BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Ruimtelijke motivering

Dorpsstraat, Heeten

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Augustus 2026 Status: Vastgesteld

Tam-omgevingsplan 11 woningbouw voormalige Boerhoflocatie aan Stellingmolen

Plannaam: "TAM-omgevingsplan 11 woningbouw voormalige Boerhoflocatie aan Stellingmolen"
IMRO: NL.IMRO.0177.TAM20250003
Status: Vastgesteld
Datum: Augustus 2026

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 5
1.3 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME 5

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE 8

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE 9

3.1 ALGEMEEN 9

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 10

4.1 RIJKSBELEID 10
4.2 PROVINCIAAL BELEID 12
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 16

HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN 24

5.1 GELUID DOOR ACTIVITEITEN 24
5.2 BODEMKWALITEIT 25
5.3 LUCHTKWALITEIT 27
5.4 OMGEVINGSVEILIGHEID 28
5.5 MILIEUZONERING 30
5.6 GEUR 33
5.7 BESCHERMING VAN DE NATUUR 35
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 36
5.9 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 38
5.10 INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE 39
5.11 TRILLINGSHINDER 41
5.12 GEZONDHEID 41

HOOFDSTUK 6 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN 43

6.1 VIGEREND BELEID 43
6.2 WATERPARAGRAAF 45

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID 46

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 46
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 46

HOOFDSTUK 8 JURIDISCHE VERANTWOORDING 47

8.1 INLEIDING 47
8.2 OPZET VAN DE REGELS 47
8.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 48

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING 50

BIJLAGE 1 ONTWERPPLAN 50
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 50
BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 50
BIJLAGE 4 AKOESTISCH ONDERZOEK BEDRIJFSPAND HADEMANSTRAAT 6A 50
BIJLAGE 5 AERIUS-BEREKENING 50
BIJLAGE 6 QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK 50
BIJLAGE 7 AANVULLEND NATUURWAARDENONDERZOEK 50
BIJLAGE 8 ACTUALISATIE ECOLOGISCH ONDERZOEK 2025 50

BIJLAGE 9 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK 50
BIJLAGE 10 AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING 50
BIJLAGE 11 UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERTOETS 50
BIJLAGE 12 VERSLAG INLOOPAVOND 50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

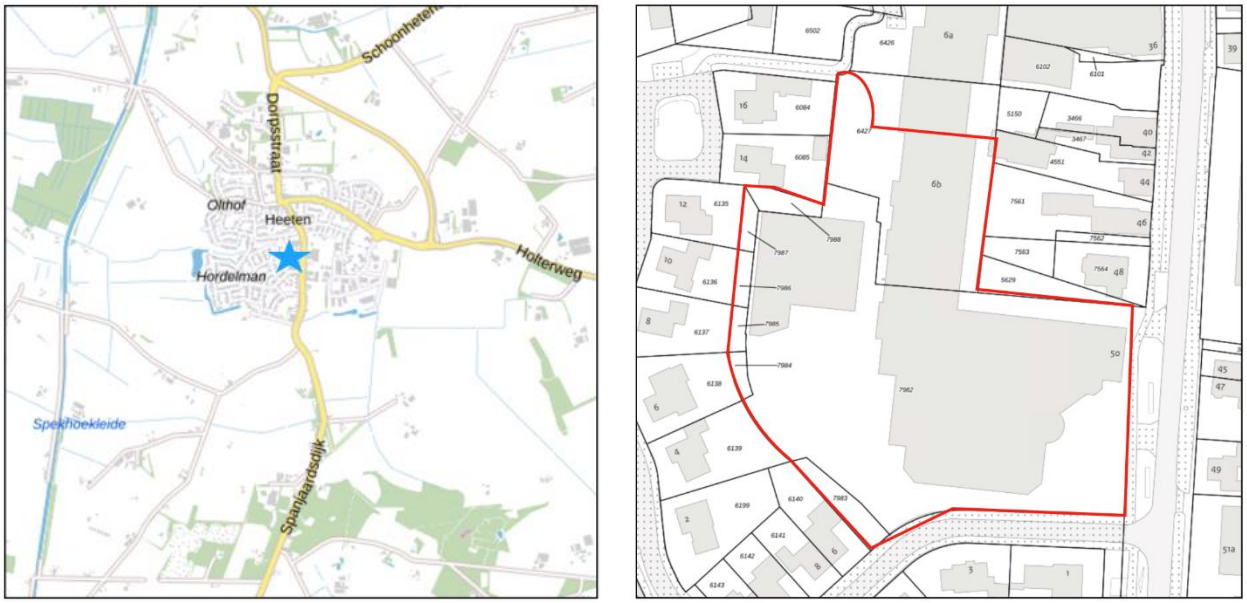
Aan de Dorpsstraat 50 en Hademanstraat 6b in de kern Heeten (gemeente Raalte) bevindt zich een bedrijfsperceel met bebouwing van een woonwinkel. Het voornemen bestaat om het bedrijfsperceel te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Hiertoe wordt alle bebouwing gesloopt en worden 28 grondgebonden woningen gerealiseerd.

De realisatie van woningen op deze locatie is niet toegestaan op basis van het tijdelijke omgevingsplan. Dit aangezien de gronden zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf', waarbinnen geen reguliere woningen zijn toegestaan.

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in de kern Heeten, op de hoek van de Dorpsstraat en de Stellingmolen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Heeten en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)

1.3 Huidig planologisch regime

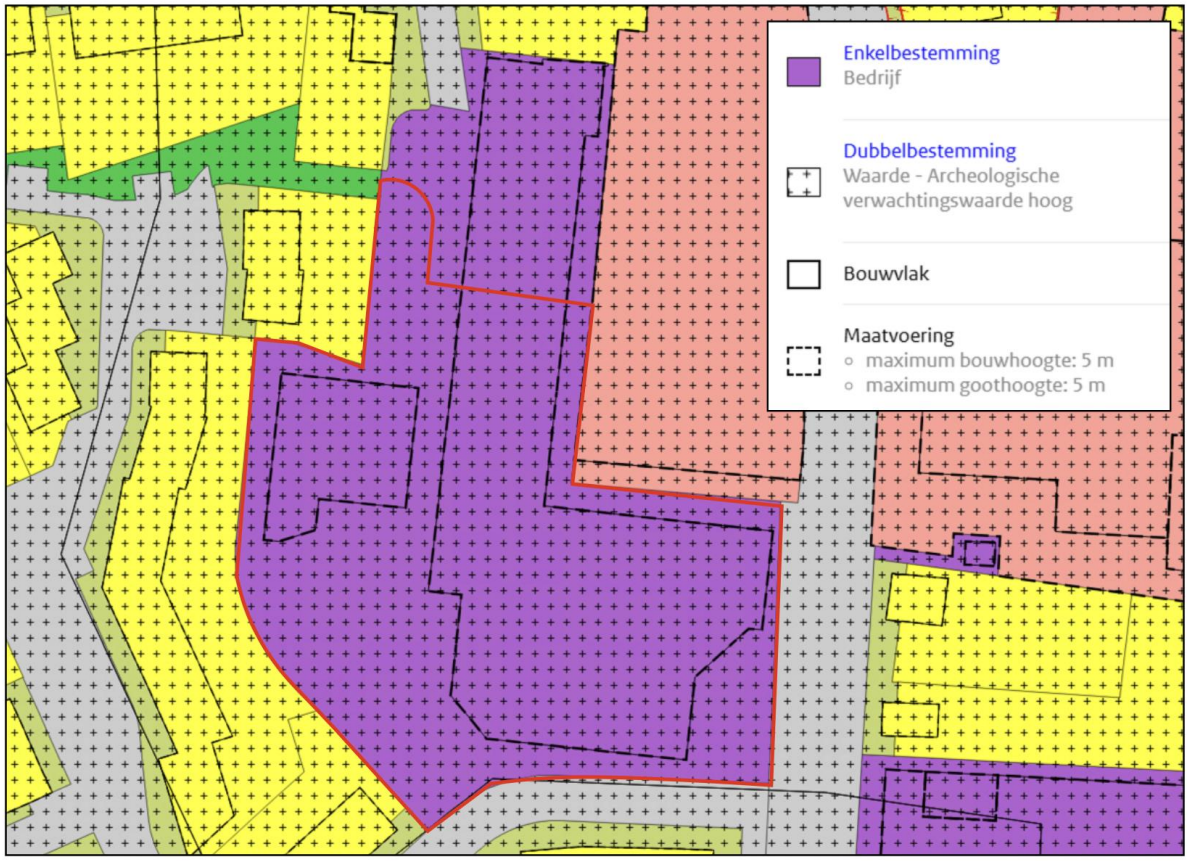
1.3.1 Algemeen

Binnen het omgevingsplan van rechtswege ligt het plangebied binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Heeten" en het "Paraplubestemmingsplan Parkeren", welke respectievelijk op 20 juni 2013 en 27 september 2018 door de gemeenteraad van Raalte zijn vastgesteld.

Het “Paraplubestemmingsplan Parkeren” voorziet in de planologische verankering van het parkeerbeleid van de gemeente Raalte. Het bestemmingsplan “Heeten” omvat de actuele planologische bouw- en gebruiksregels voor de kern Heeten.

Op basis van het bestemmingsplan “Heeten” is het plangebied voorzien van de bestemming ‘Bedrijf’. Binnen de bestemming ‘Bedrijf’ zijn twee bouwvlakken opgenomen. Binnen beide bouwvlakken geldt de maatvoeringsaanduiding ‘maximum bouwhoogte: 5 m, maximum goothoogte: 5 m’. Verder is het volledige plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting hoog’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan opgenomen waarbij het plangebied met de rode omlijning indicatief is aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Heeten” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Enkelbestemming ‘Bedrijf’

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen.

In de bouwregels is onder meer bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, in dit geval 5 meter.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting hoog’

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

In de bouwregels is onder meer bepaald dat bij bouwprojecten bij een grondbeslag van meer dan 100 m^2 en dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld slechts mag worden gebouwd indien een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

1.3.3 Strijdigheid

Op basis van het omgevingsplan van rechtswege is de voorgenomen woningbouwontwikkeling niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksregels.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 8 nader op ingegaan.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Dorpsstraat en de Stellingmolen, in de kern Heeten. De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager in de omgeving van het plangebied is de Dorpsstraat, die midden door het dorp Heeten loopt. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een bedrijfspand. Ten oosten van het plangebied loopt de Dorpsstraat, met daaraan meerdere detailhandelfuncties. Ten zuiden van het plangebied loopt de Stellingmolen, met aan de overzijde meerdere woonpercelen. Ten slotte bevinden zich ten westen van het plangebied woonpercelen.

Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit een bedrijfsperceel met daarop twee bedrijfsgebouwen die momenteel in gebruik zijn als woonwinkel. De gronden rond de bedrijfsgebouwen zijn grotendeels verhard en in gebruik als parkeerterrein en ten behoeve van het aanleveren van goederen.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

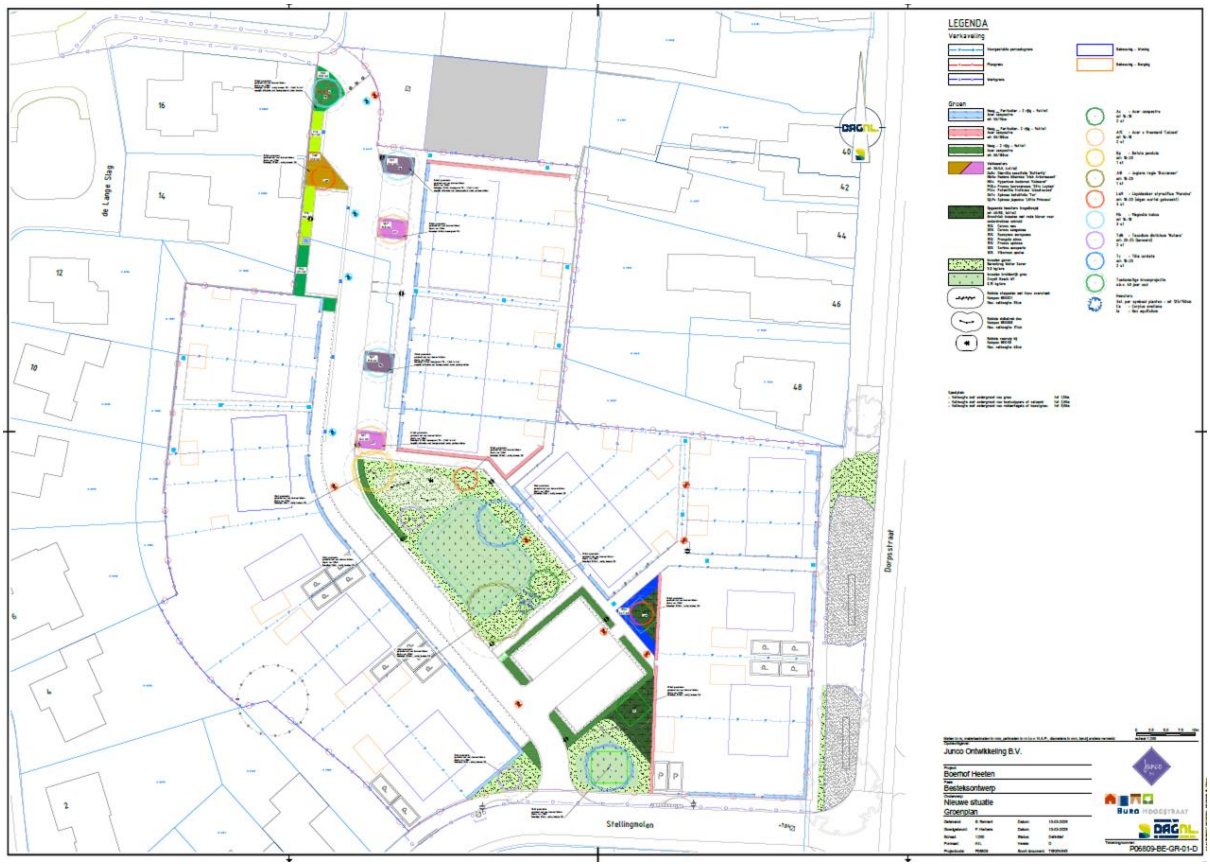
3.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om de verouderde bedrijfsbebouwing binnen het plangebied aan de Dorpsstraat in Heeten te slopen en het plangebied te herontwikkelen naar woningbouwlocatie. Hierbij bestaat het voornemen om ter plaatse 28 grondgebonden koopwoningen te realiseren, waarvan:

- 2 vrijstaande woningen;
- 6 twee-onder-een-kapwoningen;
- 20 rijwoningen.

Tevens worden bijbehorende parkeerplaatsen, ontsluitingswegen en tuinen gerealiseerd en wordt het plangebied groen ingericht. Ook wordt ten behoeve van waterberging in het midden van het plangebied een wadi gerealiseerd. Hiermee wordt een passende nieuwe invulling gegeven aan een bedrijfsperceel binnen de bebouwde kom van de dorpskern Heeten. Door een mix aan woningtypen te realiseren wordt een aanbod voor verschillende doelgroepen gerealiseerd.

In afbeelding 3.1 is ter impressie een situatieschets van de gewenste situatie weergegeven. In bijlage 1 is het volledige ontwerpplan weergegeven.



Afbeelding 3.1 Situatieschets gewenste situatie (Bron: Initiatiefnemer)

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life.* Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft het een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling.

4.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

4.1.2.1 Algemeen

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

4.1.2.2 Toetsing

In de hierop volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De ontwikkeling is in overeenstemming met de geldende uitgangspunten van het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- *Duurzaamheid;*
- *Ruimtelijke kwaliteit.*

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of – generieke beleidskeuzes;
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe – gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

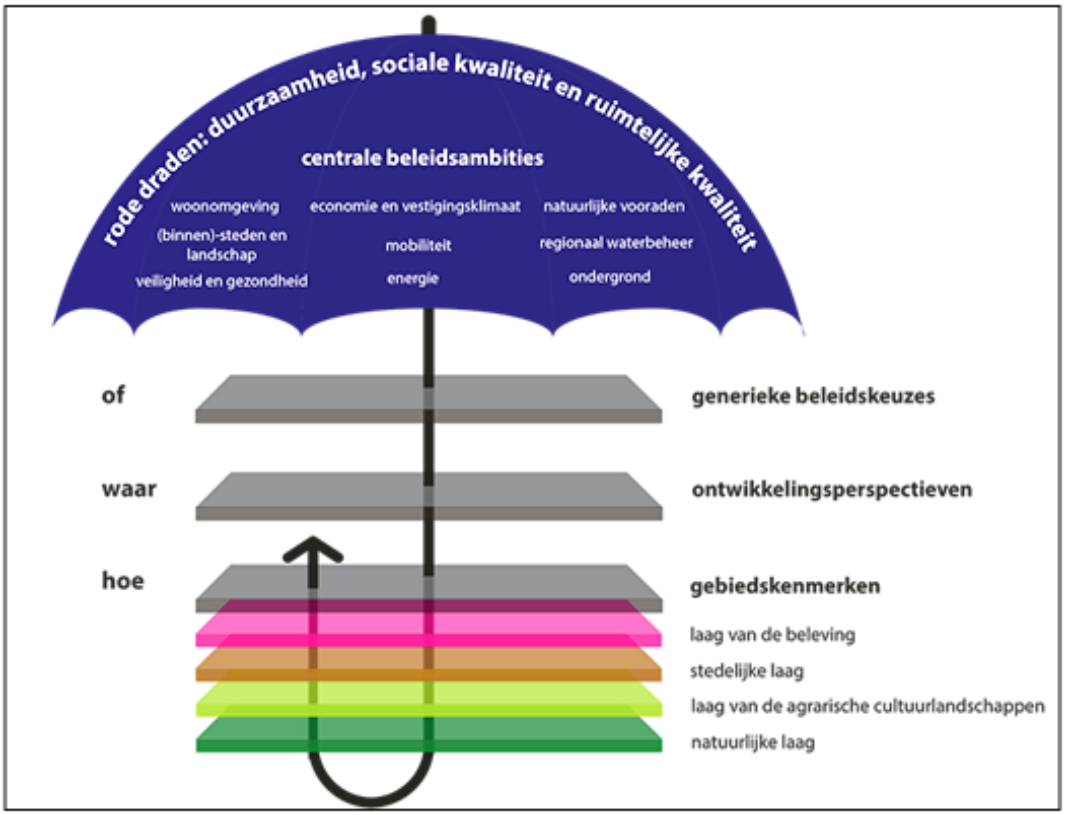
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 4.4 en artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 4.4, lid 1 Principe van concentratie

1. *In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval wordt voorzien in woningbouw ten behoeve van de lokale woningbouwbehoefte. Het toevoegen van 28 woningen past binnen de lokale woningbehoefte en gemeentelijke woningbouwprogrammering. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 4.3.2. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het principe van concentratie zoals bedoeld in artikel 2.1.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Paragraaf 4.14 Woningbouw (woonafspraken)

1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.

Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend plan voorziet in bouw- en gebruiksmogelijkheden voor 28 nieuwe woningen in de kern Heeten. Het plan past binnen de woningbouwbehoefte op basis van het gemeentelijk woonbeleid en de woonafspraken met de provincie Overijssel in de kern Heeten. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”.

“Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”

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

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval vindt inbreiding plaats door 28 nieuwe woningen te realiseren op een bedrijfsperceel in de bebouwde kom van Heeten. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de lokale woningbehoefte in de kern Heeten. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Aangezien het plangebied in ‘binnenstedelijk’ gebied binnen de kern Heeten ligt en het plangebied in de huidige situatie vrijwel volledig verhard dan wel bebouwd is ten behoeve van het aanwezige bedrijf, wordt gesteld dat de kenmerken van de “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” op deze locatie niet of nauwelijks meer waarneembaar zijn. Hierdoor is geen sprake van een negatieve effecten op de kenmerken uit deze lagen, waardoor een toetsing aan de “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” in dit geval achterwege gelaten wordt. Tevens wordt opgemerkt dat voor de “Laag van de beleving” geen specifieke kenmerken gelden binnen het plangebied. Daarom wordt een toetsing aan deze laag tevens achterwege gelaten.

1. De “Stedelijke laag“

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten.

Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de “Stedelijke laag” met het gebiedstype “Woonwijken 1955 - nu”.

“Woonwijken 1955 – nu”

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

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Met het realiseren van de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouwmogelijkheden wordt grotendeels aangesloten bij het geldende bestemmingsplan voor de kern Heeten. Hiermee worden bouwkenmerken (o.a. goot-/bouwhoogte) afgestemd op de omgeving, zodat de woningen en de bijbehorende bouwwerk(en) qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

4.3.1.1 Algemeen

De 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040' is een strategisch document. Het geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van de gemeente Raalte.

Een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie zijn de kernopgaven. Hierin is een driedeling gemaakt in kernopgaven voor het buitengebied, toekomstbestendige wijken en dorpen en de identiteit en regio.

4.3.1.2 Toekomstbestendige wijken en dorpen

Ambitie: Raalte geeft ruimte aan eigenzinnig samenleven

De gemeente Raalte omarmt de verduurzamingsopgave van de wijken en dorpen en de demografische veranderingen die hier plaatsvinden. De gemeente ziet de noodzaak en kans om samen te werken aan een verbouwing van onze wijken en dorpen tot duurzame, gezonde, klimaat- en levensloopbestendige leefomgevingen. Transformatie is een kans om ruimte te geven aan nieuwe woonvormen. Gemeente Raalte als proeftuin waarin gemeente, bewoners en bedrijven samen invulling geven aan eigentijds wonen. In de gemeente Raalte kunnen jong én oud, arm en rijk, een passende woning vinden doordat vol wordt ingezet op diversiteit; er is ruimte voor flexibel ontwikkelen en renoveren en nieuwe manieren van collectief wonen. Er is voor ieder wat wils. Nieuwbouw in de dorpen heeft een voorbeeldfunctie, daar zijn mogelijkheden om te laten zien dat het anders kan en dat inwoners de ruimte krijgen om anders, flexibel en samen invulling te geven aan de opgaven.

Ontwikkelingsrichtingen

De ambitie vraagt om een gemeente die de samenleving de ruimte geeft om duurzame en nieuwe woonvormen te ontwikkelen, maar ook richtinggevend en regisserend is bij ingrijpende veranderingen. Hiervoor zijn vijf ontwikkelrichtingen opgesteld.

1. Toekomstbestendige dorpen en wijken: energieneutraal, klimaat adaptief, gezond, veilig en levensloopbestendig;
2. Flexibele en collectieve woonconcepten bij nieuwbouw en transformatie;
3. Samenwerken aan voldoende ontmoetingsplekken in elk dorp en een goede bereikbaarheid van voorzieningen wanneer die op strategische plekken geclusterd zijn;
4. Nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied waarbij woningbouw zo min mogelijk ten koste gaat van waardevol groen, binnen en buiten de kern;
5. Woningbouw voor een bovenlokale behoefte. Dorpen leefbaar houden door in elk dorp ruimte te geven voor woningbouw en bedrijvigheid zodat minimaal de autonome groei van bevolking en bedrijvigheid kan worden opgevangen.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van 28 gevarieerde koopwoningen in de dorpskern Heeten. Door de mix in het aanbod van de woningen (levensloopbestendige rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en reguliere rijwoningen) wordt voorzien in een gevarieerd aanbod dat geschikt is voor verschillende doelgroepen. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de ambitie van de gemeente om een divers woningaanbod te realiseren. Tevens is sprake van een transformatie binnen bestaand bebouwd gebied, aangezien de woningen worden gerealiseerd op een bestaand bedrijfsperceel. Hiermee wordt een nieuwe invulling gegeven aan een locatie binnen de bebouwde kom. Tevens zal de uitstraling en hoeveelheid groen in het plangebied verbeten ten opzichte van de huidige situatie, waarin het plangebied vrijwel volledig bebouwd dan wel verhard is ten behoeve van een woonwinkel. Hiermee is sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'.

4.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking en Programma wonen 2021-2025

Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

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

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak

(ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Voor het realiseren van woningen is de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is sprake van de toevoeging van 28 nieuwe woningen. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hierna wordt nader op de Ladder ingegaan

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, moet een omgevingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Hoewel in voorliggend geval sprake is van een woningbouwontwikkeling dat vooral voorziet in de lokale woonbehoefte, is in de volgende paragraaf de woonbehoefte op zowel regionaal en gemeentelijk niveau getoetst.’

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Kwantitatief

Regionaal

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Op basis van deze samenwerking zijn ook met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in West-Overijssel regionaal afspraken gemaakt. De meest recente afspraken zijn opgenomen in de Woondeal West-Overijssel van 20 maart 2025.

In deze Woondeal is de ambitie opgenomen om binnen de regio in de periode 2022 tot en met 2030 28.200 woningen bruto te realiseren. Om dit te bereiken, spant de regio zich in voor voldoende plancapaciteit (130% van de te realiseren woningen) en het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie. Op dit moment bedraagt in West-Overijssel de plancapaciteit 38.787 woningen (periode 2024 tot en met 2030), waarvan 19.044 woningen harde plancapaciteit en 19.743 woningen zachte plancapaciteit. Hierin ligt voor de regio de uitdaging om bestaande plannen te verharden, dus om de plannen om te zetten van zachte naar harde plancapaciteit.

De komende jaren spant de regio zich in om de zachte plannen om te zetten naar harde plancapaciteit en om de harde plannen tot realisatie te brengen. Deze opgave pakken gemeenten lokaal op.

Het voorliggende plan is één van de plannen die nu van zachte plancapaciteit wordt omgezet naar harde plancapaciteit en past binnen de bandbreedte van de regionale aantallen.

Daarnaast wordt er in de regio onderzocht of een aantal gemeenten, waaronder Raalte, bovenop de huidige programmering, kansen zien om extra woningen te bouwen. Dankzij deze bijdragen blijft de regio als geheel goed op koers om de doelstelling uit de Woondeal te realiseren

Bij de woondeal zijn ook de zogeheten regionale 'sleutelprojecten' geactualiseerd De sleutelprojecten vormen de basis voor de Woondeal en sluiten aan bij de Woontop gemaakte afspraak om de woningbouwprogrammering tot en met 2030 te concretiseren. Dit zijn projecten met een significante impact op de regionale verstedelijkingsopgave, die voorzien in de lokale woonbehoefte en een belangrijke bijdrage leveren aan leefbaarheid en vitaliteit van dorpen of wijken.

Voor Raalte gaat dit om de projecten:

1. Raalte Warm Hart
2. Raalte Franciscushof
3. Heino centrum
4. Versnellen kleine kernen

Het voorliggende plan valt onder het sleutelproject versnellen kleine kernen.

Gemeentelijk

In de gemeente Raalte is de laatste jaren sprake van een toenemende woningkrapte in zowel de koop als huursector en steeds maar stijgende koopprijzen. Tegelijkertijd zal het aantal huishoudens de komende jaren nog groeien. Dit komt enerzijds door de autonome ontwikkeling van gezinsverdunning en anderzijds door het vestigingsoverschot zoals in de afgelopen jaren. Om het woningtekort het hoofd te bieden en de gemeentelijke ambities waar te maken, versnelt en verhoogt de gemeente hun bouwopgave. Voor de planningsperiode van 2023-2033 gaat de gemeente op basis van het coalitieakkoord en uitgevoerd woningmarktonderzoek uit van het realiseren van 3000 woningen. Op peildatum 1-1-2025 is het aantal gerealiseerde woningen + woningen in harde plancapaciteit voor deze periode in totaal 804. Er is nog dus voldoende kwantitatieve ruimte voor het opharden van zachte plannen.

Als we inzoomen op de kern Heeten specifiek, constateren we dat er in de periode 2023-2023 autonome behoefte is aan 203 woningen waarbij er de afgelopen jaren geen woningen zijn gebouwd en er slechts enkele woningen (4) in harde plannen zijn opgenomen.

Toetsing van het initiatief aan de kwantitatieve behoefte

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij in totaal 28 woningen worden gerealiseerd en toegevoegd aan de woningvoorraad. Gezien de grote woningbouwopgave tot 2030 , wordt gesteld dat hiermee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte

Kwalitatieve behoefte

Regionaal

De regio wil de huidige en toekomstige vraag op een passende wijze accommoderen. Zij ziet het als haar taak om deze groei te begeleiden door te voorzien in goede en betaalbare woningen op de goede plekken en om werk te maken van binnenstedelijke transformatie, herstructurering, verduurzaming en mismatch op de woningmarkt.

De regio streeft naar een inclusieve woningmarkt. Iedereen moet in de regio kunnen wonen in een woning die past. Naast voldoende en passende woningen gaat het ook om toegankelijkheid en betaalbaarheid. Met name starters, jonge huishoudens en mensen met de laagste inkomens hebben steeds meer moeite om woningen te vinden.

In de kleine kernen is het wonen nauw verbonden met het Overijsselse landschap, het dorpse leven, natuur en landbouw. Het zijn bijzondere en karakteristieke woonomgevingen die worden gekoesterd en met kwaliteiten die zoveel mogelijk dienen te worden behouden. De kracht van de gemeenschap en sociale samenhang zijn hier belangrijk. Er liggen kansen om wonen in deze gebieden als vliegwiel in te zetten voor onder andere de versterking van de vitaliteit van de dorpen en de vestigingsmogelijkheden voor jongeren. In de woondeal 2025 zijn er ook aanvullende afspraken gemaakt over betaalbaarheid.

In de regio is grote opgave als het gaat om betaalbaarheid en het toevoegen van sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Het uitgangspunt is om 30% van de woningbouwopgave te realiseren in sociale huur (8.460 woningen), 40% in de middenhuur en betaalbare koop (11.280 woningen) en 30% (8.460 woningen) in de vrije sector. Uit een tussentijdse evaluatie van de provincie blijkt dat gemeenten zich hard inzetten om deze programmering te realiseren.

In onderbouwde gevallen kunnen de gemeenten van het aandeel van 30% sociale huur afwijken. Dit kan zolang ze, door minstens 40% van de nieuwe woningen te richten op middeninkomens (betaalbare koop en middenhuur), de totale beschikbaarheid van betaalbare woningen (70%) op regioniveau voldoende waarborgen.

Ook langer zelfstandig thuis wonen en wonen met zorg is een item in de regio. Op het gebied van de realisatie van nultreden woningen, geclusterde en zorggeschikte woningen heeft de regio zich gecommitteerd aan de kwantitatieve aantallen uit het afsprakenkader ouderenhuisvesting

Gemeentelijk

Als uitwerkingsprogramma onder de Omgevingsvisie is het gemeentelijke programma Wonen 2021-2025 opgesteld(voorheen woonvisie).

Hierin is de ambitie opgenomen dat jong en oud, arm en rijk, een passende woning kunnen vinden in een toekomstbestendige woonomgeving, waarbij ruimte is voor eigenzinnig (samen)wonen voor de huidige en nieuwe inwoners.

Om dit te bereiken wordt de benodigde groei ingezet om gericht woningtypen toe te voegen welke nu nog missen in zowel de koop als de huur om zodoende de diversiteit en aantrekkelijkheid van de woningvoorraad te vergroten.

Gezien de toenemende vraag naar appartementen, betaalbare rijenbouw, kleine levensloopgeschikte woningen en nieuwe en flexibele concepten, zal de gemeente Raalte meer dan in het verleden de markt uitdagen om invulling te geven aan deze vraag (i.p.v. vooral kavels uit te geven). Nieuwe woongebieden worden toekomstbestendig ingericht.

In het programma Wonen is dit woonbeleid verder uitgewerkt op basis van de volgende 5 thema's.

Thema 1 Langer zelfstandig wonen in de gemeente Raalte

De gemeente staat voor een inclusief woonbeleid. Het is goed wonen voor alle inwoners van de gemeente Raalte, ook als dit door een bepaalde beperking of kwetsbaarheid minder vanzelfsprekend is.

Inwoners van de gemeente Raalte kunnen op een veilige, verantwoorde en prettige manier zelfstandig thuis (blijven) wonen, ook als er zorg nodig is

Voor de woningbouwprogrammering betekent dit dat op inbreidinglocaties vooral levensloopbestendige woningen worden gebouwd. Dit betekent niet dat er direct een senior gaat wonen, deze woningen kunnen ook geschikt zijn voor bijvoorbeeld starters, maar dit draagt wel bij aan een meer levensloopbestendige woningvoorraad.

Thema 2 Duurzaam wonen in de gemeente Raalte

De gemeente omarmt de duurzaamheidsopgave die op ons afkomt. De gemeente Raalte wil in 2050 energieneutraal zijn. Dit betekent dat in 2030 de CO_2 uitstoot is gereduceerd met 49%.

Voor alle nieuwbouw, geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Dat betekent dat nieuwbouw aan strenge duurzaamheidseisen moet voldoen.

Thema 3 Huren in de gemeente Raalte

Inwoners van de gemeente Raalte die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien door middel van het kopen van een huis, kunnen in Raalte een passende huurwoning vinden met een passende huurprijs.

Er is in de toekomst vraag naar een ander type huurwoning (klein en levensloopbestendig) en op korte termijn is ook nog vraag naar meer huurwoningen.

De gemeente wil met SallandWonen afspreken de reeds door haar ingezette koers van nieuwbouw van kleinere, levensloopbestendige eenheden en de verkoop van grotere eengezinswoningen voor te zetten om de huurvoorraad diverser en meer toekomstbestendig te maken.

Thema 4 Kopen in de gemeente Raalte

Uit het traject van de Omgevingsvisie blijkt een breed gedragen beeld dat de gemeente Raalte moet inzetten op starters én ouderen. Hierdoor ontstaat doorstroming die alle vragers op de markt ten goede komt. De woningmarkt is de afgelopen jaren flink veranderd. De laatste jaren is een toename van de woningvraag (van inwoners van de gemeente Raalte en van nieuwe vestigers) en steeds maar stijgende prijzen.

In de woningbouwprogrammering zal meer dan voorheen aanbod worden gerealiseerd in het kleinere en goedkope/betaalbare segment. Dit kunnen kleine grondgebonden woningen zijn maar ook (levensloopbestendige) appartementen. Deze woningen zijn geschikt voor 1 en 2 persoonshuishouders: starters én senioren op de koopmarkt.

Echter naar verwachting zal dit niet voldoende zijn om de vraag van de komende jaren op te vangen. Binnen de huidige woningprogrammering is een gedeelte grondgebonden koop in het middeldure segment opgenomen.

Ook deze woningen zullen nodig zijn om aan de vraag te voldoen. Via de doorstroming naar dit segment komen woningen ook aan de onderkant van de markt vrij voor starters.

Het is dus niet of-of maar en-en. De gemeente voegt zowel woningen toe aan de onderkant van de markt als ook woningen ter bevordering van doorstroming.

Thema 5 Bouwen in de gemeente Raalte

Niet elke kern is hetzelfde, woningbouw moet passend zijn bij de kern. Het is daarbij belangrijk dat er in elk dorp ruimte blijft voor woningbouw, om minimaal de autonome bevolkingsgroei in de dorpen op te kunnen vangen.

De gemeente hanteert hierbij het uitgangspunt inbreiding voor uitbreiding conform de Ladder voor duurzame verstedelijking. Inbreidingen en transformatie van bestaand vastgoed (bijvoorbeeld winkels, kantoren, kerken of scholen) komt de kwaliteit van de totale leefomgeving in de kern ten goede en heeft de hoogste prioriteit.

Toetsing van het initiatief aan de kwalitatieve behoefte en gemeentelijk woonbeleid

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van de realisatie van 28 woningen met een gedifferentieerd aanbod in bestaand bebouwd gebied in de kern Heeten.

- • 2 vrijstaande woningen (vrije sector);
- • 6 twee-onder-een-kapwoningen (vrije sector);
- • 20 rijwoningen (6 betaalbare koop regulier, 7 betaalbare koop levensloopbestendig en 7 sociale huur).

Het plan sluit aan bij de doelstelling van het programma Wonen om voor de leefbaarheid in alle kernen voldoende (kleine en levensloopbestendige) huurwoningen én goedkopere koopwoningen aan de onderkant van de markt toe te voegen. Dit bedient de woningvraag van zowel starters als senioren. Ook worden enkele eengezinswoningen toegevoegd om zo voldoende aanbod te creëren om de doorstroming te bevorderen.

Het plan bestaat uit totaal 28 woningen. Er zijn 7 sociale huurwoningen opgenomen, 13 woningen in de categorie betaalbare koop, en 8 woningen vrije sector.

Met deze woningen sluiten we aan bij de gestelde betaalbaarheidsdoelstellingen, door een substantieel deel van het programma toe te voegen aan de onderkant van de markt (betaalbare koop en sociale huur) als ook een aantal woningen ter bevordering van doorstroming. Ook worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd om de levensloopbestendige woningvoorraad te vergroten. Deze mix aan woningen is geschikt voor een verscheidenheid aan doelgroepen. Jong, oud, huurder of koper.

Daarnaast zullen de woningen gasloos worden gebouwd en voldoen aan de meest recente duurzaamheidseisen waardoor bijgedragen wordt aan de duurzaamheidsdoelstelling.

Tot slot betreft het een inbreidingslocatie centraal gelegen in het dorp wat de leefbaarheid ten goede komt.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend omgevingsplan aantoonbaar past binnen de kwalitatieve woningbouwbehoefte.

Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebied specifieke situaties dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In voorliggend geval betreft het plangebied een binnenstedelijke locatie in de kern Heeten. Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als bedrijfsperceel met bebouwing ten behoeve van een woonwinkel. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt de ruimtevraag naar woningen binnen het bestaande stedelijk gebied opgevangen en is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie ladder van duurzame verstedelijking en gemeentelijk woonbeleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en voldoet aan gemeentelijk woonbeleid.

4.3.3 Groenbeleid 'Groen, samen doen!'

4.3.3.1 Algemeen

In januari 2017 is het nieuwe groenbeleid 'Groen, samen doen' van de gemeente Raalte door de gemeenteraad vastgesteld. In dit document worden de hoofdlijnen weergegeven van het nieuwe groenbeleid en de manier waarop de gemeente hier aan wil werken. Het groenbeleid past binnen de integrale visie op de openbare ruimte en is sterk geënt op de participatiegedachte. Daarnaast biedt dit document inspiratie voor de bewoners en de vrijwilligers die zich inzetten voor het groen. Het groenbeleid dat in deze nota is vastgelegd moet bij de afweging van diverse belangen worden meegenomen. Beleid en activiteiten zijn breed van toepassing op het groen (publiek en privaat eigendom) in de gemeente Raalte. Aanpassingen op het kapbeleid worden gelijktijdig meegenomen. Bij het opstellen van het nieuwe Omgevingsplan is deze groennota een van de onderleggers. Het groenbeleid manifesteert zich rond 7 thema's. De thema's 'handhaven en versterken van groenstructuren' en 'bomen- en kapbeleid' zijn van belang. Hieronder wordt op deze thema's ingegaan.

4.3.3.2 Maatwerk voor kleinschalige aanpassingen groen- en bomenhoofdstructuur

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

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

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het groenbeleid 'Groen, samen doen!'

In voorliggend geval blijven (waardevolle) houtopstanden binnen en in de directe nabijheid van het plangebied behouden. Het woongebied wordt binnen de bestaande landschappelijke structuur ingepast. Daarnaast wordt het woongebied zelf groen ingericht door nieuwe bomen aan te planten. Hierdoor krijgt het woongebied een groen karakter. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijke groenbeleid.

4.3.4 Beleidsplan biodiversiteit gemeente Raalte

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Raalte wil de biodiversiteit behouden én versterken, zowel in dorpskernen als het buitengebied. Hierbij wordt concreet gericht op drie sporen: het versterken van natuurstructuren, natuurinclusief bouwen en het versterken van de samenwerking met bewoners en organisaties. Het beleidsplan zet gemeente Raalte op koers naar een groenere, klimaatbestendige en biodiverse leefomgeving.

4.3.4.2 Biodiversiteit als integraal onderdeel bij nieuwe projecten

De groennorm geeft de ondergrens aan van de hoeveelheid groen in een bebouwd gebied. Het geeft hierbij richtlijnen over hoeveel groen er in een wijk minimaal aanwezig zou moeten zijn en ook van welke aard. De norm geeft houvast en zorgt ervoor dat er niet voor ieder project de kaders opnieuw bepaald hoeven te worden. De norm 3-30-300 wordt in Nederland op grote schaal omarmd. Dit houdt in:

3 Iedereen ziet vanuit zijn woning minstens drie grote volwassen bomen van vijftien meter of hoger, als deze boom volgroeid is. Dit verhoogt het welzijnsgevoel en de natuurbeleving.

30 Iedere buurt heeft minstens 30% boomkroonbedekking (dat betekent dat 30% van het woongebied wordt overschaduwd door de kronen van de bomen in die wijk).

300 Iedere bewoner kan binnen 300 meter van zijn of haar huis, school of werkplek naar een openbare groene (koelte)plek (van minimaal 200 m2 groot) lopen zoals een parkje om verkoeling te zoeken of anderen te ontmoeten.

Ook gemeente Raalte houd de 3-30-300 groennorm aan, maar beseft ook dat deze norm in de praktijk niet altijd realistisch is. De norm kan in zulke situaties bijgesteld worden tot een uiterst minimum van 1-20-300.

Daarnaast is het belangrijk dat variatie in groen aanwezig is om de biodiversiteit te verbeteren. Hierbij wordt gestreefd naar de norm van 20-15-20. Dit houdt in:

20% Bomen

15% Middelhoge vegetatie zoals struiken en heesters

20% Lage vegetatie zoals (kruidenrijk) gras

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Beleidsplan Biodiversiteit

In voorliggend geval wordt er zowel groen op privéterrein aangelegd als op openbaar terrein. De voor- en achtertuinen van de woningen en het openbaar groen bieden voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan de eisen van natuurbeleving vanuit de woning en de gewenste boomkroonbedekking. Daarnaast wordt er in het openbaar gebied een wadi aangelegd die ook zou kunnen fungeren als koelteplek mits er voldoende schaduw wordt gecreëerd. Voor de openbare groenstroken bestaat de mogelijkheid om hier middelhoge vegetatie en lage vegetatie aan te leggen. Samengevat wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied voldoende groenmogelijkheden bestaan om in ieder geval aan de minimale groennorm te kunnen voldoen. Het plan is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van het Beleidsplan Biodiversiteit.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals hiervoor is toegelicht.

HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met de relevante thema's.

5.1 Geluid door activiteiten

5.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1.2 Beoordeling

De te realiseren woningen betreffen geluidsgevoelige gebouwen. Hierna wordt ingegaan op de thema's railverkeerslawaai, industrielawaai en wegverkeerslawaai.

5.1.2.1 Weg- en railverkeerslawaai

In het omgevingsplan zijn nog geen geluidsaandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

De meest nabijgelegen spoorlijn Zwolle – Almelo is gelegen op een afstand van ruim 5,8 kilometer van het plangebied. In de nabije omgeving van het plangebied is verder geen andere spoorweg aanwezig. Hiermee is het plangebied buiten de wettelijke geluidszones van spoorwegen gelegen. Het aspect railverkeerslawaai kan daarom buiten beschouwing worden gelaten en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

De planlocatie bevindt zich in de afstand van enkele 30 km/u wegen. Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2. Uit het onderzoek is gebleken dat op enkele woningen niet voldaan kan worden aan de standaardwaarde. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen. Doordat een nieuwbouwwoning dient te beschikken over een gevelwering van 20 dB, wordt verwacht dat met geringe gevelmaatregelen een binnenniveau van 33 dB is te realiseren. Met inachtneming van het vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

5.1.2.2 Industrielawaai

Ter plaatse van het plangebied of in de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Het aspect industrielawaai wordt daarom buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op individuele bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggend plan indien er met een bouwakoestisch onderzoek aangetoond kan worden dat aan het binnenniveau van 33 dB voldaan kan worden.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

Munsterhuis Milieu-Advies heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform NEN 5725 en veldwerk conform NEN5740 en NEN5707 uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het uitgevoerde onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 3.

5.2.2 Situatie plangebied

Resultaten asbestonderzoek

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In de actuele contactzone [0,0-0,2 m-mv] onder de “drupzone” binnen RE-01 is, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, analytisch geen gewogen asbest aangetoond. In de fractie <0,5 mm zijn geen vrije vezels aangetroffen.

In de actuele contactzone binnen RE-02 t/m RE-05 [0,0-0,5 m-mv] is, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, analytisch geen tot maximaal 4 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. Het maximaal aangetoonde gehalte (RE-05) overschrijdt de bepalingsgrens, maar blijft ruim beneden de ½ interventiewaarde (50 mg/kg d.s.). In de fractie < 0,5 mm zijn geen vrije vezels aangetroffen.

In het voormalige maaiveld [0,5-0,7 m-mv] binnen RE-06 is, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, analytisch geen gewogen asbest aangetoond. In de fractie < 0,5 mm zijn geen vrije vezels aangetroffen.

Resultaten vaste bodem en grondwater

Ter plaatse van de voormalige wasplaats is de tijdens het voorgaand onderzoek aangetroffen verontreinigde humeuse bodemlaag niet meer aangetroffen.

Analytisch is in het mengmonster van de nog aanwezige humeuse bodemlaag (MM-02) een licht verhoogd gehalte aan PCB’s aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde, maar blijft beneden de tussenwaarde.

In de overige mengmonsters van de niet humeuse boven- en ondergrond (MM-01, MM-03 en MM-12) zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Analytisch zijn in de mengmonsters van de bovengrond op het overige terrein (MM-04 t/m MM-06 en MM-10), met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan minerale olie in MM-05, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. Het aangetoonde gehalte aan minerale olie overschrijdt de achtergrondwaarde, maar blijft beneden de tussenwaarde.

Analytisch zijn in de mengmonsters van de ondergrond op het overige terrein (MM-07 t/m MM-09 en MM-11), met uitzondering van licht verhoogde gehalten aan PCB’s en minerale olie in MM-07 en MM-11, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde gehalten aan PCB’s en minerale olie overschrijden de achtergrondwaarden, maar blijven beneden de tussenwaarden.

Naar aanleiding van de licht verhoogde gehalten aan minerale olie (boven de maximale waarde voor Industrie-grond) in MM-05 en MM-07 zijn de individuele monsters waaruit de mengmonsters zijn samengesteld separaat geanalyseerd op minerale olie. Hierbij zijn geen tot licht verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Het maximaal aangetoonde gehalte aan minerale olie in boring 22 overschrijdt de achtergrondwaarde en de maximale waarde voor Industrie-grond, maar blijft beneden de tussenwaarde.

In het grondwater uit peilbuis 14 zijn geen gehalten aan oliecomponenten aangetoond boven de streefwaarden. In het grondwater uit de peilbuizen 1, 4 en 30 zijn licht verhoogde gehalten aan barium,

cadmium, chroom en zink aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de tussenwaarden.

Conclusies en aanbevelingen

In de bodem zijn zintuiglijk en analytisch geen noemenswaardig verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen.

In de vaste bodem zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan PCB's en minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en herinrichting.

De in 2004 aangetoonde verontreinigde humeuse bodemlaag te plaatse van de voormalige wasplaats is tijdens het onderhavige onderzoek niet meer aangetroffen. Lokaal kan mogelijk nog een kleine verontreinigingsspot aanwezig zijn. Geadviseerd wordt om hiermee rekening te houden tijdens het bouwrijp maken.

5.2.5 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

Aandachtsgebieden (toevoegen indien van toepassing in de gemeente)

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

5.3.2 Situatie plangebied

In onderstaande 'worst-case berekening' is de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van deze ontwikkeling op de luchtkwaliteit in de nabijheid van het plangebied weergegeven. Deze gegevens zijn afkomstig van de NIBM-tool. In de tabel zijn de maximaal toegestane waardes opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	212
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,26**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,03**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit voorgaande 'worst-case berekening' blijkt dat in het plangebied voor de stoffen NO_2 (stikstofdioxide) en fijnstof (PM10 en PM2,5) ruim wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden. De activiteit draagt minder dan de NIBM-grens bij. Er is daardoor geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Omgevingsveiligheid

5.4.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);

- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat zich aan de IJzerweg 1, op circa 295 meter ten zuidoosten van het plangebied, een ammoniak koelinstallatie bevindt. In de ammoniakinstallatie bevindt zich 800 kg NH_3. Voor ammoniak koelinstallaties tot 1.500 kg geldt geen plaatsgebonden risicocontour. Geconcludeerd wordt dat de ammoniak koelinstallatie geen belemmering vormt voor de gewenste woningbouwontwikkeling.

Verder bevindt het plangebied zich niet binnen risicocontouren of veiligheidsaandachtsgebieden.

5.4.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

Het plangebied bevindt zich in een omgeving waar sprake is van een sterke functiemenging van bedrijvigheid, detailhandel en woningen. Daarom wordt de omgeving van het plangebied beoordeeld als 'gemengd gebied'. In onderstaande tabellen zijn de richtafstanden van zowel het omgevingstype 'rustige woonwijk' als het 'gemengd gebied' weergegeven.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

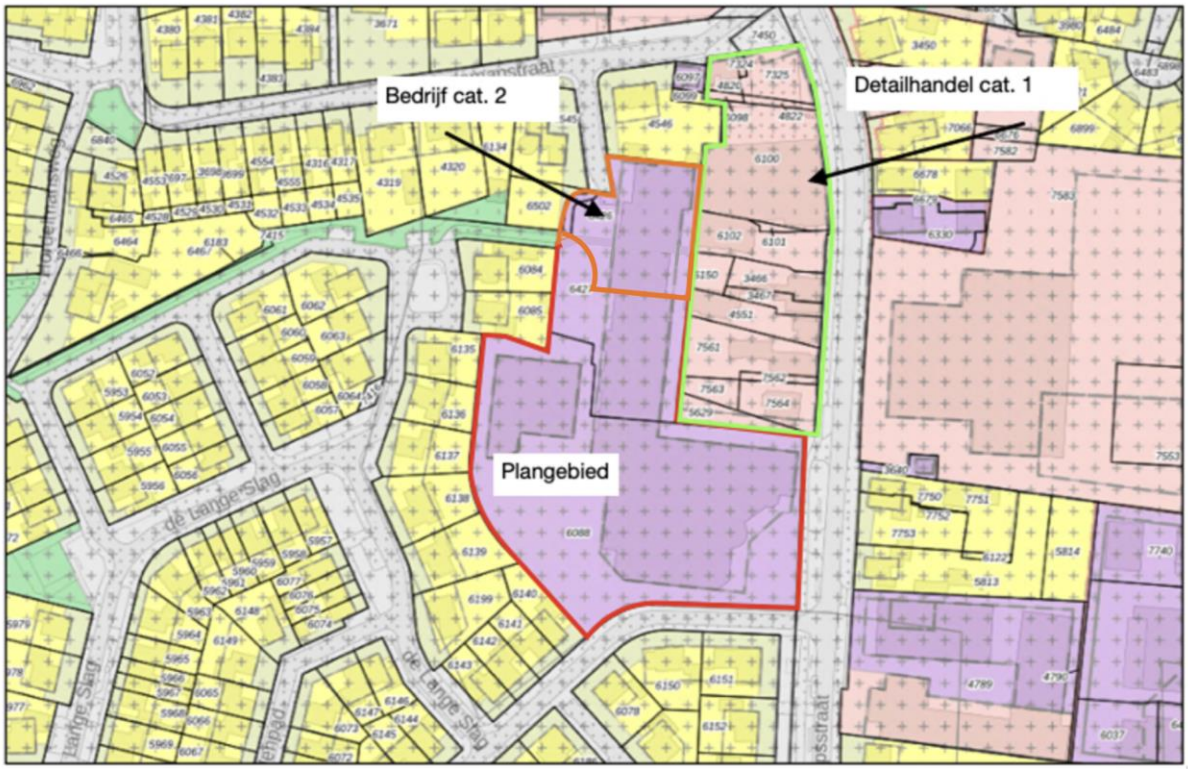
5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Daarom is geen sprake van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Vanwege de beëindiging van de bedrijfsfunctie ter plaatse van het plangebied zal een verbetering van het woon- en leefklimaat van omwonenden optreden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden de nieuwe woningen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies. In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal milieubelastende functies, zoals weergegeven in afbeelding 5.2. Hieronder wordt nader ingegaan op deze functies.



Afbeelding 5.2 Omliggende milieubelastende functies ten opzichte van het plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt door BJZ.nu)

Detailhandelfuncties Dorpsstraat 36, 40, 42, 44, 46 en 48 en Hademanstraat 2

Langs de Dorpsstraat (nr. 36, 40, 42, 44, 46 en 48) en de Hademanstraat 2 bevinden zich diverse detailhandelsfuncties. Hier zijn, op basis van het geldend bestemmingsplan, uitsluitend milieucategorie 1 activiteiten toegestaan. De bijbehorende richtafstand voor de aspecten geur, stof en geluid van dergelijke functies in het gemengd gebied bedraagt 0 meter. Voor wat betreft deze aspecten wordt voldaan aan de richtafstand tussen het plangebied en de detailhandelfuncties.

De grootste bijbehorende richtafstand voor het aspect gevaar voor milieucategorie 1 functies bedraagt 10 meter in een rustige woonwijk. Voor wat betreft het aspect gevaar mag deze afstand niet worden verlaagd naar 0 meter in het omgevingstype gemengd gebied. Formeel gezien wordt dan ook niet voldaan aan de minimale richtafstand voor het aspect gevaar, echter is feitelijk gezien geen sprake van gebruik en/of opslag van gevaarlijke goederen/stoffen. Tevens is in paragraaf 5.4 reeds getoetst aan de relevante wet- en regelgeving omtrent externe veiligheid. Hieruit blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt. Tot slot wordt opgemerkt dat milieucategorie 1 functies dermate weinig belastend zijn dat deze goed kunnen plaatsvinden in de directe nabijheid van woningen.

Bedrijfsperceel Dorpsstraat 51

Aan de Dorpsstraat 51 is een bedrijfsfunctie gevestigd waar maximaal een milieucategorie 2 functie is toegestaan. Deze functie heeft een minimale richtafstand van 30 meter tot aan milieugevoelige functies. De dichtstbijzijnde woning in voorliggend plan ligt op circa 25 meter vanaf de bestemmingsgrens van deze bedrijfsfunctie. Hierbij wordt opgemerkt dat de feitelijk inrichting van dit bedrijf (de winkel met parkeerplaats) zich wel buiten de 30 meter richtafstand tot de woningen bevindt. De veevoer op- en overslag en laad- en losplaats van de voerwagens liggen verder van het woonplan en deels ook afgeschermd. Gelet op de huidige bedrijfsindeling wordt dan ook voldoende aannemelijk dat er wordt voldaan aan de richtwaarden en grenswaarden. Daarnaast zijn dichterbij gelegen bestaande woningen aan de Stellingmolen 1 en Dorpsstraat 58 al bepalend voor de geluidruimte van het bedrijf.

Bedrijfsperceel Hademanstraat 6a

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een bedrijfsperceel waar, op basis van het geldend bestemmingsplan, maximaal een milieucategorie 2 functie is toegestaan. De grootste bijbehorende

richtafstand voor dergelijke functies in het gemengd gebied bedraagt 10 meter voor het aspect 'geluid'. Aangezien het bedrijfsperceel aan het plangebied grenst wordt niet voldaan aan deze richtafstand.

Om aan te tonen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is een akoestisch onderzoek industrielawaai ten aanzien van dit bedrijfsperceel uitgevoerd door Munsterhuis Geluidadvies. De volledige rapportage is bijgevoegd in bijlage 4. Hieronder wordt nader ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Resultaten akoestisch onderzoek industrielawaai Hademanstraat 6a

De meest noordelijk geprojecteerde woningen van het nieuwbouwplan liggen binnen het invloedsgebied van het bedrijfsperceel aan de Hademanstraat 6a. Dit betreft een bedrijfsperceel waar ten hoogste een milieucategorie 2 bedrijf is toegestaan. Omdat hier sprake is van een 'gemengd gebied' geldt voor het cat. 2 bedrijf een richtafstand van 10 meter. Hier wordt niet aan voldaan i.v.m. geluid. Derhalve zal een akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn om inzicht te krijgen in de bedrijfsvoering en dergelijke.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform de meet- en rekenmethode geluid industrie (bijlage IVh, Omgevingsregeling). Omdat het pand aan de Hademanstraat 6a op het moment van de uitvoering van het onderzoek te koop staat, is uitgegaan van theoretische berekeningen. In het onderhavig onderzoek is uitgegaan van een soort van poldermodel waarbij rekening is gehouden met een maximaal planologische geluidsruimte (invulling).

Op basis van onderhavig akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de nabij gelegen woningen van derden in de dag, avond en nachtperiode maximaal respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A).
- De richtwaarden uit het VNG stap 2 en de waarden uit de Bruidsschat voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau worden bij de woningen niet overschreden.
- Het bedrijf aan de Hademastraat 6A wordt niet belemmert door de voorgenomen woningbouw.
- In kader van ETFAL (Evenwichtige toedeling van functies aan locaties) is de geluidbelasting aanvaardbaar ter plaatse van de woningen.
- Opgemerkt dient te worden dat in het onderhavig onderzoek is uitgegaan van een worst-case scenario, maximaal planologische invulling. De feitelijke situatie, waarbij het bestaande pand voor aanzienlijke afscherming zorgt en er minder geluidbronnen zijn, zal een lager geluidbelasting tot gevolg hebben bij de toekomstige woningen.
- Het inrichtingsgebonden verkeer heeft geen invloed ter plaatse van de toekomstige woningen in het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de nieuwe woningen in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden nabijgelegen functies niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk

omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

5.6.2 Situatie plangebied

Binnen een straal van 700 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. De meest nabijgelegen veehouderij betreft het melkveebedrijf aan de Olthofsteeg 3. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 100 meter voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. Hiermee is daarom een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied te verwachten en worden er ten gevolge van het plan geen agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt (gezien de grootte van voorliggend planvoornemen) benoemd dat binnen een afstand van circa 2 km meerdere veehouderijen zijn gelegen, waaronder bedrijven met dieren met een geurfactor. Gezien de ruime afstanden van deze bedrijven tot het plangebied (minstens 700 meter), de vergunde dieraantallen en stalsystemen met de bijbehorende geuremissie overwegende, is het aannemelijk dat de voorgrondbelasting van elk van deze bedrijven binnen het plangebied voldoet aan de geurnorm 3,0 odour units/m³. Deze norm is van toepassing voor geurgevoelige gebouwen in de bebouwde kom binnen een concentratiegebied, zoals beschreven in bijlage 1 van de Meststoffenwet. Heeten is gelegen in concentratiegebied. Daarnaast geldt dat vele dichterbij gelegen, bestaande woningen van derden reeds voor deze bedrijven bepalend zijn.

Geconcludeerd wordt dat veehouderijen door het planvoornemen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Bovendien is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten ter plaatse van het plangebied.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Bescherming van de natuur

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Resultaten AERIUS-berekening

Door BJZ.nu is een stikstofberekening uitgevoerd. Voor de volledige berekening wordt verwezen naar bijlage 5. Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het plan betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningplichtig.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’ - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en lokale invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

5.7.2.2 Situatie plangebied

In het voorliggend geval is een Quickscan Natuurwaardenonderzoek en een Aanvullend Natuuronderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. De volledige onderzoeken zijn opgenomen in bijlages 6, 7 en 8.

Uit de quickscan is gebleken dat de planlocatie mogelijk wordt gebruik door enkele beschermde soorten. Het gaat hierbij om het voorkomen van de huismus, vleermuizen, kleine marterachtigen en de egel. Op basis van de quickscan is door Tuitert Natuuronderzoek een nader onderzoek uitgevoerd naar deze soorten. Op basis van het nader onderzoek wordt geconcludeerd dat er binnen de planlocatie geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn en het terrein niet als vaste rust- of voorplantingsplantingsplaats of essentieel leefgebied wordt gebruikt door de huismus, kleine marterachtigen of de egel. De sloop van de bebouwing kan dan ook zonder belemmering worden uitgevoerd.

Gelet op de beoogde planning voor de sloop- en nieuwbouw is (d.d. 2025) een actualiserend onderzoek uitgevoerd naar de eerder onderzochte soorten. Op basis van het actualiserend onderzoek blijven de eerdere conclusies overeind. Het actualiserend onderzoek is opgenomen als bijlage 8.

5.7.3 Conclusie

Ten aanzien van het onderdeel ‘gebiedsbescherming’ vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Raalte heeft haar archeologisch beleid doorvertaald in archeologische dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan “Heeten”. Op basis van dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog’.

Binnen de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog’ geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek voor ontwikkelingen met een oppervlakte kleiner dan 100 m^2 en waarbij de bodem niet dieper dan 0,5 meter onder maaiveld wordt geroerd.

Gelet op het feit dat de bodemingrepen in het gebied meer dan 100 m^2 zal bedragen en de bodem dieper dan 0,5 meter onder maaiveld wordt geroerd is voor het gehele plangebied archeologisch onderzoek noodzakelijk. Laagland Archeologie heeft in voorliggend geval een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 9. Hieronder wordt nader ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek

Het plangebied ligt op een hoge dekzandrug, grenzend aan een zone met dekzandwelvingen. Tot in de vorige eeuw maakte het plangebied deel uit van de es van Heeten. Waarschijnlijk lag op de locatie van het plangebied een dik (1 m) plaggendek. In de omgeving van het plangebied is bij veldonderzoek soms een oude akkerlaag onder het dit plaggendek aangetroffen. In de omgeving van het plangebied zijn op diverse locaties resten uit de IJzertijd-Romeinse tijd aangetroffen, waaronder resten van een nederzetting. Metaalbewerking nam hier een belangrijke plaats in. Daarnaast zijn resten uit het Mesolithicum - Vroeg-Neolithicum bekend, alsmede resten uit de Vroege en Late Middeleeuwen. Het plangebied maakt deel uit van een bedrijventerrein en is grotendeels bebouwd. Vermoedelijk hebben bij de aanleg van de bedrijfsbebouwing op grote schaal ontgravingen plaatsgevonden (bouwrijp maken van het plangebied, plaatsen van funderingen e.d.).

De typerende bodemopbouw bestaat uit een verstoord pakket, in dikte variërend van tenminste 50 tot maximaal 155 cm. Daaronder, vaak scherp begrensd, ligt een C-horizont. Er zijn geen resten van een podzolbodem aangetroffen. Evenmin is een plaggendek gezien.

In het plangebied is sprake van een verstoord pakket van minimaal 50 cm dik. Dit pakket is waarschijnlijk tamelijk recent. Dit vermoeden is gebaseerd op de aanwezigheid van moderne inclusies, vaak scherpe overgangen tussen de verstoorde lagen en goed geprononceerde vlekken. In enkele boringen is in de onderzijde van het verstoorde pakket duidelijk sprake van een verstoorde C-horizont.

Op basis van het bureauonderzoek mag een podzolbodem met daarop een plaggendek worden verwacht. Resten van een plaggendek zijn nergens aangetroffen, evenmin als sporen van bodemvorming. Wel is in een drietal boringen sprake van een verstoorde C-horizont. Op basis van de resultaten van het verkennende booronderzoek (er is sprake van een tot in de C-horizont verstoord bodemprofiel) kan de archeologische verwachting voor alle perioden worden bijgesteld naar ‘laag’.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse

cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen Rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van negatieve effecten op archeologische en cultuurhistorische waarden.

5.9 Milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Bij de project-mer-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering, op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
    a. 1˚. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
    b. 2˚. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
    a. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
    b. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
    a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
    b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

5.9.2 Situatie plangebied

Op basis van kolom 3 van bijlage V van het Omgevingsbesluit geldt voor deze ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsplicht indien er sprake is van een aanleg, wijziging of uitbreiding. Gelet op de uitgevoerde AERIUS-berekening wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstelingen van een Natura-2000 gebied. Ten aanzien van de beoogde verkeersbewegingen kan de omliggende wegenstructuur deze toename verkeersveilig verwerken. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat de voorliggende ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Voor deze ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 10.

5.9.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Infrastructuur en openbare ruimte

5.10.1 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota ‘Parkeernormen Raalte 2015’. Deze parkeernormen zijn geënt op de landelijke parkeerkencijfers van het CROW.

Voor de verkeersgeneratie dient op basis van de nota Parkeernormen Raalte 2015 te worden aangesloten bij de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze cijfers zijn inmiddels vervangen door de CROW parkeernota van 2024. Hierdoor wordt uitgegaan van de normen zoals opgenomen in de parkeernota van 2024.

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

De gewenste ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 28 grondgebonden woningen, waarvan 2 vrijstaande woningen, 6 twee-onder-één-kapwoningen en 20 tussen-/hoekwoningen. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: 'koop, huis, vrijstaand', 'koop, huis, twee-onder-een-kap', 'koop, huis, tussen/hoek'.
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (bron: CBS Statline / gemeente Raalte);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

5.10.2 Parkeren

In voorliggend geval is door de gemeente een parkeerbalans opgemaakt aan de hand van de bovengenoemde uitgangspunten gecombineerd met aanwezigheidspercentages. Dit leidt tot de onderstaande berekening.

Woningtype	Aantal	Bewonersnor	Bezoekersnor	Totaal bewone	Berekeningsaantal eigen terrein	Bewoners openbaar	Totaal bezoekers openbaar
Vrijstaand	2	2	0,3	4	2,6	1,4	0,6
Twee-onder-een kap	6	1,9	0,3	11,4	8,8	2,6	1,8
Rijwoning levensloopbesten	7	1,7	0,3	11,9	1,7	10,2	2,1
Sociale huur	7	1,3	0,3	9,1	0	9,1	2,1
Rijwoning normaal	6	1,7	0,3	10,2	0	10,2	1,8
Totaal	**28**			**46,6**	**13,1**	**33,5**	**8,4**

Aanwezigheidspercentages																
	Werkdagochtend		Werkdagmiddag		Werkdagavond		Werkdagnacht		Koopavond		Zaterdagmiddag		Zaterdagavond		Zondagmiddag	
Woningen bewoners	50%	16,75	50%	16,75	90%	30,15	100%	33,5	80%	26,8	60%	20,1	80%	26,8	70%	23,45
Woningen bezoekers	10%	0,84	20%	1,68	80%	6,72	0%	0	70%	5,88	60%	5,04	100%	8,4	70%	5,88
Totaal openbaar		**17,59**		**18,43**		**36,87**		**33,5**		**32,68**		**25,14**		**35,2**		**29,33**

Op basis van het bovenstaande bedraagt de parkeerbehoefte op openbaar terrein in totaal 37 parkeerplaatsen (het maatgevende aanwezigheidspercentage). Verder moeten er 13,1 parkeerplaatsen (afgerond 14) worden gerealiseerd op eigen terrein. Dit maakt dat de totale parkeerbehoefte uitkomt op 51 parkeerplaatsen. In voorliggend geval worden er 51 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 35 op openbaar terrein en 16 op eigen terrein. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

5.10.3 Verkeersgeneratie

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 3.2.1 wordt in onderstaande tabel de verkeersgeneratie als gevolg van de gewenste ontwikkeling berekend.

Verkeersgeneratie nieuwe situatie			
Functie	**Aantal**	**Verkeersgeneratie per woning**	**Berekening**
Koop, huis, vrijstaand	2	8,2	2 * 8,2 = 16,4
Koop, huis, twee-onder-een-kap	6	7,8	6 * 7,8 = 46,8
Koop, huis, tussen/hoek	20	7,4	20 * 7,4 = 148
Totaal (afgerond):			**211,2**

Zoals weergegeven in bovenstaande tabel voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een totale verkeersgeneratie van gemiddeld 212 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie sprake is van een bedrijfsperceel met een woonwinkel. Op basis van de CROW-uitgave geldt, met inachtneming van de uitgangspunten uit paragraaf 3.2.1, een verkeersgeneratie van gemiddeld 9,75 verkeersbewegingen per 100 m^2 bvo per weekdagetmaal. Aangezien de bebouwing van de huidige woonwinkel een bvo van circa 4.900 m^2 heeft, is in de huidige situatie sprake van gemiddeld 477 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Er is, als gevolg van de ontwikkeling dan ook sprake van een afname van (477-212=) 263 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde via een overzichtelijke aan te leggen ontsluitingsweg ontsloten op de Stellingmolen. Vanwege de afname aan verkeersbewegingen is de omliggende wegenstructuur van voldoende

omvang om de verkeersbewegingen in de nieuwe situatie op een vlotte en verkeersveilige manier af te wikkelen. Gesteld wordt dat het aspect 'verkeersgeneratie' geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

5.10.4 Conclusie

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

5.11 Trillingshinder

5.11.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van Vmax van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

5.11.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt er geen activiteit met een trillingsemissie gerealiseerd. Het plan vindt verder niet plaats in de nabijheid van een spoorlijn. Een onderzoek naar trillingshinder kan dan ook achterwege worden gelaten.

5.11.3 Conclusie

In het kader van het aspect trillingshinder is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Gezondheid

5.12.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)

- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het plan gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

5.12.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt er geen functie gerealiseerd die risico's voor de gezondheid van omwonenden met zich mee brengt. Verder ligt de planlocatie niet in een aandachtsgebied voor wat betreft gezondheidsaspecten.

5.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies tot locaties.

HOOFDSTUK 6 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

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

6.1.5 Gemeentelijk beleid

6.1.5.1 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

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

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

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

Het GRP gaat uit van de volgende principes (tritsen):

- De trits “vasthouden --> bergen --> afvoeren” houdt in dat in eerste instantie getracht wordt het (gebiedseigen) water in de bodem te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in de laatste instantie kan overwogen worden het water (zo traag mogelijk) af te voeren naar de omgeving.
- De trits “schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken” omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoon houden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water.

Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en tevens het zuiveringsrendement worden verhoogd. Afkoppelen van verhard oppervlak is niet een doel op zich. Doelmatigheid, haalbaarheid en betaalbaarheid van afkoppelmaatregelen worden meegewogen in ruimtelijke plannen. Ontvlechting vindt in principe plaats als dat doelmatig en kosteneffectief is. Bij nieuwbouw is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) gebruikelijk, waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt in principe zodanig ingericht dat de particulier in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem).

Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk dan kan de particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel. Ten aanzien van de verwerking van grondwater bij nieuwbouw kan worden gesteld dat dit voldoende wordt ondervangen in het “watertoets proces”. Hierbij worden vooraf de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

Hitte, droogte, watertekort en wateroverlast zijn aspecten die van wezenlijke invloed zijn bij het ontwerpen en bij de realisatie van plannen voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Met deze aspecten wordt rekening gehouden door het principe van de meerlaagsveiligheid als bouwsteen van wezenlijk belang te hanteren bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen.

Bestaande en nieuwe blauwe en groene elementen ondersteunen de klimaatadaptatie in het binnenstedelijk gebied en op bedrijven- en industrieterreinen. De samenhang met het beleid over klimaatadaptatie en overstromingsrisico wordt integraal beoordeeld.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets, welke is opgenomen in bijlage 11. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde “korte procedure”. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf met bijbehorende aanvullende adviezen.

Hieronder wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en waterhuishouding. Binnen het plan is geen sprake van toename van het verharde oppervlak bedraagt met meer dan 500 m^2. Door de aanleg van tuinen en erven neemt het oppervlakte onverhard oppervlak juist toe. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi’s heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied vastgehouden door het hemelwater in de bodem te infiltreren. Er is sprake van een toename van infiltratiemogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie, aangezien het plangebied in de bestaande situatie vrijwel volledig verhard is. Tevens wordt ten behoeve van waterberging een wadi aangelegd in het midden van het plangebied. Voor het gehele plangebied wordt op het moment van schrijven gewerkt aan een waterhuishoudkundig plan om de waterbelangen te borgen.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

7.1.2 Situatie plangebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

Op 31 maart 2025 is er een inloopavond geweest voor direct omwonenden. Op deze avond is het mogelijk geweest voor omwonenden om hun reacties te geven op het plan. Tijdens de inloopavond was de sfeer voornamelijk positief. In bijlage 12 is een verslag van de inloopavond opgenomen.

HOOFDSTUK 8 JURIDISCHE VERANTWOORDING

8.1 Inleiding

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

8.2 Opzet van de regels

8.2.1 Algemeen

Voorliggend plan betreft een TAM-omgevingsplan. Het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Gebruiksactiviteiten;
- Algemene regels voor activiteiten;
- Overgangsregels.

8.2.2 Preambule

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:

Dit TAM-Omgevingsplan is gericht op het faciliteren van het omzetten van een woningbouwontwikkeling aan de Dorpsstraat in Heeten en is als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Raalte. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van het omgevingsplan van de gemeente Raalte

8.2.3 Toepassingsbereik

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de ‘oude’ standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 2 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 2 (Toepassingsbereik)

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.

De regels in afdeling 22.2 en afdeling 22.3 van het plan zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit TAM-omgevingsplan.

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan 11 woningbouw voormalige Boerhoflocatie aan Stellingmolen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.TAM20250003-ON01.

8.2.4 Begripsbepalingen

Het TAM-omgevingsplan is een regeling opgesteld op grond van de Omgevingswet en maakt onderdeel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (art. 1.1 Omgevingswet) en dus ook op het TAM-omgevingsplan. Begripsbepalingen in dit TAM-omgevingsplan kunnen niet afwijken van begripsbepalingen uit de Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan bevat daarom uitsluitend aanvullende begripsbepalingen.

Tevens zijn de begripsbepalingen uit de AMvB's en Omgevingsregeling van toepassing verklaard. Begripsbepalingen uit de AMvB's en de Omgevingsregeling zijn namelijk niet rechtstreeks van toepassing op het omgevingsplan.

8.2.5 Aanvraagvereisten

In paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op dit TAM-omgevingsplan, aangezien deze onderdeel is van het nieuwe deel van het omgevingsplan. In artikel 3 is daarom de volgende bepaling opgenomen:

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan.

8.3 Verantwoording van de regels

<u>Groen (Artikel 6)</u>

Ter plaatse van de groenelementen in het plangebied is de functie 'Groen' opgenomen. Gronden met deze functie zijn bedoeld voor (infiltratie) groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet- en rijwielpaden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

In de beoordelingsregels is bepaald dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut. Hier zijn tevens maatvoeringseisen voor opgenomen. Verder zijn beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen opgenomen.

<u>Tuin (Artikel 7)</u>

Ter plaatse van de voortuinen van de te realiseren woningen is de functie 'Tuin' opgenomen. Gronden met deze functie zijn bedoeld voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende verhardingen, erven en terreinen.

In de beoordelingsregels zijn regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

<u>Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 8)</u>

De in het plangebied gelegen weg en parkeervoorzieningen zijn voorzien van de functie ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Gronden met deze functie zijn bedoeld voor onder andere woonstraten, pleinen, paden en parkeervoorzieningen.

In de beoordelingsregels zijn regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Wonen - 1 (Artikel 9)

Het merendeel van het plangebied is voorzien van de functie ‘Wonen – 1’. Gronden met deze functie zijn bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis. Door middel van aanduiding is bepaald waar vrijstaande woningen, twee-aaneen woningen en aaneengebouwde woningen zijn toegestaan.

In de beoordelingsregels is bepaald dat hoofdgebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Door middel van een aanduiding in het bouwvlak is bepaald hoeveel woningen per bouwvlak mogen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van de woningen mag niet meer dat respectievelijk 7 en 11 meter bedragen.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen geldt dat deze ten minste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofgebouw mogen worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 3,25 meter en 4,4 meter.

In de beoordelingsregels zijn tot slot separate regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag (Artikel 10)

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

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING

Bijlage 1 **Ontwerpplan**

Bijlage 2 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

Bijlage 3 **Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek bedrijfspand Hademanstraat 6a**

Bijlage 5 **AERIUS-berekening**

Bijlage 6 **Quickscan natuurwaardenonderzoek**

Bijlage 7 **Aanvullend natuurwaardenonderzoek**

Bijlage 8 **Actualisatie ecologisch onderzoek 2025**

Bijlage 9 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 10 **Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Bijlage 11 **Uitgangspuntennotitie watertoets**

Bijlage 12 **Verslag inloopavond**