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
2661.2	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
2661.2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2662	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	- p.c. < 100 t/u	3.2
2663, 2664	- p.c. >= 100 t/u	4.2
2665, 2666	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	- p.c. < 100 t/d	3.2
2665, 2666	- p.c. >= 100 t/d	4.2
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	3.2
267	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
267	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	- p.c. < 100 t/u	4.2
2682	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2682	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2682	- overige isolatiematerialen	4.1
2682	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
2682	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
2682	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2
27		
27	VERVAARDIGING VAN METALEN	
271	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
272	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:	
273	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:	
273	- p.o. < 2.000 m2	4.2
274	Non-ferro-metaalfabrieken:	
274	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
274	Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:	
2751, 2752	IJzer- en staalgietijen/ -smelterijen:	
2751, 2752	- p.c. < 4.000 t/j	4.2
2753, 2754	Non-ferro-metaalgietijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	- p.c. < 4.000 t/j	4.2
28		
28	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	Constructiewerkplaatsen:	
281	- gesloten gebouw	3.2
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	3.1
281	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	4.1
281	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	4.2
2821	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	- p.o. < 2.000 m2	4.2
2822, 2830	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	3.1
2851	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	- algemeen	3.2
2851	- stralen	4.1
2851	- metaalharderen	3.2
2851	- lakspuiten en moffelen	3.2
2851	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2
2851	- thermisch verzinken	3.2
2851	- thermisch vertinnen	3.2
2851	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2

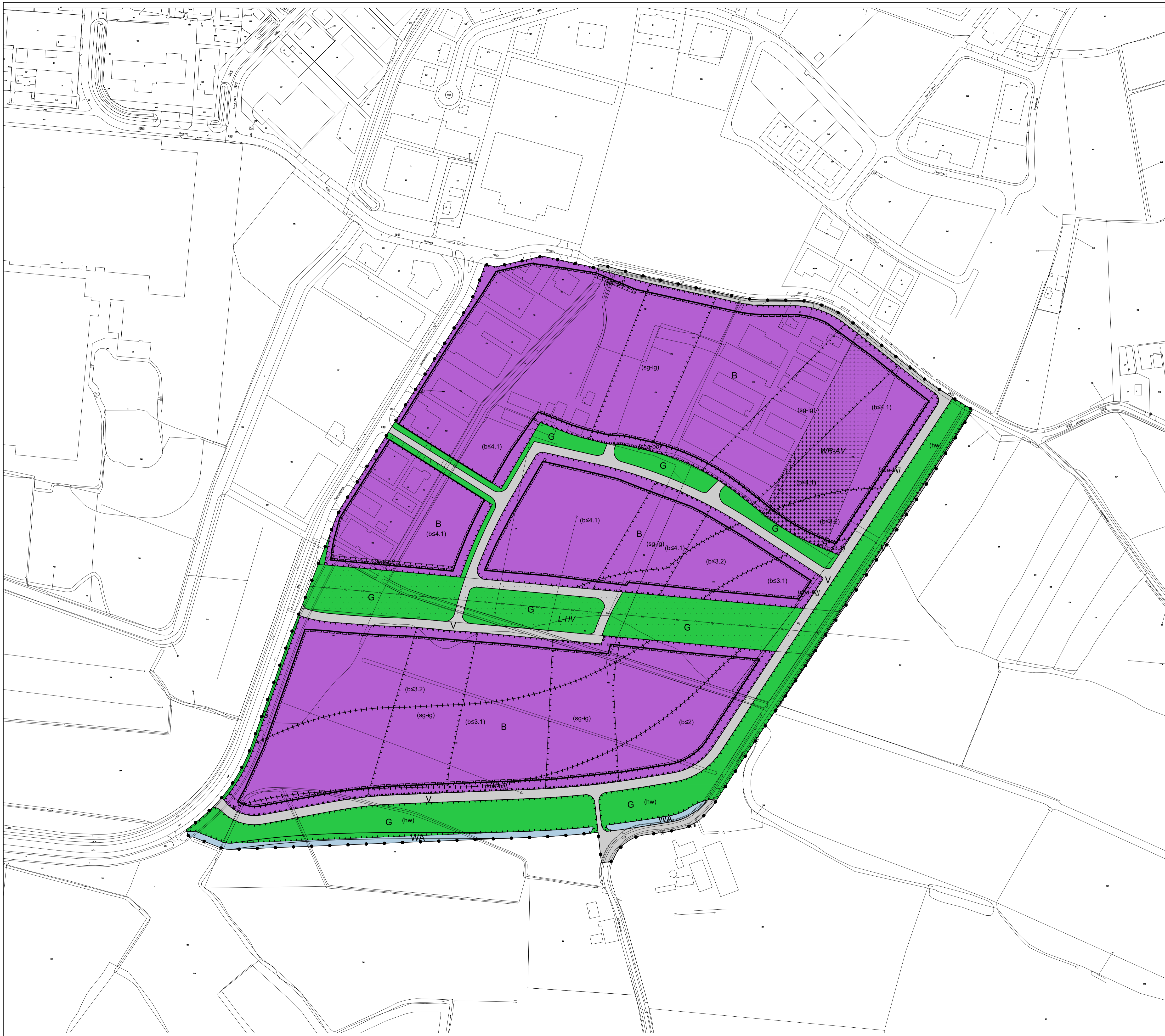
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
2851	- anodiseren, eloxeren	3.2
2851	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2851	- emailleren	3.2
2851	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2852	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	3.1
287	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	- p.o. < 2.000 m2	4.1
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	3.1
29		
29	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
29	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	- p.o. < 2.000 m2	3.2
29	- p.o. >= 2.000 m2	4.1
29	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30		
30	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31		
31	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
311	Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1
312	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313	Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
315	Lampenfabrieken	4.2
32		
32	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
34		
34	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
341	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
341	- p.o. < 10.000 m2	4.1
341	- p.o. >= 10.000 m2	4.2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
3420.1	Carrosseriefabrieken	4.1
3420.2	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343	Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35		
35	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
351	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	- houten schepen	3.1
351	- kunststof schepen	3.2
351	- metalen schepen < 25 m	4.1
352	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	- algemeen	3.2
352	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
353	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	- zonder proefdraaien motoren	4.1
354	Rijwiel- en motorrijwiefabrieken	3.2
355	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelfabrieken	3.2
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	Sportartikelenfabrieken	3.1
365	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1	Sociale werkvoorziening	2
3663.2	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
37		
37	VOORBEREIDING TOT RECYCLING	
372	Puinbrekerijen en -malerijen:	
372	- v.c. < 100.000 t/j	4.2
372	Rubberregeneratiebedrijven	4.2
372	Afvalscheidingsinstallaties	4.2
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.2
45	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	3.1
45	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
45	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501	Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2
5020.4	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	Autospuitinrichtingen	3.1
51		

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5121	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5121	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
5122	Grth in bloemen en planten	2
5123	Grth in levende dieren	3.2
5124	Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134	Grth in dranken	2
5135	Grth in tabaksproducten	2
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	- munitie	2
5151.1	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	4.1
5151.2	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	Grth in metaalertsen:	
5152.1	- opslag opp. < 2.000 m2	4.2
5152.2 /3	Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1
5153	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- algemeen: b.o. > 200 m²	3.2
5153.4	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.1
5154	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	2
5155.1	Grth in chemische producten	3.2
5155.2	Grth in kunstmeststoffen	2
5156	Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	3.2
5157	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	3.1

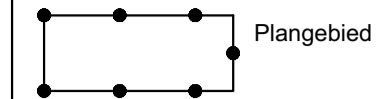
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
5157.2/3	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157.2/3	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	3.1
518	Grth in machines en apparaten:	
518	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	- overige	3.1
519	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6021.1	Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6023	Touringcarbedrijven	3.2
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	3.1
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6311.1	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	- stukgoederen	4.2
6311.1	- tankercleaning	4.2
6311.2	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	- containers	4.2
6311.2	- tankercleaning	4.2
6311.2	- stukgoederen	3.2
6311.2	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6311.2	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6312	Distributiecentra, koelhuizen	3.1
6312	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	2
642	Telecommunicatiebedrijven	1
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
72	Datacentra	2
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
90		
90	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	- < 100.000 i.e.	4.1
9001	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
9001	rioolgemalen	2
9002.1	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.1	Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	- oplosmiddel terugwinning	3.2
9002.2	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2
9002.2	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	Vuilstortplaatsen	4.2
9002.2	Composteerbedrijven:	
9002.2	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	- GFT in gesloten gebouw	4.1
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.1	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	Wasverzendinrichtingen	2



LEGENDA

PLANGEBIED



BESTEMMINGEN

- B** Bedrijf
- G** Groen
- V** Verkeer
- WA** Water
- L-HV** Leiding - Hoogspanningsverbinding
- WR-AV** Waarde - Archeologische verwachting

AANDUIDINGEN

- (bs2) bedrijf tot en met categorie 2
- (bs3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1
- (bs3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2
- (bs4.1) bedrijf tot en met categorie 4.1
- (hw) houtwal
- (sg-ig) specifieke vorm van groen - indicatieve groenverbinding
- bouwvlak
- [sba-ob] specifieke bouwaanduiding - overstekende bouwdelen
- [sba-bij] specifieke bouwaanduiding - bijzondere bouwvoorschriften van toepassing
- [sba-gl] specifieke bouwaanduiding - gevellijn
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- gevellijn

VERKLARING

- gbkn- en kadastrale gegevens

SAB Arnhem postbus 479 T 026 357 09 11 | www.sab.nl

bestemmingsplan **DE ZEGGE VII**

schaal : 1 : 2000 formaat : A1 projectnummer : 61898.01 bladnummer : 1 aantal bladen : 1 identificatiecode : NL.IMRO.0177.BP20090044-0003	datum : 25-04-2012 datum ondergrond : 16-08-2006 voorontwerp : 13-11-2008 ontwerp : 22-09-2011 vaststelling : 25-04-2012
--	--

gemeente **RAALTE**

