



Bestemmingsplan Broekland  
partiële herziening 't Broeck  
Gemeente Raalte  
Ontwerp





## Inhoud

Hoofdstuk 1.	Inleiding .....	3
1.1.	Aanleiding .....	3
1.1.1.	Planologische opzet .....	3
1.1.2.	Differentiatie .....	3
1.1.3.	Kaartaanpassing.....	3
1.2.	Doel .....	3
1.3.	Ligging en begrenzing plangebied .....	4
1.3.1.	Ligging in de omgeving .....	4
1.3.2.	Begrenzing plangebied.....	4
1.4.	Bij het plan behorende stukken .....	5
1.5.	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.6.	Leeswijzer.....	7
Hoofdstuk 2.	Bestaande situatie .....	8
2.1.	Algemeen .....	8
2.2.	Ruimtelijke structuur.....	8
2.2.1.	Bebouwingsstructuren en –typologieën .....	8
2.2.2.	Wegenstructuur .....	8
2.2.3.	Groen en water .....	8
2.3.	Functionele structuur .....	9
2.3.1.	Wonen .....	9
2.3.2.	Voorzieningen.....	9
2.3.3.	Maatschappelijke voorzieningen .....	9
2.3.4.	Bedrijven.....	9
2.3.5.	Recreatie en toerisme. ....	9
2.4.	Technische infrastructuur .....	9
Hoofdstuk 3.	Beleidskader .....	10
3.1.	Gemeentelijk beleid .....	10
3.1.1.	Woonvisie Gemeente Raalte 2016 t/m 2020 .....	10
3.1.2.	Groenbeleidsplan 2004 .....	11
3.1.3.	Nota Grondbeleid .....	12
Hoofdstuk 4.	Planbeschrijving .....	13
4.1.	Wonen .....	13
4.2.	Verkeer .....	14
4.3.	Water .....	14
4.4.	Groen.....	14
4.5.	Agrarisch .....	14
Hoofdstuk 5.	Onderzoek/verantwoording .....	15
5.1.	Algemeen .....	15
5.2.	Archeologische waarden .....	15

5.2.1.	Wettelijk kader .....	15
5.2.2.	Onderzoek .....	16
5.2.3.	Conclusie .....	16
5.3.	Bodem .....	16
5.3.1.	Voorgaande onderzoeken .....	16
5.3.2.	Aanvullend onderzoek .....	16
5.3.3.	Conclusie .....	16
5.4.	Flora en fauna .....	16
5.4.1.	Wettelijk kader .....	16
5.4.2.	Onderzoek .....	17
5.4.3.	Conclusie .....	17
5.5.	Vormvrije M.e.r.- beoordeling .....	17
5.5.1.	Conclusie .....	17
Hoofdstuk 6.	Planregels .....	18
6.1.	Algemeen .....	18
6.2.	Nadere toelichting op de regels .....	18
6.2.1.	Agrarisch .....	18
6.2.2.	Verkeer - Verblijfsgebied .....	18
6.2.3.	Wonen-2 .....	18
6.2.4.	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag .....	19
6.2.5.	Waterstaat - Intrekgebied .....	19
6.2.6.	Anti-dubbelregel .....	19
6.2.7.	Algemene bouwregels .....	19
6.2.8.	Algemene gebruiksregels .....	19
6.2.9.	Algemene afwijkingsregels .....	19
6.2.10.	Overige regels .....	20
6.2.11.	Overgangs- en slotregels .....	20
7.1.	Bouw- en maatvoeringsaanduidingen .....	20
Hoofdstuk 7.	Uitvoerbaarheid .....	21
8.1.	Economische uitvoerbaarheid .....	21
8.1.1.	Planschade .....	21
8.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	21
8.2.1.	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro .....	21
8.2.2.	Consultatie Plaatselijk Belang, gegadigden en omwonenden .....	21
8.2.3.	Zienswijzen .....	21
Bijlagen	.....	22
Bijlage 1: Bodemonderzoeken	.....	23
Bijlage 2: Quicksan flora en fauna	.....	24
Bijlage 3: Vormvrije m.e.r.-beoordeling	.....	25

## Hoofdstuk 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

#### 1.1.1. Planologische opzet

De stedenbouwkundige hoofdopzet van de uitbreiding 't Broeck in Broekland bestond in 2008 uit drie woonvelden langwerpige vormgegeven compartimenten. Deze compartimenten volgen de oorspronkelijke structuur van de landschappelijke onderlegger; smalle hooilandkavels afgewisseld met brede sloten. Twee van de drie velden zijn planologisch uitgewerkt, het derde veld zou volgens het plan van 2008 met een wijzigingsbevoegdheid uitgewerkt worden. Op het gebied van woningbouw was uitbreidingsruimte voor 53 woningen aanwezig op de locatie 't Broeck, aan de noordzijde van de kern. Binnen de toegekende bestemming Wonen in de twee uitgewerkte velden is een differentiatie opgenomen van vrijstaande woningen, 2-1-kappers en rijenwoningen. Deze differentiatie is "verwoord" in een aantal categorieën op de verbeelding.

In de Structuurvisie Raalte 2025+ 'de kracht van de kernen' is het derde veld met de wijzigingsbevoegdheid afgewaardeerd, omdat de realisatie niet (binnen 10 jaar) zou plaatsvinden en zeer waarschijnlijk helemaal niet. Deze wijzigingsbevoegdheid is in 2016 daarom niet overgenomen in het nu geldende bestemmingsplan.

#### 1.1.2. Differentiatie

De kavels van het 1<sup>e</sup> westelijk gelegen veld (fase 1 en 2) zijn nagenoeg allemaal uitgegeven en zal het 2<sup>e</sup> veld uitgegeven gaan worden. Gezien de marktontwikkelingen is de voorgenomen differentiatie echter niet meer van deze tijd en moet die herzien worden. In de grondexploitatie is dat mogelijk, maar de nieuwe differentiatie past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan, daarom moet het herzien worden.

#### 1.1.3. Kaartaanpassing

De differentiatie vraagt om een aanpassing van de verbeelding omdat de differentiatie op de verbeelding is vastgelegd. Bij de herziening in 2016 is weliswaar de wijzigingsbevoegdheid verwijderd, maar de bestemmingen Groen en Verkeer om dat gebied (zie *figuur 4*) zijn niet aangepast op de nieuwe situatie, dat moet alsnog gebeuren.

### 1.2. Doel

In fase 2 moeten op de onverkochte kavels twee 2-1-kapwoningen en één vrijstaande woning gerealiseerd kunnen worden (zie *figuur 1, rechts*) omdat er geen ruimte meer is voor 3 blokken van 2-1-kap. Aan Pereland zijn alleen vrijstaande woningen wenselijk en gerealiseerd (zie *figuur 1, rechts*). Planologisch is echter alleen een vrijstaande en een 2-1-kapwoning toegestaan.



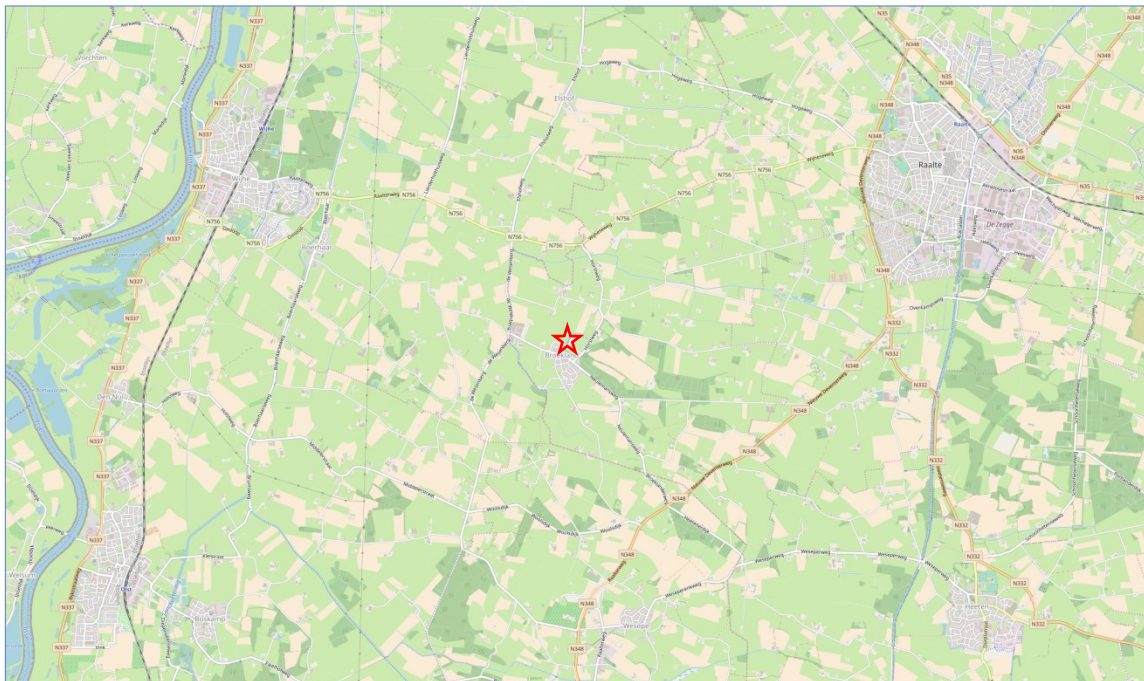
*Figuur 1: Inrichtingsplan na afboeking veld 3 (links oorspronkelijke verkaveling veld 1 en 2; rechts gerealiseerde en nieuwe verkaveling rest veld 1)*



### 1.3. Ligging en begrenzing plangebied

#### 1.3.1. Ligging in de omgeving

De kern Broekland ligt in het midden van de driehoek gevormd door de kernen Raalte, Olst en Wijhe. Het plangebied ligt aan de noordzijde van Broekland.



Figuur 2: Ligging in de omgeving (Bron: [www.openstreetmap.nl](http://www.openstreetmap.nl))

#### 1.3.2. Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit:

- de bestemming Wonen van laatste kavels van fase 1;
- de bestemming Wonen van fase 2;
- de bestemming Verkeer en Groen van de geschrapte fase 3.

Dit is weergegeven op onderstaande *figuur 3* met de roodomlijnde gebieden. Verder blijkt Pereland breder aan de zuidzijde aangelegd dan op de verbeelding is aangegeven, ook dit wordt aangepast.



Figuur 3: luchtfoto bestaande situatie met indicatie plangebied.

#### 1.4. Bij het plan behorende stukken

[Bijlage 1: Bodemonderzoeken](#)

[Bijlage 2: Quicksan flora en fauna](#)

[Bijlage 3: Vormvrije m.e.r.-beoordeling](#)

#### 1.5. Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is Broekland, vastgesteld op 27-10-2017 en bekend onder ID-nr. [NL.IMRO.0177.BO20130014-VA01](#).

De geldende bestemmingen zijn:

##### **Artikel 6 Groen**

###### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor ' Groen ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (infiltratie) groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – helofytenfilter', tevens voor een helofytenfilter;

met daaraan ondergeschikt:

- g. in- en uitritten;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. kunstobjecten;
- j. kunstwerken;
- k. verhardingen;
- l. een ondergrondse randvoorziening ten behoeve van de riolering;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals een berg(bezink)voorziening;
- o. evenementen;
- p. voorzieningen ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

##### **Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied**

###### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor ' Verkeer - Verblijfsgebied ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten, pleinen en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;

met de daarbijbehorende:

- c. erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. kunstwerken;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals een bergbezinkvoorziening;
- l. water;
- m. evenementen;
- n. voorzieningen ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

##### **Artikel 15 Wonen - 2**

###### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. *wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis in de volgende categorieën:*
  - b. *ter plaatse van de aanduiding:*
    - 1. "vrijstaand", voor vrijstaande woningen;
    - 2. "twee-aaneen", voor twee-aaneengebouwde woningen;
    - 3. "aaneengebouwd", voor aaneengebouwde woningen;
  - c. *ter plaatse van de aanduiding "kinderdagverblijf", tevens voor een kinderdagverblijf;*
- met de daarbijbehorende:*
- d. *tuinen, erven en terreinen;*
- met daaraan ondergeschikt:*
- e. *bed & breakfast;*
  - f. *nutsvoorzieningen;*
  - g. *paden;*
  - h. *parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 20.2 en 21.2 ;*
  - i. *(infiltratie)groenvoorzieningen;*
  - j. *water.*

In de bouwstroken van het plangebied is aangegeven welke typen woningen zijn toegestaan.

[vr] = "vrijstaand", voor vrijstaande woningen;

[tae] = "twee-aaneen", voor twee-aaneengebouwde woningen;

[aeg] = "aaneengebouwd", voor aaneengebouwde woningen (3 en meer).

Het e.e.a. is weergegeven op *Figuur 4*.

De toegestane bouwhoogten zijn: goothoogte van 3,5–6,5 m, bouwhoogte van 10 m.



*Figuur 4: Geldend bestemmingsplan Broekland met huidige stand van zaken verkaveling en verkopen*



#### 1.6. Leeswijzer.

[Hoofdstuk 2](#) bevat de beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur aan de orde.

[Hoofdstuk 3](#) gaat over het van toepassing zijnde beleidskader waaraan het plan getoetst moet worden.

[Hoofdstuk 4](#) beschrijft wat het plan omvat ten aanzien van de aanpassingen van de onderwerpen wonen, verkeer, water en groen.

[Hoofdstuk 5](#) bevat een verantwoording en samenvatting van de noodzakelijke onderzoeken op het gebied van natuur en milieu. In de [Bijlagen](#) zijn de onderzoeken zelf te vinden.

[Hoofdstuk 6](#) gaat over juridische basis van het bestemmingsplan en de veranderingen in de regels en op de verbeelding.

[Hoofdstuk 7](#) beschrijft de economische en maatschappelijke verantwoording van het plan.

## Hoofdstuk 2. Bestaande situatie

### 2.1. Algemeen

De algemene ruimtelijke en functionele structuur van Broekland (incl. 't Broeck) is weergegeven in de [Toelichting](#) van het geldende bestemmingsplan Broekland.

### 2.2. Ruimtelijke structuur

#### 2.2.1. Bebouwingsstructuren en –typologieën

Fase 1 is nog in ontwikkeling, de laatste kavels gaan in de verkoop. Daarmee zal het 1<sup>e</sup> veld afgerond worden.

Fase 1 kent alle typen woningen die het bestemmingsplan toelaat, zijnde 2 blokken van 4-1-kap, 4 blokken van 2-1-kap en 3 vrijstaande woningen.

##### Pereland

De vrijstaande woningen aan Pereland kennen een hoge goot en een schilddak.

##### Klein Weulink

De rijenwoningen kennen een hoge goot voor en een lage goot achter en een zadeldak.

De 2-1-kapwoningen kennen aan beide zijden een lage goot en een zadeldak. Ze hebben door de vanuit de gevel doorlopende dakkapel toch ook een hoog karakter.

##### Nijboershof

Alle tot nu toe gerealiseerde woningen kennen een hoge goot en zowel een zadeldak als een schilddak.

#### 2.2.2. Wegenstructuur

##### Wegen

Fase 1 is ontsloten aan een rondlopende weg, bestaande uit de straten Klein Weulink (oost) en Nijboershof (west) die beiden aansluiten op Pereland. Klein Weulink is inmiddels woonrijp opgeleverd, wat betekent dat de definitieve inrichting klaar is. Nijboershof (west) is bouwrijp opgeleverd, wat betekent dat er een tijdelijke bestrating is aangelegd totdat alle woningen klaar zijn en er geen zwaar bouwverkeer meer overheen hoeft.

##### Parkeren

Klein Weulink kent voor de rijenwoningen een strook met gestoken parkeren. Bij de 2-1-kapwoningen en de vrijstaande woningen wordt op het erf geparkeerd.

##### Fiets-wandelpaden

Rondom het plangebied en het dorp loopt een fietspad dat aan de oostkant een aansluiting kent aan Klein Weulink en aan de noordkant aan het Nijboershof.

#### 2.2.3. Groen en water

Het enige openbaar groen dat tot nu toe is gerealiseerd is langs Klein Weulink en de daaraan gelegen retentievijver. De inrichting bestaat uit gras met enkele bomen. Langs de retentievijver ontstaat spontaan groen met riet en wilgenopslag.

Aan de noordzijde van het plangebied is door een lokaal initiatief de Groenten- & pluktuin 'Broeklanderhof' gerealiseerd, afgeschermd door een haag. Die maakt geen deel uit van de gedachte groeninrichting. Aangezien het geen aan particulieren verhuurde moestuin is, maar een collectief beheerd en voor een ieder vrij toegankelijk en te benutten voorziening wordt de voorziening als groenvoorziening beschouwd. Individuele verhuurd is dan wel strijdig.

Tussen het fietspad en het plangebied zijn wilgen geplant. Langs de Nijboershof loopt een sloot met nieuw aangeplante bomen aan de zijde van de 2<sup>e</sup> fase.

### **2.3. Functionele structuur**

#### **2.3.1. Wonen**

Uiteraard is wonen de hoofdfunctie in het plangebied; een beroep aan huis in mogelijk.

#### **2.3.2. Voorzieningen**

Het plangebied kent alleen een retentievijver met een helyofietenfilter aan de noordzijde van het plangebied. Verdere voorzieningen zijn (nog) niet aangelegd.

#### **2.3.3. Maatschappelijke voorzieningen**

De Groenten & pluktuin Broeklanderhof kan gezien worden als een maatschappelijke voorziening omdat die toegankelijk is voor alle inwoners van Broekland.

#### **2.3.4. Bedrijven**

Er zijn geen bedrijven in het plangebied.

#### **2.3.5. Recreatie en toerisme.**

Recreatie is aanwezig in de vorm van 'ommetjes', fietspaden en de groenten & pluktuin.

### **2.4. Technische infrastructuur**

Er is in of in de omgeving van het plangebied geen technische infrastructuur aanwezig die van invloed is op de ontwikkeling.

## Hoofdstuk 3. Beleidskader

Aangezien het om een herschikking van woningtypes gaat zonder toevoeging van woningen wordt in dit hoofdstuk alleen ingegaan op het gemeentelijk beleid. Ander beleid is hier niet relevant en is in het bestemmingsplan Broekland beschreven.

### 3.1. Gemeentelijk beleid

De volgende beleidsdocumenten zijn van toepassing op het plan.

#### 3.1.1. Woonvisie Gemeente Raalte 2016 t/m 2020

*'Kwaliteit van de kernen: van bouwen naar wonen'*

De onderstaande citaten uit de Woonvisie zijn voor de verkaveling van het plangebied van belang en uiteraard is dit beleid nieuwe beleid nog niet meegewogen in het eerste ontwerp van 't Broeck.

#### **1.4. Woningmarkt: match vraag en aanbod**

*In de afgelopen jaren hadden we te maken met een stagnerende woningmarkt. Met name de stagnatie in de doorstroming zorgde ervoor dat de gemeente en ook de ontwikkelaars de afgelopen jaren bouwgronden hebben afgeboekt of woningbouwplannen anders (later) hebben gefaseerd. Gelukkig zien we inmiddels tekenen van herstel op de woningmarkt en trekt de verkoop van woningen weer aan. De woningmarkt is echter niet hetzelfde als voor de economische crisis. In de praktijk zien we dat projecten kleiner (en daarmee minder risicovol worden) en tegelijk meer consumentgericht. Projecten die écht op de marktvraag aansluiten, vinden afzet.*

#### **Huidig woningbouwprogramma**

*De komende tien jaar is er ruimte voor het toevoegen van 880 woningen in de periode 2016 tot 2026. Dit is vastgelegd in de regionale woonafspraken. Voor de periode 2016 tot en met 2020 gaat het om circa 540 woningen. De afnemende groei maakt het noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de nieuwe woningen passen bij de (toekomstige) vraag. Van belang is om zorgvuldig gebruik te maken van de ruimte die er is om nog woningen toe te voegen. Het huidige woningbouwprogramma bevat 873 woningen in de periode 2016 tot 2026 (99% van totale behoefte). Dit zorgt ervoor dat er geen ruimte is voor nieuwe plannen zonder het huidige woningbouwprogramma aan te passen (denk aan herprogrammeren of het schrappen van plannen). Dit geldt ook voor nieuwe (kansrijke) woningbouwinitiatieven die zich in de komende jaren voordoen. Flexibiliteit in het woningbouwprogramma is belangrijk om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en ruimte te geven aan nieuwe kansrijke initiatieven.*

#### **Huidige match vraag en aanbod woningen**

*Uit de woningmarktanalyse (zie kader) blijkt dat de gemeente Raalte op dit moment een evenwichtige woningmarkt kent. In een aantal segmenten is de vraag in de praktijk groter dan het aanbod. Dit geldt vooral voor woningen in het goedkope segment en de huursector. Uit de gesprekken in de kernen bleek vooral een vraag naar goedkopere en kleinere woningen zowel in de huur- als koopsector. Dit is waarschijnlijk verklaarbaar door het redelijk "eenzijdige" woningaanbod van twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.*

#### **Toekomstige match vraag en aanbod woningen**

*Woningbouwprogrammering is geen exacte wetenschap. Nieuwe ontwikkelingen, behoeftewijzigingen en nieuwe demografische prognoses kunnen aanleiding zijn voor het bijstellen van het programma. Daarnaast is de economie erg bepalend voor de woningbouwbehoefte en op voorhand moeilijk te voorspellen. Het algemene beeld is dat tot 2020 de belangrijkste opgave ligt in het toevoegen van vooral grondgebonden koopwoningen (met name goedkoop en middelduur) en voor een iets kleiner deel huurwoningen.*

*In de huursector gaat het vooral om de kwalitatieve transformatie van de huidige sociale huurwoningvoorraad als gevolg van het toenemend aantal kleine en oudere huishoudens. Zo is er bijvoorbeeld meer behoefte aan kleinere huurwoningen en minder aan de nu overwegend aanwezige eengezinshuurwoningen.*



*De ontwikkeling van de vraag naar sociale huur in de periode tot 2020 sluit naar verwachting aan bij de huidige omvang van de sociale huurwoningvoorraad (3.659 sociale huurwoningen).*

*Na 2020 verschuift het accent duidelijk naar de grondgebonden koopwoningen. De behoefte aan huurwoningen neemt op langere termijn af als gevolg van het overlijden van de oudere huurders en een kleinere nieuwe aanwas.*

### 3.1.2. Groenbeleidsplan 2004

#### *'Kernen in het groen'*

De onderstaande (gedeeltelijke) citaten uit dit Groenbeleidsplan zijn voor de inrichting van het plangebied van belang en uiteraard is dit beleid al meegewogen in het eerste ontwerp van 't Broeck.

#### **Intrinsieke waarde**

*Groen in de directe woonomgeving laat de wisseling van de seizoenen goed zien. Het feit dat een plant leeft en op zichzelf staat heeft een bijzondere waarde. Het eerbiedigen van deze waarde geeft blij van respect voor de levende natuur en van de menselijke betrokkenheid bij groen.*

*De intrinsieke (wezenlijke, innerlijke) waarden worden over het algemeen als belangrijk ervaren voor het welzijn.*

*De zorg van de gemeentelijke overheid is om, door middel van een groene leefomgeving, een bijdrage te leveren aan het welzijn van haar bevolking.*

#### **Ruimtelijk en visuele waarden**

*Openbaar groen, op welk schaalniveau dan ook, maakt het mogelijk om een evenwichtige ruimtelijke indeling te realiseren tussen bebouwde (gebouwen en verhardingen) en onbebouwde (groen, water) gebieden.*

*Door de onderlinge samenhang van groen ontstaat een structuur en hiërarchie in de bebouwde omgeving. Tevens biedt het openbaar groen een oriëntatiepunt. Dit is van belang voor grote groepen gebruikers.*

*De visuele waarden zijn van een andere orde. Het breken van harde stenige lijnen, het waarnemen van de verschillende groei en bladvormen van bomen zijn hiervan een voorbeeld. De samenhang tussen het openbare groen en de overige elementen van de openbare ruimte bepalen of een bepaald gebied ruimtelijk en visueel aantrekkelijk is.*

#### **Gebruikswaarde**

*De gebruikswaarde van het groen komt op verschillende wijzen tot uitdrukking. Het groen kan gebruikt worden als aankleding van gebouw of een straat. Ook de groene inpassing van een wijk of bedrijventerrein wordt als aankleding groen aangemerkt. ....*

*Recreatie is een andere belangrijke gebruikswaarde van het openbare groen. Met name de grootschalige groengebieden lenen zich bij uitstek voor recreatie (speel- en trapveldjes). Het is van belang dat er een goede afstemming van het groen op de omgeving is, passend bij de functie van die locatie.*

#### **De ligging van het groen**

*De ligging van het groen bepaalt in belangrijke mate of de genoemde waarden, al dan niet in samenhang met elkaar of overige onderdelen van de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd. ....*

*De ligging van het groen bepaalt dus in belangrijke mate de functie en gebruiksmogelijkheden.*

#### **De schaalgrootte van het groen**

*Met de schaalgrootte van het groen wordt de omvang van een groenelement bedoeld. De grootte van de groenstrook in relatie tot de overige elementen in de openbare ruimte bepaalt mede de waarde van het groen, waarden die moeilijk in normen vast zijn te leggen. Grootschalige groenvoorzieningen worden bijvoorbeeld gewaardeerd omdat daarin meerdere functies verenigd kunnen worden.*

*De schaalgrootte is ook van groot belang bij de inrichting en het onderhoud van groen.*

**Waardering bomenstructuur:**

*De bomenstructuur bestaat uit de bomenhoofd- en substructuur en de puntelementen. Bomen die hiervan deel uitmaken zijn van groot belang voor de kwaliteit van de openbare ruimte. De bomenstructuur kan worden beschouwd als de drager van de (groene) hoofdstructuur.*

*Het handhaven en versterken van de bomenstructuur is uitgangspunt van het gemeentelijke beleid. In relatie tot de overige onderdelen van de openbare ruimte hebben boomstructuren een vooraanstaande plaats.*

Het vervallen van fase 3 en de huidige inrichting van het tot Groen bestemde plandeel vraagt om een hernieuwde afweging v.w.b. het groen.

Wat ooit als groene wig tussen twee woonvelden (binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied') was bedacht, is nu ineens een afrondend groengebied geworden en het afrondend groen aan de noordzijde is deels niet meer nodig voor de landschappelijke inpassing.

**3.1.3. Nota Grondbeleid**

Van deze nota is hoofdstuk 5 relevant:

**5. Grondexploitatie**

*Voor elk ruimtelijk plan waarbij sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie, wordt een grondexploitatieberekening opgesteld.*

*De grondexploitatieberekening biedt onder meer inzicht in (gefaseerd in de tijd) kosten, opbrengsten en resultaat, in kansen en risico's en de rol van externe partijen en is daarmee het instrument op basis waarvan de financieel-economische uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen wordt beoordeeld.*

*Na vaststelling van deze grondexploitatie door de gemeenteraad, geldt deze als (financieel) kader voor de uitvoering.*

*Vervolgens wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd. Ontwikkelingen zoals prijs en renteontwikkelingen, fasering in de uitgifte en mogelijk gewijzigde programmatische inzichten etc. worden hierin verwerkt. Deze herziene exploitatieberekeningen worden in een projectenrapportage (gelijktijdig met de voorjaarsnota) aan de raad voorgelegd, waarbij ook de onderlinge samenhang en de totale consequenties in beeld worden gebracht.*

Voorliggend plan is het gevolg van de jaarlijkse actualisering, mede op basis van de [Woonvisie](#).

## Hoofdstuk 4. Planbeschrijving

### 4.1. Wonen

Er is in het plangebied behoefte aan een grotere variatie in het type woningen en dus aan een flexibeler bestemmingsplan. De grotere variatie leidt niet tot meer woningen, maar in elk geval tot 1 minder (29 i.p.v. 30).

#### Fase 1

In het resterende gedeelte van fase 1 zijn nu alleen 2-1-kapwoningen toegestaan in, op basis van het exploitatieplan, een flexibele verkaveling. Door de op basis daarvan al uitgegeven kavels is er geen ruimte meer voor 3 blokken 2-1-kapwoningen. Voor 2 blokken is er een teveel aan grond. Door een vrijstaande kavel toe te voegen aan dit resterende uit te geven deel, kan dit adequaat verkaveld worden (zie *figuur 1, rechts* en *figuur 5*).

#### Fase 2

In de westelijke strook van fase 2 aan de Nijboershof zijn alleen rijenwoningen en 2-1-kapwoningen toegestaan.

In de oostelijke strook zijn (op een vrijstaande woning na) alleen 2-1-kapwoningen toegestaan. De verkaveling van deze oostelijke strook past (nu nog) in het bestemmingsplan, maar de vraag is of dat passend blijft in de behoefte.

#### Verkavelingsplan

Op *figuur 5* is het nieuwe verkavelingsplan weergegeven. Net als in fase 1 is de verkaveling in fase 2 flexibel, maar daardoor bestaat de kans dat de verkaveling niet meer in het bestemmingsplan past en kan uiteindelijk ook leiden tot een ander typeverdeling. De kans op eenzelfde problematiek als fase 1 en dat er onrendabele kavels overblijven bestaat ook. In beide bouwstroken moet daarom meer flexibiliteit mogelijk zijn.



Figuur 5: Verkavelingsplan fase 2 (woningen met huisnummer zijn gerealiseerd d.d. 01-09-2018)

#### 4.2. Verkeer

De verkeerstructuur was gebaseerd op de ontwikkeling van 3 fasen, met een westelijke lus om veld 1 en een oostelijke lus om veld 3. Veld 2 zou aan beide lussen zijn ontsloten. Nu veld 3 is vervallen vervalt daarmee ook de oostelijke lus. Dit er toe leiden er toe dat de oostelijke strook van fase 2 aan een doodlopende weg zou komen te liggen. Dat is voor de hulpdiensten geen gewenste situatie. Het bestemmingsplan voorziet echter in een verbinding naar de Nijboershof. In het oorspronkelijk inrichtingsplan is daar een langzaamverkeersverbinding gedacht, maar dat kan nu ook een normale worden, omdat de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied is opgenomen.

#### 4.3. Water

Aan de Nijboershof is een wadi langs de weg gepland, waar nu nog een slootje ligt. Aan de andere kant van fase 2 komt een dergelijke voorziening.

#### 4.4. Groen

Het groen in het plan is voornamelijk gedacht in de wig tussen beide fasen, in de wig aan de oostkant van het plan en aan de noordzijde van het plan. In de noordelijke strook is aansluitend aan fase 2 de [Groenten & pluktuin Broeklanderhof](#) aangelegd. Daar kunnen tegen een vrije gift waarmee de gemaakte kosten betaald worden, door alle dorpsbewoners groenten, bloemen, kruiden, en zachtfruit geplukt worden. De Broeklanderhof wordt beheerd en onderhouden door vrijwilligers in Broekland. Geconcludeerd moet worden dat die vanwege de collectiviteit en vrije toegankelijkheid binnen de bestemming Groen past.

#### 4.5. Agrarisch

Veld 3 heeft al de agrarische bestemming, maar de omranding van dit veld niet. Dat kent nog de bestemmingen Verkeer en Groen. Het agrarische gebruik is strijdig met deze bestemmingen en valt onder het overgangsrecht.



## Hoofdstuk 5. Onderzoek/verantwoording

### 5.1. Algemeen

Veel aspecten zijn beschreven in het geldende bestemmingsplan Broekland, in Hoofdstuk 4 Onderzoek van de [Toelichting](#).

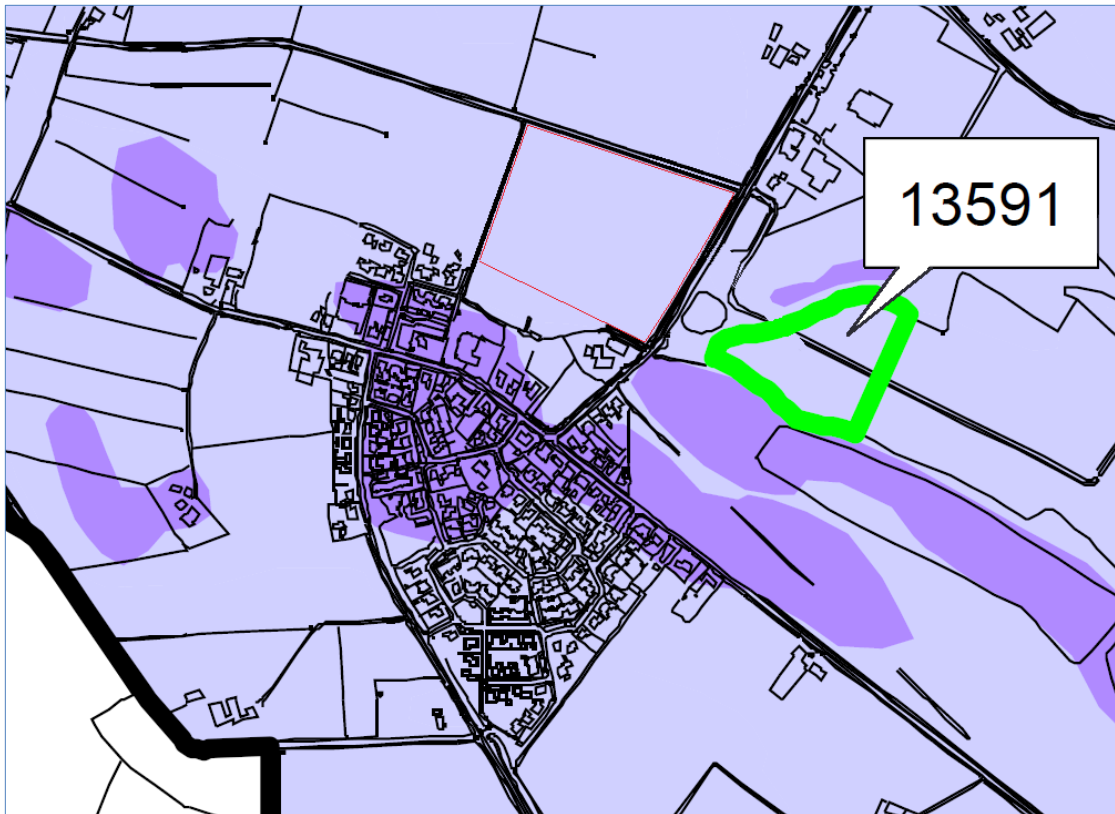
Alleen de onderzoeken die gebaseerd zijn op achterhaalde wet- en regelgeving of waarvan de 'houdbaarheidsdatum' is verlopen worden hier beschreven.

### 5.2. Archeologische waarden

#### 5.2.1. Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet oude wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Deze wetswijziging heeft echter geen directe gevolgen voor de

Op gemeentelijk niveau is de Beleidsnota archeologie vastgesteld met een archeologische verwachtingskaart. Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Raalte (zie *Figuur 6*) is te zien dat de 't Broeck is aan te merken is als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde.



*Figuur 6: Archeologische beleidsadvieskaart*

Bij de archeologische verwachtingskaart hanteert de gemeente conform de 'Beleidsnota archeologie' de volgende uitgangspunten voor terrein:

- Lage verwachting: bij ingrepen groter dan 5 ha en dieper dan 50 cm is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In onderhavig bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - archeologische verwachtingswaarde laag' opgenomen. Door deze dubbelbestemming worden (eventuele) archeologische waarden beschermd.

### 5.2.2. Onderzoek

Omdat onderhavig bestemmingsplan een herverkavelingsplan is, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Mochten er tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht volgens de Erfgoedwet.

### 5.2.3. Conclusie

De conclusie van het onderzoek is dat archeologie geen belemmerende factor vormt voor dit bestemmingsplan.

## 5.3. Bodem

### 5.3.1. Voorgaande onderzoeken

**In 2007** is het plangebied 't Broeck onderzocht door KBBL (kenmerk: AAC/006/vo01\_01d1). Hierbij zijn geen tot sterk verhoogde gehalten aangetoond. De maximaal aangetoonde gehalten aan arseen overschrijden de interventiewaarden en worden veroorzaakt door een natuurlijke oorsprong.

**In 2015** is voor de Nijboershof (2<sup>e</sup> helft fase 1) een verkennend bodemonderzoek verricht door Hunneman milieu-advies (kenmerk: 150349/dh/am). Dit onderzoek is nog van toepassing op de resterende kavels.

In de vaste bodem zijn verhoogde gehalten aan arseen aangetoond. Het maximaal aangetoonde gehalte overschrijdt de tussenwaarde. Uit informatie van de gemeente Raalte blijkt dat arseen in de omgeving vaker verhoogd voorkomt, en betreft derhalve een van nature verhoogde achtergrondwaarde.

In het grondwater zijn verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen verkoop op de locatie.

De aangetoonde verhogingen in de bovengrond kunnen bij toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit (Bbk), beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)-gebruik elders.

### 5.3.2. Aanvullend onderzoek

Voor fase 2 is een nieuw onderzoek vooralsnog niet noodzakelijk, pas bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is in het kader van het Bouwbesluit een onderzoek noodzakelijk.

### 5.3.3. Conclusie

De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn voor deze herziening.

## 5.4. Flora en fauna

### 5.4.1. Wettelijk kader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn zijn in deze wet geïmplementeerd. Bevoegdheden inzake ontheffingen en vrijstellingen komen met deze wet te liggen bij de provincie. In sommige situaties is het Rijk bevoegd gezag.

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermden planten diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Wet natuurbescherming. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is ook verankerd in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming richt zich met de bescherming van natuurgebieden uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Invloeden (ook van buitenaf) mogen deze instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengen. Toetsing aan dit kader is het doel van deze voortoets. Daarnaast biedt de Wet natuurbescherming bescherming aan soorten. Bij soorten onderscheidt de Wet drie verschillende beschermingsregimes, met elk hun eigen verbodsbepalingen. Verder geldt altijd voor alle soorten de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat men bij werkzaamheden met mogelijk negatief effect op planten en dieren, maatregelen dient te nemen (binnen wat redelijkerwijs van men verwacht kan worden) om onnodige schade aan planten of dieren te voorkomen.

#### 5.4.2. Onderzoek

Voor het geldende bestemmingsplan is op basis van de toenmalige wetgeving een flora en faunaonderzoek uitgevoerd (Advies Flora- en faunawet bestemmingsplan Kern Broekland, d.d. 13 september 2007, opgesteld door BügelHajema Adviseurs). Flora en faunaonderzoeken hebben een 'houdbaarheid' van 5 jaar, die periode is al 2x verlopen. De gewijzigde wetgeving is een tweede reden voor hernieuwd onderzoek. In 2018 is het hernieuwde flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in [Bijlage 2: Quickscan flora en fauna](#).

#### 5.4.3. Conclusie

De conclusie van het onderzoek is dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen zijn.

### 5.5. Vormvrije M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden en op basis daarvan moet bij alle activiteiten van de D-lijst onder de drempelwaarde, ongeacht de omvang, de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet toegepast worden. Voor elke aanvraag moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld.
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft men niet in de Staatscourant te zetten.
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer) of OBM aanvraag (artikel 2.2a, lid 1, van het Bor) toevoegen.

Als de gemeente (het bevoegd gezag) ook de initiatiefnemer is het bovenstaande niet van toepassing maar moet de verantwoording in haar besluit opgenomen worden.

Ondanks dat hier sprake is van een herverkaveling van een al planologisch geregelde ontwikkeling, zal deze beoordeling moeten worden uitgevoerd. Bijlage III van de Europese richtlijn is daarbij een leidraad.

De beoordeling is opgenomen in [Bijlage 3: Vormvrije m.e.r.-beoordeling](#).

#### 5.5.1. Conclusie

De conclusie is dat dit plan geen significantie negatieve effecten met zich mee brengt en daarom niet onder de m.e.r.-plicht valt.

## Hoofdstuk 6. Planregels

### 6.1. Algemeen

In deze paragraaf worden de van het bestemmingsplan deeluitmakende planregels - voor zover nodig geacht - van een nadere toelichting voorzien.

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende planregels zijn ingedeeld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2012. Deze door heel Nederland te hanteren standaard maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze dient te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden specifieke regels gegeven voor de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en aanduidingen. De artikelen bestaan in elk geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. In beginsel is de bestemmingsomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond.

Hoofdstuk 3 bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijk hoofdstuk onder te brengen.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

### 6.2. Nadere toelichting op de regels

#### 6.2.1. Agrarisch

Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals, nutsvoorzieningen, wegen, straten, paden en in- en uitritten, parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen, water en recreatief medegebruik toegestaan. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

#### 6.2.2. Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming heeft vooral betrekking op wegen met het karakter van een woonstraat. Daarnaast zijn diverse andere functies toegestaan. Gebouwen zijn in principe niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

#### 6.2.3. Wonen-2

Aanduidingen op de verbeelding geven weer welk woningtype is toegestaan, vrijstaand, twee-aaneengebouwd, aaneengebouwd of gestapeld. In dit bestemmingsplan komen de eerste drie categorieën voor, maar wordt in afwijking van de nu geldende systematiek binnen de bestemming Wonen-2 niet overall een aanduiding opgenomen. Er worden geen typeverwijzingen opgenomen in de lange bouwstroken om flexibiliteit in de uitgifte te houden en naar behoefte de kavels te kunnen indelen. Alleen het totaal maximum aantal woningen in de beide stroken wordt in de regels en op de verbeelding opgenomen.



Beroepen en/of bedrijven aan huis zijn gewoon toegestaan. Het gaat om beroepen/bedrijfjes die wegens hun aard als passend binnen de woonfunctie worden geacht. Dit betekent ook, dat sprake dient te zijn van ondergeschiktheid aan de woonfunctie. Grotere bedrijvigheid past niet zomaar, hiervoor is een afzonderlijke regeling vereist. De specifieke gebruiksregels geven weer wanneer een gebruik voor een beroep of bedrijf in overeenstemming met de bestemming wordt geacht.

De toegestane goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bijbehorende bouwwerken is weergegeven in de regels. Daarbij is van belang, dat hoe dan ook mag worden aangesloten bij de dakhelling van het hoofdgebouw. De maximale oppervlakte mag 75 m<sup>2</sup> bedragen bij een bebouwingspercentage van de te bebouwen gronden van 50%. Voor mantelzorg is een aparte inwoningsregeling opgenomen. Zo kan het bevoegd gezag ten behoeve van mantelzorg een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning). Overigens mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van inwoning.

#### 6.2.4. Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag

In verband met verwachte archeologische waarden is voor een nader aangeduid gebied een dubbelbestemming opgenomen en is bepaald dat voor grotere ingrepen een bouwverbod geldt. Het gaat hierbij concreet om gebieden met een lage en hoge verwachtingswaarde en om ingrepen van meer dan 5 ha respectievelijk 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm. Verder worden de gronden ook beschermd middels een omgevingsvergunningensysteem.

#### 6.2.5. Waterstaat - Intrekgebied

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de intrekgebieden. Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

#### 6.2.6. Anti-dubbeltelregel

Deze regeling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een bebouwd oppervlak was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel, wordt betrokken.

#### 6.2.7. Algemene bouwregels

In deze bepaling zijn regels opgenomen voor bestaande afstanden en maten.

#### 6.2.8. Algemene gebruiksregels

Gebruik mag uitsluitend plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit volgt uit de Wro. Om iedere discussie te voorkomen, is ten aanzien van een aantal gebruiksvormen expliciet aangegeven dat dit hoe dan ook als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Het feit dat een bijzondere gebruiksbepaling is opgenomen betekent overigens niet dat met behulp van een a contrario-redenering ander gebruik toelaatbaar moet worden geacht. Het gebruik zal steeds moeten worden getoetst aan de bestemmingsomschrijving in samenhang met de verbeelding en de bouwregels.

#### 6.2.9. Algemene afwijkingsregels

In deze regel is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid toegekend voor een aantal nader omschreven afwijkingen van het bestemmingsplan. Indien de verbeelding niet geheel blijkt overeen te stemmen met de werkelijke afmetingen in het terrein kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen van het plan teneinde afwijkingen op ondergeschikte punten mogelijk te maken. De bepaling geeft de voorwaarden aan waaronder een dergelijke omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voorts is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor onderdelen van hoofdgebouwen. Het verlenen van een omgevingsvergunning mag geen automatisme zijn. Het bevoegd gezag zal moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

#### 6.2.10. Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Ook zijn hier de parkeerregels opgenomen. Deze zijn identiek aan het kort geleden vastgestelde parapluplan voor parkeren.

#### 6.2.11. Overgangs- en slotregels

Bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment reeds aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mogen in beginsel gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn.

In het tweede lid is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag in beginsel worden gehandhaafd. Ook is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Illegale bouwwerken en/of illegaal gebruik vallen niet onder het overgangsrecht. Daarnaast eindigt de bescherming van het overgangsrecht indien het afwijkende gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken.

#### 7.1. **Bouw- en maatvoeringsaanduidingen**

Zoals in paragraaf 6.2.3 is aangegeven worden in de twee lange bouwstroken van de bestemming 'Wonen-2' geen bouwaanduidingen opgenomen. Alleen in de korte bouwstroken aan Pereland en het resterende nog te realiseren deel aan de Nijboershof worden categorieën opgenomen, Dit betekent dat in de bouwstroken aan Pereland de bouwaanduiding 'vrijstaand' en aan de Nijboershof 'twee-aaneen'+ 'vrijstaand' worden opgenomen.

Voor de lange bouwstroken geldt een maatvoeringsaanduiding 'aantal wooneenheden'.

## Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

### 8.1. Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisering van 't Broeck is een exploitatieplan vastgesteld. De aanpassingen van het bestemmingsplan hebben geen directe negatieve gevolgen voor de economische haalbaarheid. Door de herverkaveling is er wel kans op indirecte negatieve gevolgen voor de economische haalbaarheid.

#### 8.1.1. Planschade

Door het naar het zuiden verschuiven van de rijenwoningen komt er een blok van 4 sociale huurwoningen tegenover een blok van 2-1-kapwoningen te staan. Deze kavels zijn al in de verkoop en één is er op de peildatum van deze onderbouw (01-09-2018) verkocht. Dit zou kunnen leiden tot planschade na vaststelling van het bestemmingsplan. Kopers van de restkavels van fase 1 worden van de ontwikkelingen in fase 2 op de hoogte gebracht en daarmee is er sprake van voorzienbaarheid. De inschatting is overigens dat een eventueel nadeel binnen de wettelijke marge van 2% maatschappelijk risico blijft.

### 8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 8.2.1. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De enige overlegpartner voor dit bestemmingsplan is de provincie Overijssel. Die heeft echter in een algemene verklaring gesteld dat een bestemmingsplan als het voorliggende geen vooroverleg vereist, omdat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Het provinciale belang in dit plan is de woningcontingentering en aangezien het aantal woningen niet wijzigt is er ook geen provinciaal belang. Desalniettemin is het in een ambtelijk vooroverleg (06-09-2018) aan de orde gesteld, waarin de voorgaande conclusie is bevestigd.

#### 8.2.2. Consultatie Plaatselijk Belang, gegadigden en omwonenden

Eind mei 2018 heeft de gemeente Raalte samen met Plaatselijk Belang Broekland een informatiebijeenkomst gehouden over nieuwbouw in Broekland. Potentiele gegadigden en omwonenden zijn hierbij geïnformeerd over nieuwbouwmogelijkheden in Broekland. Daarnaast is aan de gegadigden gevraagd om hun woonwensen kenbaar te maken, zodat ingespeeld kan worden op de vraag. Op basis van de geïnventariseerde woonwensen is een nieuw verkavelingsvoorstel gemaakt. Deze is besproken met Plaatselijk Belang en gedeeld met de gegadigden en omwonenden.

#### 8.2.3. Zienswijzen

PM

## Bijlagen

[Bijlage 1: Bodemonderzoeken](#)

[Bijlage 2: Quicksan Flora en fauna](#)

[Bijlage 3: Vormvrije m.e.r.-beoordeling](#)

## Bijlage 1: Bodemonderzoeken

A. Separaat bijgevoegd:

Titel rapport : Verkennend en aanvullend asbest- en bodemonderzoek  
Uitvoerend adviesbureau : KBBL  
Datum : 11-2007  
Projectnummer : AAC/006/vo01\_01d1

B. Separaat bijgevoegd:

Titel rapport : Verkennend bodemonderzoek  
Uitvoerend adviesbureau : Hunneman milieu-advies  
Datum : 27-07-2015  
Projectnummer : 150349/dh/am.



## Bijlage 2: Quickscan flora en fauna

Separaat bijgevoegd:

Titel rapport : Quickscan flora en fauna  
Uitvoerend adviesbureau : Arcadis  
Datum : 02-11-2018  
Projectnummer : C05042.000563

## Bijlage 3: Vormvrije m.e.r.-beoordeling

### Bijlage III (van EU richtlijn m.e.r.) In artikel 4, lid 3, bedoelde selectiecriteria

#### 1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project, *het plan omvat slechts een herverkaveling van al planologisch geregeld uitbreidingsplan voor woningbouw*
- de cumulatie met andere projecten, *n.v.t.*
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, *n.v.t.*
- de productie van afvalstoffen, *n.v.t. anders dan normaal huisvuil*
- verontreiniging en hinder, *n.v.t.*
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën, *n.v.t. omdat het een woonwijk betreft*

#### 2. Plaats van de projecten:

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik, *het bestaande grondgebruik wordt beëindigd, maar dat was al voorzien in het geldende bestemmingsplan*
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied, *n.v.t.*
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
  - a. wetlands: *Deze zijn niet in de omgeving van het plangebied gelegen*
  - b. kustgebieden: *De kust ligt op ±150 km afstand, dus speelt geen rol*
  - c. berg- en bosgebieden: *Het dichtstbij gelegen bosgebied van enig belang is het bos van te Landgoed Schoonheten en dat ligt op ±5 km, maar wordt door deze ontwikkeling niet beïnvloed*
  - d. reservaten en natuurparken: *Nationaal park Sallandse Heuvelrug ligt op ruim 5 km en wordt door deze ontwikkeling niet beïnvloed*
  - e. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn): *Het dichtst bij gelegen Natura 2000-gebied Rijntakken ligt op ±5,6 km en wordt door deze ontwikkeling niet beïnvloed*
  - f. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden: *Niet in de omgeving van het plangebied aanwezig*

- g.** gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid: *Het plan ligt in de kern Broekland, maar dat is geen gebied met een hoge bevolkingsdichtheid.*
- h.** landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang: *Dit aspect speelt hier wel een rol, maar gezien de lage verwachtingswaarde is dit geen beperkende factor.*

### **3. Kenmerken van het potentiële effect**

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking), *het bereik is slechts enkele tientallen meters en treft geen bevolking*
- het grensoverschrijdende karakter van het effect, *n.v.t.*
- de waarschijnlijkheid van het effect, *het effect zal zeker optreden, de kavels worden dit jaar en de komende jaren uitgegeven.*
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect, *de verandering is permanent*

### **Conclusie**

Uit de resultaten [Onderzoeken en verantwoording](#) en de bovenstaande beoordeling volgt dat dit plan geen significantie negatieve effecten met zich mee brengt op beschermde gebieden en daarom niet onder de m.e.r.-plicht valt.