

Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink

Plannaam: Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink
IDN: NL.IMRO.0177.BP20190014-GV01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Mei 2021



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.3	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	32
5.1	GELUID	32
5.2	BODEMKWALITEIT	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	35
5.5	MILIEUZONERING	37
5.6	GEUR	39
5.7	ECOLOGIE	41
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	42
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	44
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	46
6.1	VIGEREND BELEID	46
6.2	WATERPARAGRAAF	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	50
7.1	INLEIDING	50
7.2	OPZET VAN DE REGELS	50
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	51
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	54
9.1	VOOROVERLEG	54
9.2	INSPRAAK	54
9.3	ZIENSWIJZEN	54
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	55	
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	56
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	57
BIJLAGE 3	VOORONDERZOEK BODEM	58
BIJLAGE 4	ASBESTONDERZOEK BODEM	59
BIJLAGE 5	KWANTITATIEVE RISICOANALYSE	60

BIJLAGE 6	QUICKSCAN AGRARISCH GEUR	61
BIJLAGE 7	GEURONDERZOEK ACHTERGRONDGEURBELASTING.....	62
BIJLAGE 8	STIKSTOFBEREKENING	63
BIJLAGE 9	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	64
BIJLAGE 10	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK.....	65
BIJLAGE 11	ARCHEOLOGISCH INVENTARISEREND VELDONDERZOEK – PROEFSLEUVEN	66
BIJLAGE 12	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	67
BIJLAGE 13	GRONDEXPLOITATIE	68

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Om aan de woningbehoefte in de kern Nieuw Heeten te kunnen blijven voldoen is er behoefte aan een nieuwe woningbouwlocatie. Het voornemen bestaat om ter plaatse van locatie Marissink, een onbebouwd perceel aan de oostzijde van Nieuw Heeten, grondgebonden woningen te realiseren.

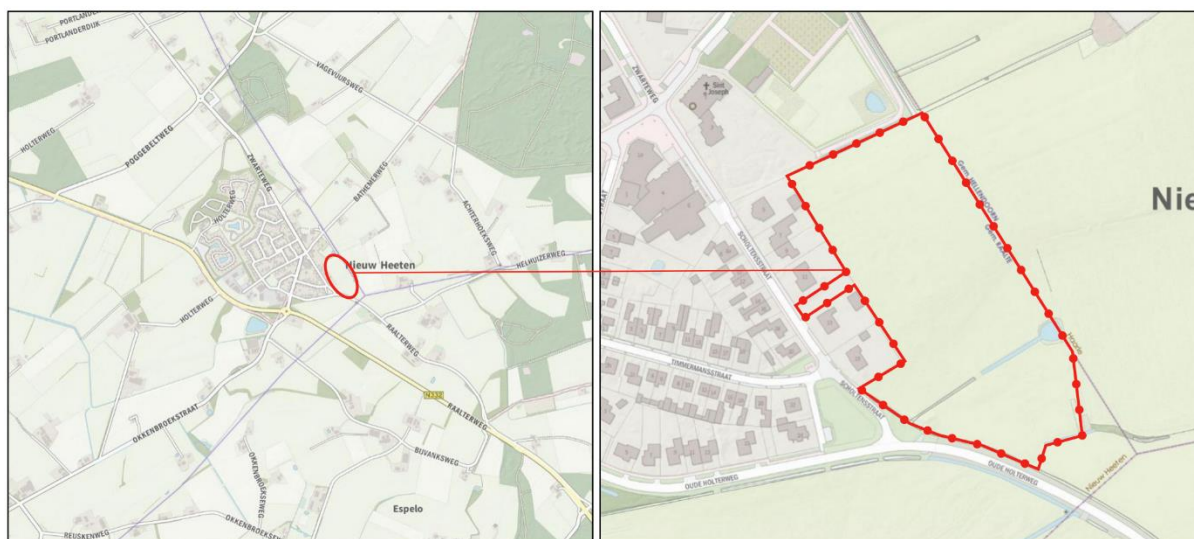
Het plan wordt in twee fases opgesplitst. De eerste fase bestaat uit 23 grondgebonden woningen met een gevarieerd woningbouwprogramma, bestaande uit rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Deze fase wordt in het voorliggende bestemmingsplan bij recht mogelijk gemaakt. De tweede fase bestaat uit maximaal 13 grondgebonden woningen. Voor deze woningen geldt dat deze op termijn mogelijk worden gemaakt. De gronden ter plaatse van deze woningen worden daarom voorzien van een uit te werken woonbestemming (uitwerkingsplicht).

Van de 23 grondgebonden woningen die bij recht mogelijk worden gemaakt zijn er vier waarvoor aanvullend een voorwaardelijke verplichting geldt. De voorwaardelijke verplichting schrijft voor dat per bouwkegel 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing uit het buitengebied van de gemeente Raalte gesloopt dient te worden alvorens de woningen gebouwd mogen worden. Dit is in lijn met het Rood-voor-Rood beleid van de gemeente Raalte.

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldend bestemmingsplan “Nieuw Heeten” niet mogelijk. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologische oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de kern Nieuw Heeten, ten oosten van de woningen aan de Scholtensstraat. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Nieuw Heeten en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0177.BP20190014-GV01) en een renvooi;
- regels (en bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidig planologisch regime

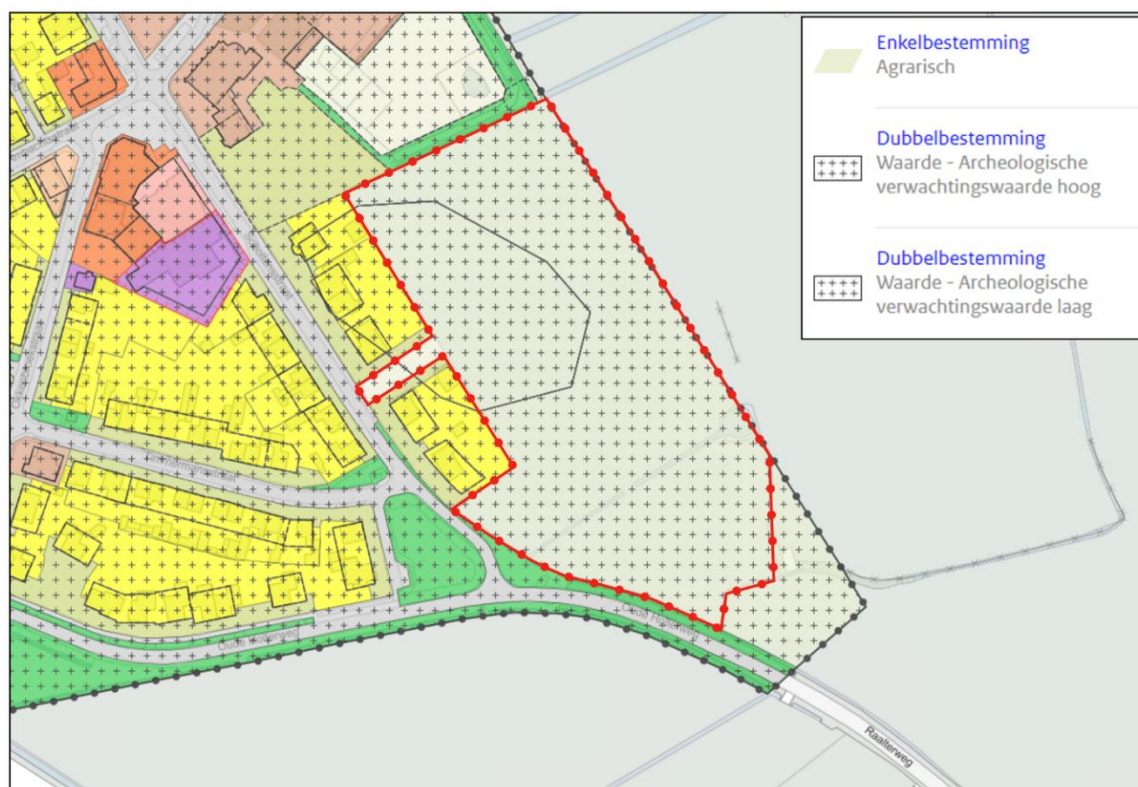
1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Nieuw Heeten” en het “Paraplubestemmingsplan Parkeren”, welke respectievelijk op 27 oktober 2016 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 “Nieuw Heeten” omvat de actuele planologische bouw- en gebruiksregels voor de kern Nieuw Heeten.

Op basis van het bestemmingsplan “Nieuw Heeten” kent het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’. Verder zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde laag’ en ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 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 bestemmingsplan “Nieuw Heeten” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische doeleinden en dierenweide. De archeologische dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de door voorkomen bestemmingen mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van het geldend bestemmingsplan is de voorgenomen woningbouwontwikkeling niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksregels. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juridisch planologisch kader op basis waarvan de gewenste ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

1.5 Leeswijzer

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

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de kern Nieuw Heeten, gemeente Raalte. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door woonpercelen en de Scholtensstraat. Aan de zuidzijde is de Oude Holterweg aanwezig. Aan de oostzijde zijn agrarische cultuurgronden aanwezig. Ten noorden van het plangebied is erfbeplanting aanwezig met daarachter een kerk en begraafplaats.

Het plangebied, locatie Marissink (vernoemd naar de intussen gesloopte boerderij en de familie die er woonde) heeft een oppervlakte van zo'n 2,4 hectare. Het plangebied zelf bestaat nagenoeg geheel uit agrarische cultuurgronden/weiland. Aan de oostzijde is nog een kikkerpoel aanwezig. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gewenste invulling van het plangebied.

3.1 Gewenste ontwikkeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door de gemeente Raalte een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het voorliggend bestemmingsplan en is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Zoals in de aanleiding is beschreven wordt het plan in twee fases opgesplitst. Hierna wordt hier nader op ingegaan.

Fase 1:

De eerste fase bestaat uit 23 grondgebonden woningen met een gevarieerd woningbouwprogramma, bestaande uit rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Deze fase wordt in het voorliggende bestemmingsplan bij recht mogelijk gemaakt. De meeste woningen zijn beoogd aan de noordzijde van het plangebied en worden gesitueerd/ontsloten aan een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg wordt aangesloten op de Scholtensstraat. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet aan de noordzijde van het plangebied in 8 rijwoningen en 11 vrijstaande en/of twee-onder-één-kapwoningen.

Aan de zuidzijde van het plangebied is ruimte voor vier vrijstaande grondgebonden woningen die mogelijk worden gemaakt in lijn van het Rood-voor-Rood beleid van de gemeente Raalte. Hiervoor geldt dat er in het voorliggende bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. De voorwaardelijke verplichting schrijft voor dat per bouwkegel 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing uit het buitengebied van de gemeente Raalte gesloopt dient te worden alvorens de woningen gebouwd mogen worden.

Het voornemen is om hier één erf tot stand te brengen met maximaal vier vrijstaande grondgebonden woningen. De woningen worden georiënteerd op een centraal erf. Dit erf wordt ontsloten op de Oude Holterweg.

In het plan is in verhouding veel openbaar groen verwerkt, waardoor de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied verzacht wordt. Het parkeren wordt op eigen erf of op de aangewezen parkeerhavens/parkeerterreinen opgelost. Ten noorden van het erf voor de Rood-voor-Rood woningen is een erfsloot en een kikkerpoel aanwezig. Beoogd wordt om dit in stand te houden en waar mogelijk te versterken. Tevens wordt hier ruimte gecreëerd voor waterberging (blauwe zone in afbeelding 3.1).

Fase 2:

In fase 2 worden, bij voldoende behoefte, nog eens 13 grondgebonden woningen gerealiseerd. Hier zijn uitsluitend vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen en/of rijwoningen toegestaan. Deze woningen worden gesitueerd/ontsloten aan de aan te leggen ontsluitingsweg behorend bij fase 1.

De woningen in fase 2 worden niet bij recht mogelijk gemaakt, maar zijn achter een uitwerkingsplicht geplaatst. De gronden zijn voorzien van een uit te werken woonbestemming. Aan deze uitwerkingsplicht zijn voorwaarden gekoppeld. In de voorwaarden is expliciet opgenomen dat de woonbestemming pas kan worden uitgewerkt, nadat de woningbehoefte door middel van een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking/actueel gemeentelijk woonbeleid is aangetoond. Het type woningen kan afhankelijk van de kwalitatieve woningbehoefte op dat moment wel gewijzigd worden.

In afbeelding 3.1 is de stedenbouwkundige opzet weergegeven van het geheel (fase 1 en fase 2).



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundige opzet fase 1 en fase 2 (Bron: gemeente Raalte)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

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

Voor de verkeersgeneratie wordt 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 verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

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

3.3.2 Parkeerbehoefte

3.3.2.1 Fase 1

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 23 woningen. Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' gelden voor deze fase de volgende parkeernormen:

Woningtype	Locatie	Parkeernorm	Aantal woningen	Parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	Dorpen en buitengebied	2,3 per woning waarvan 0,3 bezoekers	15	34,5
Koop, tussen/hoek	Dorpen en buitengebied	2 per woning waarvan 0,3 bezoekers	4	8
Huur, sociale huur	Dorpen en buitengebied	1,6 per woning waarvan 0,3 bezoekers	4	6,4

Opgemerkt wordt dat is uitgegaan van 15 vrijstaande koopwoningen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om twee woningen als tweekapper uit te voeren. Voor tweekappers geldt een lagere parkeerbehoefte, zodoende is hier een worst-case scenario geschetst.

Op basis van voorgaande uitgangspunten is er in fase 1 sprake van een parkeerbehoefte van 48,9 parkeerplaatsen. Ten aanzien van de vier vrijstaande Rood-voor-Rood woningen dient het parkeren geheel op eigen erf opgelost te worden, dit is als voorwaarde opgenomen in de afwijkingsbevoegdheid op basis waarvan deze woningen mogelijk kunnen worden gemaakt.

Ten aanzien van de acht rijwoningen en de tegenovergelegen vier vrijstaande woningen geldt een totale parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden voorzien ter plaatse van het aan te leggen parkeerterrein en parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg (zie afbeelding 3.1).

Voor de overige zeven vrijstaande woningen geldt een parkeerbehoefte van 16,1. Ter plaatse van deze woningen is het uitgangpunt dat op eigen terrein ten minste twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De overige bezoekersparkeerplaatsen (2,1 parkeerplaatsen) zijn gelegen langs de aan te leggen ontsluitingsweg.

3.3.2.2 Fase 2

Bij voldoende behoefte kunnen er in fase 2 maximaal 13 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. In het voorliggende bestemmingsplan hebben deze gronden een uit te werken woonbestemming gekregen. Op dit moment is de exacte invulling van fase 2 nog niet bekend. In de voorwaarden van de uit te werken bestemming is vastgelegd dat er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd dient te worden. Bij uitwerking van de uit te werken woonbestemming dient te worden getoetst aan het op dat moment geldende gemeentelijk parkeerbeleid.

3.3.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met een eventuele toename van de verkeersgeneratie. Hiertoe wordt de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW aangehouden.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Bron: CBS Statline);
- Functie: 'koop, huis, vrijstaand', 'koop, huis, tussen/hoek'.

Het vorenstaande resulteert in de volgende verkeersbewegingen voor fase 1 en fase 2 tezamen:

Functie	Verkeersgeneratie	Totaal
Koop, huis, vrijstaand (20 woningen)	8,2 verkeersbewegingen per woning	20*8,2 = 164 verkeersbewegingen
Koop, huis, tussen/hoek (16 woningen)	7,4 verkeersbewegingen per woning	16*7,4 = 118,4 verkeersbewegingen
Totaal		Afgerond 283 verkeersbewegingen

De totale verkeersgeneratie voor de beoogde 36 woningen komt neer op afgerond **283 verkeersbewegingen per weekday**. Hierbij dient opgemerkt te worden dat is uitgegaan van een worstcase scenario met 20 vrijstaande woningen. In de praktijk is het ook mogelijk om twee woningen als tweekapper uit te voeren. Op basis van de CROW genereren tweekappers in beperkte mate minder verkeersbewegingen. Dit geldt tevens voor de tussen/hoek woningen. Mogelijk dat een deel hiervan uiteindelijk zal worden verhuurd. Op basis van de CROW genereren huurwoningen minder verkeersbewegingen. Door uit te gaan van de aangegeven woningen is een worst-case scenario geschetst.

De te realiseren ontsluitingsweg zal ontworpen worden om de voorgenoemde verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. De Scholtensstraat, de Oude Holterweg en omliggende infrastructuur zijn in voldoende mate ingericht om de extra verkeersbewegingen eenvoudig in veilig af te wikkelen.

3.3.4 Conclusie

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

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarvoor het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het toevoegen van 36 woningen in twee fasen. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan 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 omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

De woningen zullen met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de gemeente Raalte.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de kern Nieuw-Heeten. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Woonvisie 2016 – 2020' en de regionale woningbouwprogrammering West- Overijssel. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Hoewel het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan voor de kern Nieuw Heeten, bestaat het plangebied uit onbebouwde agrarische cultuurgronden welke stedenbouwkundig (nog) geen onderdeel uitmaken van de kern Nieuw Heeten.

In de kern Nieuw Heeten zijn reeds alle potentiële binnenstedelijke ontwikkellocaties ontwikkeld of in ontwikkeling. Er is hierdoor geen ruimte voor inbreiding. Om ervoor te zorgen dat de kern Nieuw Heeten qua woningbouw mogelijkheden niet 'op slot' gaat is het gewenst om de kern uit te breiden met nieuwe woningbouw kavels. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

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

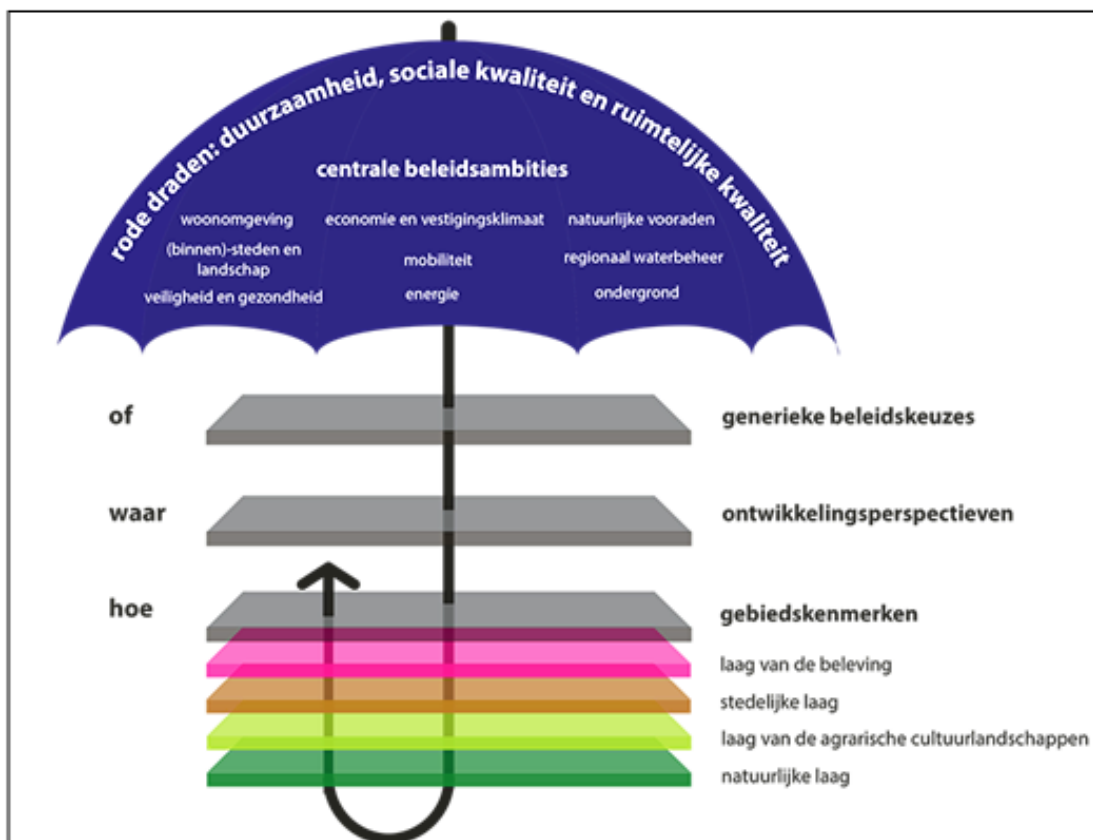
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 gezien 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 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling betreft een uitbreiding van de kern Nieuw Heeten. Het plangebied maakt, gelet op ligging binnen het kombestemmingsplan 'Nieuw Heeten', planologisch gezien reeds onderdeel uit van de kern Nieuw Heeten. Het realiseren van extra woningen in de kern Nieuw Heeten op inbreidingslocaties is niet meer mogelijk. De (potentiële) inbreidingslocaties zijn reeds ontwikkeld of in voorbereiding. Om in de woningbehoefte voor Nieuw Heeten te kunnen blijven voldoen, voorziet het voorliggende bestemmingsplan in woningbouwmogelijkheden ter plaatse van de locatie Marissink, gelegen ten oosten van de kern Nieuw Heeten. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.
5. Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven.
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek dat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in bouw- en gebruiksmogelijkheden voor 19 woningen bij recht en 17 woningen op basis van een afwijkingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht (totaal 36 woningen) ten zuidoosten van de kern Nieuw Heeten en past op basis van het gemeentelijk woonbeleid en de woonafspraken met de provincie Overijssel binnen de behoefte aan woningen in de kern Nieuw Heeten (zie paragraaf 4.3.2 van deze toelichting).

Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot de ontwikkelingsperspectieven “Woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken” en “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”

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

“Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor

de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. Bij ontwikkeling van de gronden voor woningbouw gaan deze gronden behoren bij de bebouwde kom van Nieuw Heeten. Het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerking’ is dan van toepassing. De ontwikkeling kan zodanig worden opgezet dat deze goed past binnen dit ontwikkelingsperspectief, bijvoorbeeld door met energiezuinige of energieneutrale woningen bij te dragen aan de energietransitie. Uit hoofdstuk 5 blijft verder dat de ontwikkeling niet tot belemmeringen leidt voor omliggende (bedrijfs)functies.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met de gebiedstypen “Dekzandvlakte en ruggen” en “Beekdalen en natte laagtes”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 De “Natuurlijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met de gebiedstype “Oude hoevenlandschap”.



Afbeelding 4.4 De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe om de uitbreiding van de kern Nieuw Heeten. Er is geen sprake van (onevenredige) aantasting van de dragende structuren van het oude hoevenlandschap. Geconcludeerd wordt dat de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3. De "Stedelijke laag"

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de "Stedelijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Verspreide bebouwing" en deels met het gebiedstype "Woonwijken 1955 – nu". In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 De "Stedelijke laag" (Bron: Provincie Overijssel)

"Verspreide bebouwing"

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broeken heideontginningen, veenlandschappen etc.. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan.

"Woonwijken 1955 – nu"

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

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Met het realiseren van de woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouw mogelijkheden wordt aangesloten bij het geldende bestemmingsplan voor de kern Nieuw Heeten. Hiermee worden bouwkenmerken (o.a. goot-/bouwhoogte) afgestemd op de omgeving, zodat de woningen en de bijbehorende bouwwerk(en) qua bouw massa 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. De "Laag van de beleving"

De 'Laag van de beleving' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt beleefbaar en veroorzaakt een belevenis. Dit belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' voor een deel aangeduid met 'donkerte'. In afbeelding 4.6 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.6 De "Laag van beleving" (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek, zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van beleving"

Voor de hele kern Nieuw Heeten is het aspect 'donkerte' van toepassing. In hoeverre hier daadwerkelijk sprake is van een kwaliteit valt, gezien het feit dat verlichting in woon- en werkgebieden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid, te betwijfelen. In geval van de in dit bestemmingsplan besloten

ontwikkeling zal het gebruik van kunstlicht echter zoveel mogelijk worden vermeden, danwel op effectieve wijze (gericht) worden toegepast.

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 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 kerkopgaven 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 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'

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'. In de kern Nieuw Heeten zijn reeds alle potentiële binnenstedelijke ontwikkellocaties ontwikkeld of in ontwikkeling. Er is hierdoor geen ruimte voor inbreiding.

Om ervoor te zorgen dat de kern Nieuw Heeten qua woningbouw mogelijkheden niet 'op slot' gaat is het gewenst om de kern uit te breiden met nieuwe woningbouwkavels.

De beoogde woningen worden gasloos uitgevoerd. Daarnaast voorziet het plan in het toevoegen van verschillende woningtypen waaronder ook levensloopbestendige woningen.

4.3.2 Woonvisie Gemeente Raalte 2016 tot en met 2020 en woningprogrammering

4.3.2.1 Algemeen

In de 'Woonvisie Gemeente Raalte 2016 tot en met 2020' wordt het voorgaande woonbeleid geëvalueerd en is de woningmarktsituatie in kaart gebracht en doorvertaald naar een visie tot en met 2020. Het doel van de woonvisie en de uitvoeringsmaatregelen is om voldoende en kwalitatief goede huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Raalte. Ten opzichte van de vorige woonvisie verschuift in deze woonvisie duidelijk het accent van het (nieuw) 'bouwen' van woningen naar 'wonen' in brede zin.

Uitgangspunt is dat nieuwe woningen voldoen aan de vraag van de toekomst: woningen moeten raak zijn. Dit betekent: levensloopbestendig, toekomstbestendig en duurzaam.

Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de behoefte: primair bepalend is de match tussen vraag aan aanbod in prijs, type en eigendomsvorm. Dit is ook van belang om te zorgen voor doorstroming op de woningmarkt. Dit betekent ook: aansluiten bij de lokale behoefte in de kernen (maatwerk per kern). Toekomstige match vraag en aanbod woningen De woonvisie stelt dat woningbouwprogrammering geen exacte wetenschap is. 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. Na 2020 verschuift het accent duidelijk naar de grondgebonden koopwoningen.

4.3.2.2 Kwalitatief woningbouwprogramma en woningmarktanalyse

In de woonvisie is een gewenste woningbouwprogrammering voor de periode 2016 tot en met 2025 opgenomen (zie onderstaande tabel). Het woningbouwprogramma kan zich bewegen tussen de aangegeven bandbreedte.

Indicatie woningbouwprogramma 2016-2025	Bandbreedte	
	Basis economisch scenario	Positief economisch scenario
Koop		
goedkoop grondgebonden (< € 188.000)	17%	18%
goedkoop appartementen (< € 188.000)	0%	0%
betalbaar grondgebonden (€ 188.000 - € 262.500)	0%	0%
betalbaar appartementen (€ 188.000 - € 262.500)	11%	8%
middelduur grondgebonden (€ 262.500 - € 407.000)	34%	43%
middelduur appartementen (€ 262.500 - € 407.000)	5%	5%
duur grondgebonden (> € 407.000)	0%	6%
duur appartementen (> € 407.000)	0%	1%
Huur		
huur grondgebonden tot liberalisatiegrens	11%	5%
huur appartementen tot liberalisatiegrens	21%	13%
particuliere huur grondgebonden vanaf liberalisatiegrens	0%	0%
particuliere huur appartementen vanaf liberalisatiegrens	1%	1%
Totaal	100%	100%

Om op basis van actuele behoefte te kunnen programmeren wordt er 2 jaarlijks een woningmarktanalyse uitgevoerd.

De meest recente woningmarktanalyse (oktober 2019) voorziet op basis van demografische ontwikkelingen, woonwensen en woonpatronen dat de behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt tot 2030 nog toe neemt, vooral in de prijsklassen tussen € 275.000 en € 400.000 en de prijsklasse onder € 275.000.

Ook de behoefte aan levensloopbestendige woningen neemt toe (in alle prijsklassen. Dit kan ook een 'grondgebonden appartement' zijn, zoals een appartement op de begane grond of een wat kleinere gelijkvloerse of levensloopbestendige grondgebonden woning. De ontwikkeling van de behoefte aan geschikte woningen is vanwege de vergrijzing een zekere ontwikkeling, op zowel de korte als de langere termijn.

In de huursector is er de komende jaren niet zo zeer behoefte aan (veel) meer woningen maar juist aan andere woningen. Daar waar er grote grondgebonden huur woningen zijn is er een tekort aan kleine en levensloopbestendige woningen.

4.3.2.3 Woonafspraken provincie Overijssel

In januari 2016 zijn er woonafspraken gemaakt met de provincie Overijssel. Afspraken in de vorm van regionale woningbouwprogrammering West- Overijssel (RWP) zijn over regionale woningbouwprogrammering zijn hier onderdeel van. In april 2017 is het RWP geactualiseerd.

De primosprognose is de basis van de regionale woningbouwprogrammering. De gemeente Raalte mag op basis van deze regionale programmeringsafspraken in de periode 2017 – 2027 785 woningen aan de woningvoorraad toevoegen. Op 1-1-2020 was de harde plancapaciteit van Raalte 391 woningen. Er is daarom nog sprake van een woningbehoefte waar nog niet in voorzien wordt. Conform de woonvisie en de omgevingsvisie krijgt elke kern ruimte om te bouwen voor de eigen vraag. In de kern Nieuw-Heeten zijn er op dit moment geen toekomstige woningbouwlocaties meer om te voorzien in de woningbehoefte ten behoeve van de autonome groei van de kern. Nieuwe plannen zijn nodig om in de behoefte te voorzien.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie Gemeente Raalte 2016 tot en met 2020'

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de kern Nieuw-Heeten en is, zoals reeds aangegeven in paragraaf 4.3.1, in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'.

Op basis van de woonafspraken kunnen er in de periode 2017-2026 785 woningen worden gebouwd. De ontwikkeling is kwantitatief passend binnen deze aantallen. Ook kwalitatief voldoet het plan, zowel aan de uitgangspunten van de woonvisie als aan de gewenste kwalitatieve invulling van de woningbouwprogrammering. Het betreft immers een mix van grondgebonden koopwoningen, levensloopbestendige woningen en kleinere huurwoningen. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de 'Woonvisie 2016 – 2020' en de woonafspraken met de provincie Overijssel.

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 hieraan wil werken. Het groenbeleid past binnen de integrale visie op de openbare ruimte en is sterk geënt op de participatiegedachte. Daarnaast biedt dit document inspiratie voor de bewoners en de vrijwilligers die zich inzetten voor het groen. Het groenbeleid dat in deze nota is vastgelegd moet bij de afweging van diverse belangen worden meegenomen. Beleid en activiteiten zijn breed van toepassing op het groen (publiek en privaat eigendom) in de gemeente Raalte. Aanpassingen op het kapbeleid worden gelijktijdig meegenomen. Bij het opstellen van het nieuwe Omgevingsplan is deze groennota een van de onderleggers. 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 groen ingericht met ruimte voor water. Hierdoor krijgt het woongebied een groen karakter en wordt de overgang van bebouwde kom naar het buitengebied verzacht. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijke groenbeleid.

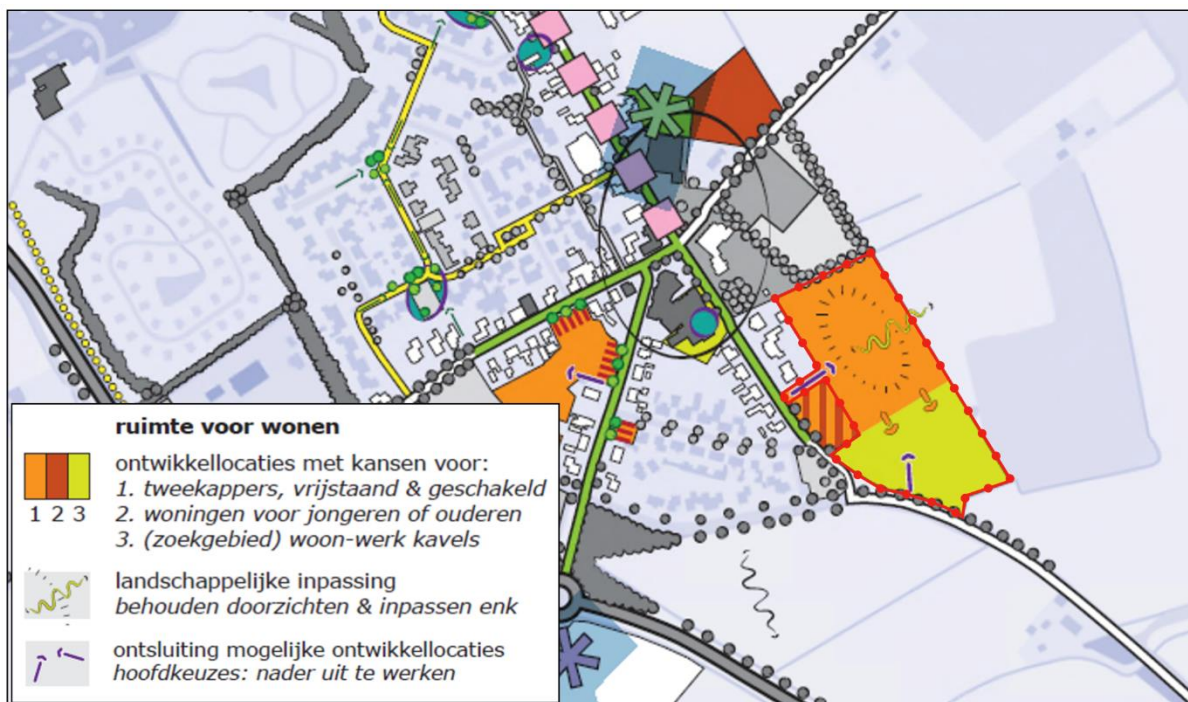
4.3.4 **Dorpsvisie Nieuw Heeten**

4.3.4.1 *Algemeen*

De dorpsvisie is voort gekomen uit de 'Structuurvisie Raalte 2025+'. De structuurvisie gaat nadrukkelijk uit van 'de kracht van de kernen'. In de praktijk betekent dit dat alle kernen de ruimte krijgen om te groeien in verhouding tot de eigen omvang. Voor Nieuw Heeten wordt in de structuurvisie aangegeven dat in de komende jaren een relatief groot tekort aan woningbouwlocaties lijkt te gaan ontstaan. De structuurvisie geeft aan dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor onder andere wonen in Nieuw Heeten nader moet worden uitgewerkt in een dorpsvisie. De dorpsvisie is op 26 juni 2014 vastgesteld en vormt de ruimtelijke actualisering van het Dorpsontwikkelingsplan uit 2009.

4.3.4.2 *Visie*

Als onderdeel van de dorpsvisie is er een visiekaart opgesteld. Hieronder is een uitsnede van de visiekaart opgenomen. Het plangebied is aangewezen met de rode contour.



Afbeelding 4.8 Dorpsvisiekaart Nieuw Heeten (Bron: gemeente Raalte)

Ruimte voor wonen

De woningbehoefte in Nieuw Heeten wordt voor de periode tot 2025 geschat op 40 à 45 woningen. Voor de bouw van deze woningen zijn binnen het dorp verschillende locaties beschikbaar. Deze locaties kunnen tezamen ruimte bieden aan bijna het dubbele aantal, als ze volledig voor woningbouw worden benut. De keuzes op het gebied van wonen gaan daarom niet of nauwelijks over aantallen. En dat biedt kansen. Kansen om in te spelen op de vragen vanuit de markt en kansen om te bouwen met typisch Nieuw Heetense kwaliteiten. Met deze constatering in het achterhoofd is daarom eerst bekeken hoe en met welke woningtypen de verschillende locaties het beste kunnen worden ontwikkeld.

Aan de oostrand van het dorp ligt de grootste woningbouwlocatie. Deze bestaat uit twee delen: de locatie 'boerderij Marissink' en de locatie 'Marissink'. Ter plaatse van locatie 'boerderij Marissink' zijn enkele jaren geleden twee vrijstaande woningen gerealiseerd.

Voorwaarde is wel dat de uitstraling van een karakteristieke boerderij behouden blijft. Daarnaast kan gedacht worden aan het realiseren van één of twee vrijstaande woningen. Alleen al het noordwestelijke deel van de locatie Marissink biedt ruimte voor de bouw van ruim twintig woningen, als wordt uitgegaan van typisch Nieuw Heetense tweekappers en enkele vrijstaande woningen. Ook biedt de locatie kansen voor starterswoningen, bijvoorbeeld in de vorm van een enkel (geleed) rijtje. Aandachtspunten zijn het behouden van het zicht op het landschap vanaf de Scholtensstraat en het inpassen - en daarmee herkenbaar houden - van de enk. Op het zuidoostelijke deel van deze locatie liggen kansen voor het ontwikkelen van een beperkt aantal woon-werk-percelen. Daarbij moet gedacht worden aan een woning met een afzonderlijk bedrijfsgebouw, bijvoorbeeld in de vorm van een schuur.

Uitgangspunten voor prioritering & fasering

De volgende uitgangspunten zijn leidend bij nieuwe woningbouwontwikkelingen in Nieuw Heeten:

- Inbreiden gaat voor uitbreiden. Allereerst omdat het belangrijk is te voorkomen dat in het dorp 'rotte kiezen' ontstaan, doordat vrijkomende locaties niet kunnen worden ingevuld. Maar ook omdat zuinig met de beschikbare ruimte moet worden omgegaan.
- Er moeten de komende jaren betaalbare woningen worden gebouwd die geschikt zijn voor jongeren en ouderen. Met name voor deze groepen is het aanbod in Nieuw Heeten momenteel erg beperkt, wat leidt tot het wegtrekken van deze groepen. Locaties die kansen bieden voor dergelijke woningen worden met prioriteit ontwikkeld.

- Hoewel duidelijk is dat de vraag naar specifieke woningen voor jongeren en ouderen de komende jaren toe zal nemen is onmogelijk te becijferen hoe groot deze vraag exact zal zijn. Locaties die stapsgewijs kunnen worden ontwikkeld, en daarmee mogelijkheden bieden voor vraaggestuurd bouwen, hebben dan ook de voorkeur.
- Langs de route tussen het dorpshart en het toekomstige MFA is het gewenst dat op cruciale plekken enkele woningen worden gebouwd, met het oog op de sociale veiligheid. Het gaat daarbij zeker niet om grote aantallen. Uitgangspunt zou moeten zijn dat vanaf de route altijd een woning zichtbaar is. Tegelijkertijd moet ook altijd het achterliggende landschap beleefbaar blijven en moet de laanstructuur langs de Zwarteweg worden versterkt.
- Er moeten in Nieuw Heeten altijd bouwkvavels beschikbaar zijn. Dit maakt het mogelijk een continue bouwstroom te realiseren, wat kan voorkomen dat mensen wegtrekken uit het dorp omdat er geen geschikte woningen worden gebouwd

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Dorpsvisie Nieuw Heeten'

In de kern Nieuw Heeten zijn reeds alle potentiële ontwikkellocaties ontwikkeld of in ontwikkeling. Hiermee is er geen ruimte (meer) voor inbreiding. Om ervoor te zorgen dat de kern Nieuw Heeten niet 'op slot' zal raken is het gewenst om de kern uit te breiden met nieuwe woningbouwkvavels. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. Er worden 23 nieuwe grondgebonden woningbouwkvavel mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om een gevarieerd woningbouwprogramma bestaande uit vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen. Binnen het plangebied is volop ruimte voor het realiseren van starters- en seniorenwoningen.

Tot slot voorziet het voorliggende bestemmingsplan in een uit te werken woonbestemming op basis waarvan, bij voldoende behoefte, nog eens 13 grondgebonden woningen mogelijk kunnen worden gemaakt. Hiervoor dient een separate procedure te worden doorlopen (uitwerkingsplan).

Met de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de binnen het plangebied aanwezige enk. Ook blijft het zicht op het landschap vanaf de Scholtensstraat behouden.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Dorpsvisie Nieuw Heeten'

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 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Beoordeling

5.1.2.1 Railverkeerslawaai

In de nabije omgeving van het plangebied is geen spoorweg aanwezig. Het aspect railverkeerslawaai kan daarom buiten beschouwing worden gelaten en vorm geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.2.2 Industrielawaai

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

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste uitkomsten.

Het projectgebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Holterweg - Raalterweg (80 km/uur), Oude Holterweg (60 km/uur) en Helhuizenweg (60 km/uur). Daarnaast ligt het plangebied nabij het 30 km/uur deel van de Oude Holterweg en de Scholtenstraat. Deze wegen zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening in voorliggend onderzoek meegenomen.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Holterweg – Raalterweg, Oude Holterweg, Helhuizerweg, Scholtenstraat en Oude Holterweg (30 km/uur deel) bedraagt hoogstens:

- 46 dB voor de Holterweg – Raalterweg;
- 48 dB voor de Oude Holterweg;
- 32 dB voor de Helhuizerweg;
- 46 dB voor de Scholtenstraat;
- 43 dB voor de Oude Holterweg (30 km/uur deel).

De voorkeurswaarde van 48 dB wordt hiermee voor geen enkele weg overschreden. Er is daarmee ter plaatse van de te realiseren woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5725/NEN 5740.

Kruse Groep heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het uitgevoerde onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Momenteel is het plangebied in gebruik als weiland. De Scholtensstraat is ten westen van de locatie gelegen. Ten zuiden van de locatie bevindt zich de Oude Holterweg. De aanleiding van het vooronderzoek is de geplande woningbouwlocatie Marissink.

Uit de historische topografische kaarten blijkt dat de locatie grotendeels altijd in gebruik is geweest als agrarische grond. Tot 2013 bevond zich binnen het besluitvormingsgebied een deel van een agrarisch erf (voormalig adres Scholtensstraat 21). Sinds de sloop hiervan is dit deel van het terrein ook in gebruik als weiland.

Er zijn binnen het plangebied in het verleden meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bovengrond en de ondergrond ter plaatse van het weiland en het voormalige erf niet verontreinigd zijn. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan metalen aangetoond (arsen, barium en zink). Ter plaatse van een voormalige olietank is de ondergrond licht verontreinigd met minerale olie. Aan de oostzijde van het erf was in de bovengrond asbest aangetoond in een gehalte boven de interventiewaarde. Aan de oostzijde van het erf is een puinpad aanwezig. Uit het nader asbestonderzoek is gebleken dat het gewogen asbestgehalte in dit puinpad lager is dan de interventiewaarde.

Ter plaatse van het voormalige erf is de bebouwing gesloopt en zijn de verhardingen verwijderd. Voorafgaande aan de sloop zijn de asbesthoudende daken van de schuren gesaneerd. Tevens zijn 2 grondverontreinigingen gesaneerd, namelijk de verontreiniging met minerale olie in de ondergrond ter plaatse van een voormalige olietank en de verontreiniging met asbest in de bovengrond aan de oostzijde van het erf.

Aan de zuidzijde van het perceel is de inrit naar het weiland verhard met puin. Aangezien de herkomst van het puin niet bekend is, wordt het puin als verdacht beschouwd voor de aanwezigheid van asbest.

Ter plaatse van de inrit en halverwege de sloot op het zuidelijke deel van de locatie is de sloot mogelijk gedempt met puin. Indien de sloot ter plaatse gedempt is met puin, dient dit als verdacht voor de aanwezigheid van asbest beschouwd te worden.

De met puin verharde inrit aan de zuidzijde van het perceel wordt als verdacht beschouwd voor de aanwezigheid van asbest. Ter plaatse van de dammetjes is de sloot mogelijk gedempt met puin. Indien ter plaatse van de dammetjes puin is toegepast, wordt dit als verdacht beschouwd voor de aanwezigheid van asbest. Voor de beide locaties wordt de hypothese “verdacht” gebruikt.

Er is geen informatie beschikbaar, waaruit blijkt dat de bodem op het overige deel van het plangebied mogelijk verontreinigd is. Het plangebied, met uitzondering van de 2 verdachte deellocaties, kan als onverdacht beschouwd worden.

Ter plaatse van de twee verdachte deellocaties is een asbestonderzoek uitgevoerd. Uit het asbestonderzoek blijkt dat de puinhoudende grond ter plaatse van de twee verdachte deellocaties niet asbesthoudend is. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

5.2.5 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

Advieswaarden WHO/GGD

De WHO hanteert advieswaarden voor fijnstof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5}; lager dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit het perspectief van gezondheid worden gesproken over acceptabele concentraties en een goed woon- en leefklimaat.

Ook de landelijke GGD kent een beoordelingsmethode via de gezondheidseffectscreening (GES), welke ook gebruikt kan worden als criterium voor een goede ruimtelijke ordening, waarmee kan worden vooruitgelopen op de Omgevingsweg, waarin gezondheid en milieu meer aan elkaar worden gekoppeld.

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In onderstaande tabel is de luchtkwaliteit in de nabijheid van het plangebied weergegeven. Deze gegevens zijn afkomstig van de NSL-monitoringstool (monitoringsronde NSL 2018, jaartal 2020).

	waarde in 2020	grenswaarde	WHO advieswaarde
NO₂ µg/m² jaargemiddeld	13,0 – 13,8	40	40
PM10 µg/m² jaargemiddeld	15,8 – 15,9	40	20
PM2,5 µg/m² jaargemiddeld	9,3	25	10

Uit voorgaande tabel blijkt dat in het plangebied voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en fijn stof (PM10 en PM2,5) ruim wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer en dat eveneens aan de advieswaarden van de WHO (wereldgezondheidsorganisatie) wordt voldaan.

Daarnaast wordt geconcludeerd dat de bestemming in de voorgenomen ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Voldoende duidelijk is dat het woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is voor realisatie van voorgenomen ontwikkeling.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

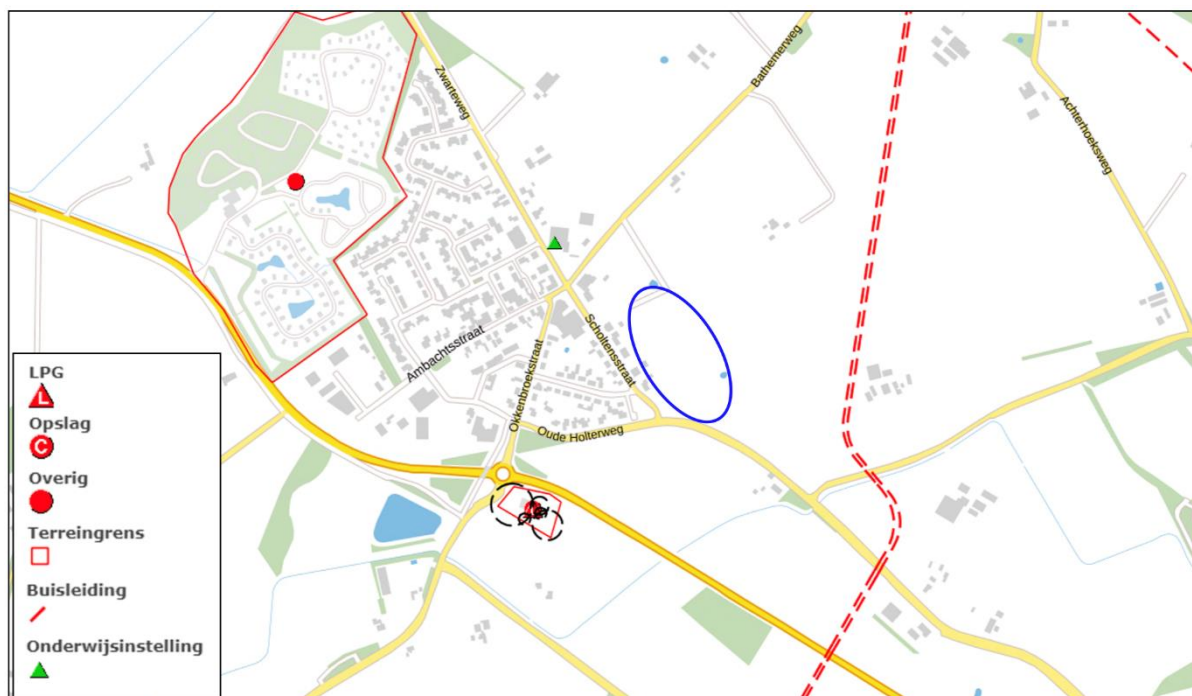
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 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 met betrekking tot het plangebied (blauwe cirkel) en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Inrichtingen

LPG-tankstation

Nabij het plangebied, ter plaatse van het tankstation aan de overzijde van de provinciale weg is een LPG vulpunt, reservoir en afleverinstallatie aanwezig. De afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico is ten hoogste 150 meter. De afstand van de plaatsgebonden risicocontour bedraagt ten hoogste 35 meter. Het plangebied ligt op circa 200 meter, een nadere verantwoording van de groepsrisico wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Sallandshoeve

Op een afstand van ruim 420 meter van het plangebied is vakantiepark Sallandshoeve aanwezig. Binnen het vakantiepark is een opslag voor chloorbleekloog (1100 kg) en zoutzuur (75 kg). Het groepsrisicoaandachtsgebied beperkt zich tot de inrichtingsgrens en vormt hiermee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Gasleidingen

Ten oosten van het plangebied liggen buisleidingen van de Nederlandse Gasunie. Het gaat hierbij om buisleidingen A-523 en A-529. Deze buisleidingen hebben een diameter van respectievelijk 48,03 en 47,99 inch en een maximale werkdruk van 66,2 bar. Hiervoor gelden groepsrisico-aandachtsgebieden van 540 meter. Het plangebied is gelegen op circa 200 meter van de buisleidingen.

In het kader van externe veiligheid is een CAROLA-berekening uitgevoerd. De CAROLA-berekening ten behoeve van de in het bestemmingsplan besloten ontwikkeling toont aan dat het Groepsrisico kleiner is dan 0,1 van de oriëntatiewaarde ($GR < 0,1$). Met andere woorden: de uitvoering van het plan is op basis het CAROLA-onderzoek in het kader van het groepsrisico aanvaardbaar. Hiermee is voldaan aan de verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. De CAROLA-berekening is toegevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting.

5.4.3 Conclusie

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

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 ligt tegen het woongebied. Er is geen sprake van functiemenging. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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.

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 de omgeving van het plangebied zijn overwegend woonpercelen aanwezig, deze hebben geen invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Daarnaast ligt ten noordwesten van het plangebied een perceel met een maatschappelijke bestemming. De gronden ter plaatse van dit perceel zijn hoofdzakelijk bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Dit betreffen functies die worden geschaard onder milieucategorieën 1 en 2 en deze zijn over het algemeen, gezien de geringe milieubelasting, toelaatbaar naast woonbebouwing. Bij de hoogste categorie (categorie 2) bedraagt de grootste richtafstand, uitgaande van het gebiedstype 'rustige woonwijk', 30 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen de maatschappelijke bestemming en het plangebied bedraagt circa 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

Verder is ten zuidwesten aan de provinciale weg een benzineservicestation met LPG (< 1.000 m³/jr) aanwezig (milieucategorie 3.1). Hiervoor geldt een grootse richtafstand van 50 meter voor het aspect gevaar. Het plangebied ligt op ruim 200 meter afstand van het benzineservicestation. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter.

Tot slot zijn er rondom het plangebied een aantal veehouderijen aanwezig. Opgemerkt wordt dat voor veehouderijen, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur geldt. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Voor veehouderijen geldt een hoogste milieucategorie van 4.1 met een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid (geur buiten beschouwing latend). Binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijfsperven aanwezig. Zoals aangegeven wordt in paragraaf 4.1 nader ingegaan op het aspect geur.

Gezien het vorenstaande is ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor

de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat de geurbelasting, binnen een concentratiegebied, op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.2 Situatie plangebied

In het kader van de in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling is er een quickscan en een nader onderzoek naar geurhinder uitgevoerd. De onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 6 en 7 van deze toelichting.

Quickscan agrarisch geur

Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de realisatie van de geurgevoelige objecten van het woningbouwplan aan de Scholtensstraat geen inbreuk maakt op de vergunde en planologische geurrechten van omliggende veehouderijen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden onderzocht of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten (woningen). Er zijn meerdere veehouderijen met OU-dieren gelegen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied. Hiertoe dient aanvullend de achtergrondgeurbelasting vanwege de omliggende veehouderijen te worden berekend.

Agrarisch geur; Achtergrondbelasting

In dit onderzoek is het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied beoordeeld. Hierbij is gekeken naar de achtergrondgeurbelasting als gevolg van de cumulatieve geurhinder van alle omliggende veehouderijen.

Uit de berekening blijkt dat de achtergrondgeurbelasting ter plaatse van het plangebied tussen de 0 en 3 OU_E/m^3 bedraagt. Hiermee is het woon- en leefklimaat als gevolg van de achtergrondgeurbelasting te kwalificeren als 'zeer goed'.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 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). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de 'Sallandse Heuvelrug' is gelegen op circa 850 meter afstand van het plangebied. Van directe negatieve effecten (bijv. geluid/verlichting) op Natura 2000-gebieden is gelet op de onderlinge afstand geen sprake. Naast directe negatieve effecten dient tevens de mogelijke toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling zijn twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het voornemen. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase en een berekening voor de gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting. Hierna wordt het rekenresultaat besproken.

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 project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

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.

Het plangebied ligt niet in het NNN. De dichtstbijzijnde gronden aangemerkt als NNN zijn gelegen op minimaal 620 meter afstand van het plangebied. Gelet op de afstand tot het gebied en de aard en omvang van de ontwikkeling binnen het plangebied worden geen negatieve effecten verwacht. Een verdere toetsing aan het NNN is niet aan de orde.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In het voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting.

5.7.2.2 *Situatie plangebied*

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk bezet de veldmuis er een vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)verblijf- en voortplantingsplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste verblijfplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het beschadigen/vernielen van vogelnesten, dienen bij voorkeur uitgevoerd te worden buiten de voortplantingsperiode van vogels. Indien deze werkzaamheden uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om er zeker van te zijn dat geen bezette vogelnesten beschadigd worden.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Wel dient rekening gehouden te worden met amfibieën in winterrust en amfibieëneieren/-larven in de poel.

5.7.3 **Conclusie**

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast worden geen negatieve effecten op beschermde soorten in het plangebied verwacht en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.8 **Archeologie & Cultuurhistorie**

5.8.1 **Archeologie**

5.8.1.1 **Algemeen**

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 *Situatie plangebied*

De gemeente Raalte heeft haar archeologisch beleid doorvertaald in het bestemmingsplan "Nieuw Heeten". Op basis dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde laag' en 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog'.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde laag' geldt een vrijstelling voor ontwikkelingen met een oppervlakte kleiner dan 5 hectare en waarbij de bodem niet dieper dan 0,5 meter onder maaiveld wordt geroerd. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog' geldt een vrijstelling voor ontwikkelingen met een oppervlakte kleiner dan 100 m² 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 m² zal bedragen is voor het gehele plangebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Laagland Archeologie heeft in voorliggend geval een bureau- en inventariserend veldonderzoek en een proefsleuven onderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar bijlage 10 en 11 bij deze toelichting.

Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek – verkennende fase

Op de dekzandrug in het noordelijk deel is een grotendeels intact bodemprofiel aangetroffen onder een plaggende van circa 50-70 centimeter dik. De aanwezigheid van een B- en een BC-horizont in een viertal boringen toont aan dat de dekzandrug gedurende lange tijd voldoende ontwaterd is geweest om bodemvorming mogelijk te maken. Het verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek kan daarom gehandhaafd blijven: op de noordelijke dekzandrug geldt een hoge trefkans voor resten uit de periode Laat-Neolithicum, IJzertijd, Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Het onderzoek heeft daarnaast aangetoond dat op enig moment stromend water aanwezig was in de laagte ten zuiden van de dekzandrug. Het is niet bekend wanneer hier water gestroomd heeft. Mogelijk was dit in het Mesolithicum en in dat geval kan ook voor deze periode een hoge verwachting worden aangehouden. Voor de overige archeologische perioden blijft een middelhoge verwachting op de noordelijke dekzandrug van kracht.

Voor het resterende deel van het plangebied geldt een lage verwachting, behalve voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd (resten behorende bij het erf Oud Bijvank). Gezien echter de zeer drassige condities in de laagte worden hier geen structuren verwacht anders dan greppels en dergelijke. Eventuele gebouwen zullen voornamelijk op de dekzandrug of aan de voet ervan geconstrueerd zijn. De boringen in de laagte op de locatie nabij het voormalige historische erf Oude Bijvank heeft een verstoord bodemprofiel opgeleverd. De aard van de verstoring kon niet worden vastgesteld. Mogelijk is deze verstoring ontstaan gedurende sloop- en bouwwerkzaamheden en het ligt voor de hand dat dit een recente verstoring uit 2018 betreft, maar zeker is dit niet. De verstoring sluit bovendien geen oudere, diepe sporen uit (paalkuilen, greppels en afvalkuilen en dergelijke) die mogelijk tot in de C-horizont reiken en waarvan nog sporen kunnen worden verwacht.

Op de zuidelijke dekzandrug is weliswaar een plaggende aangetroffen, maar er zijn geen aanwijzingen voor een podzolbodem gezien. De aanwezigheid van klei en grind in de bodem vormt een aanwijzing dat dit deel van het plangebied nat en ongeschikt voor bewoning is geweest. Eventuele bewoning moet waarschijnlijk op het hogere deel van de dekzandrug verder zuidelijk (buiten het plangebied) verwacht worden.

Op basis van de onderzoeksresultaten is een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op het nader archeologisch onderzoek.

Inventariserend veldonderzoek – proefsleuven

Samengevat is tijdens het onderzoek in het onderliggende dekzand overwegend een redelijk intact bodemprofiel aangetroffen in de vorm van een haarpodzol waarvan de E- en B-horizonten nog aanwezig waren. Qua archeologische sporen zijn er slechts twee sporen aangetroffen die behoorden tot dezelfde greppel. De datering van de greppel is onduidelijk, omdat er geen vondsten zijn aangetroffen in de greppel en deze niet op historisch kaartmateriaal zichtbaar is. De enige aanwijzing is een zichtbare afdruk van een getande graafmachinebak op de greppel. Deze afdruk is vermoedelijk ontstaan bij de demping van de greppel, wat wijst op een recente datering van de demping van de greppel. Er is één fragment handgevormd aardewerk aangetroffen dat kan worden gedateerd in de IJzertijd of Vroeg-Romeinse tijd.

Op basis van het beperkte aantal sporen en de enkele vondst is er onvoldoende reden om van een archeologische vindplaats uit te gaan. De greppel is waarschijnlijk een verkavelingsgreppel uit de Nieuwe Tijd en op basis van de enige aangetroffen scherf kan geen specifieke vindplaats en een bijbehorend complextype worden bepaald. Een waardering op basis van KNA-criteria is daarom niet mogelijk.

Gezien de afwezigheid van een archeologische vindplaats en de verwachting dat er in het overige deel van het plangebied ook geen vindplaats aanwezig is wordt geadviseerd om geen verder onderzoek te laten uitvoeren. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven ten aanzien van het omgevingsaspect 'archeologische waarden' en bij de vergunningverlening geen verdere voorwaarden te stellen. De regio archeoloog van Het Oversticht heeft het advies 'overgenomen' en het plangebied op archeologische gronden vrijgegeven.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.

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.

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

5.8.2.2 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 nader archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu

geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op circa 850 meter van het plangebied gelegen. Zoals in paragraaf 5.7.1.1 en bijlage 8 (stikstofberekening) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldend bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 12 bij deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat voorliggend bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

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

Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond. Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.

Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap probeert niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen, het wil ook van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

6.1.5 Gemeentelijk beleid

6.1.5.1 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

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

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

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

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

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

De trits “schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken” omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoon houden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water.

Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en tevens het zuiveringsrendement worden verhoogd. 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. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde “normale procedure”.

Voor het voorliggen bestemmingsplan zijn de relevante waterhuishoudkundige aspecten onderzocht die hieronder nader worden toegelicht.

De huidige (geo)hydrologische situatie ter plekke van het plangebied is als volgt:

- op de meeste plekken bestaat de toplaag (circa 40 cm) uit zwak humeus, fijn/matig en siltig zand, daaronder bevindt zich zand (Bron: Bodemonderzoek);
- de waterdoorlatendheid van het zandpakket is over het algemeen goed;
- De hoogteligging varieert van circa NAP + 10,35 meter aan de zuidoost-zijde tot circa NAP + 12,00 meter in het hart van het plangebied. Over het algemeen ligt het maaiveld van het plangebied relatief hoger dan de omgeving;
- Volgens de Bodemkaart komt het grondwaterregime (en bodemtype) in het hoogste deel van het plangebied overeen met GtvIII (Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand) en de locatie aan de zuidoost-zijde met GtIIIb (Beekeerdgronden; lemig fijn zand);
- In het plangebied liggen geen waterstaatswerken van het waterschap Drents Overijsselse Delta;
- In de noordwest-zijde en zuidoost-zijde van het plangebied liggen (particuliere) ontwateringssloten;
- Het grondwater is zwak/matig ijzerhoudend. Dit is een belangrijk aandachtspunt bij het ontwerp van ondergrondse infiltratie- en/of drainagevoorzieningen (Bron: Bodemonderzoek).

Omgang met vuilwater

Vuilwater wordt apart ingezameld en afgevoerd met een openbaar vuilwaterriool. De ontwikkeling gaat uit van ongeveer 30 huishoudens. Op basis van 2 personen per huishoudens is de afvalwaterproductie 0,72 m³/uur. Deze hoeveelheid kan voor wat betreft het hogere deel van het plangebied onder vrij verval worden afgevoerd naar het rioolstelsel in Scholtenweg. Door de lage ligging zal het zuidwestelijke deel van het plangebied aangesloten moeten worden op de drukriolering. De hoeveelheid afvalwater is relatief gering en heeft geen noemenswaardige negatieve effecten op het bestaande rioolstelsel en de zuiveringstechnische werken van het waterschap.

Omgang met hemelwater

Hemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied vastgehouden door het hemelwater in de (goed) waterdoorlatende bodem te infiltreren. Op eigen terrein (particulieren) wordt dat gedaan met infiltratievoorzieningen die een inhoud hebben van minimaal 20 mm ten opzicht van afstromend oppervlak. Bij extreme neerslagsituaties wordt overtollig hemelwater geloosd op het openbaar terrein. Het hemelwater van de openbare verharding (wegen en parkeerplaatsen) wordt met molgoten afgevoerd naar één van de twee waterbergingen (wadi's) in de lagere delen van het plangebied. Ook overtollig hemelwater vanaf particuliere terreinen stroomt zichtbaar af naar deze wadi's. De wadi's hebben tot doel om het hemelwater tijdelijk te bergen en te infiltreren in de bodem en vangen eventuele verontreinigingen in het hemelwater af. De totale oppervlakte aan wadi's bedraagt ruim 3.000 m² en het afstromend verhard oppervlak circa 7.500 m². Er is voldoende ruimte om het hemelwater tijdelijk te bergen waarmee voldaan wordt aan de uitgangspunten van het waterschap om de afvoer uit het plangebied gelijk te stellen met de landelijke afvoer.

Ontwatering en drooglegging

Op basis van de beschikbare informatie is de GHG in het hoger gelegen deel van het plangebied ongeveer NAP + 10,50 meter en voor het lagere gelegen deel (zuidoost-zijde) NAP + 10,00 meter. De minimale ontwateringsdiepte voor wegen bedraagt 0,70 meter en voor gebouwen (met kruipruimte) 1,00 meter.

Voor de ontwikkeling van het plangebied houdt dit in dat het lager gelegen deel gemiddeld genomen 60 cm moet worden opgehoogd tot circa NAP + 11,10 meter.

Voor de beheersing van de grondwaterstand in het plangebied en om de afvoer van het landelijke gebied buiten het plangebied veilig te stellen worden de bestaande sloten gehandhaafd.

Extreme neerslagsituaties

Als gevolg van de klimaatverandering nemen extreme neerslagsituaties toe. Om schade aan gebouwen door overvloedige neerslag te voorkomen wordt uitgegaan van een robuuste inrichting. Dit wordt gedaan door de vloerpeilen van kwetsbare gebouwen minimaal 20 cm hoger te houden dan het openbare gebied. Het openbaar gebied wordt zodanig ingericht dat bij extreme neerslag overtollig hemelwater afstroomt naar niet kwetsbare functies, zoals openbaar groen.

Overstromingsrisico's

Als gevolg van klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's vanuit de grote rivieren toe. Een verplicht onderdeel in de waterparagraaf is toetsing van het plangebied aan dit risico. Het plangebied valt buiten het overstromingsgebied met 'kleine kans'. Voor dit plangebied geldt dit risico dus niet.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

Begrippen (Artikel 1)

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

Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor de desbetreffende bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (Artikel 10)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. In dit artikel wordt ingegaan op de algemene bepalingen over bestaande afstanden en andere maten.

Algemene gebruiksregels (Artikel 11)

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

Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)

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

Overige regels (Artikel 13)

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

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Groen (Artikel 3)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor (infiltratie) groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet en rijwielpaden, speelvoorzieningen en waterlopen en waterpartijen.

Tuin (Artikel 4)

Aan de voorzijde van de woningen die bij recht worden toegestaan (noordzijde plangebied) zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Tuin'. De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de daarbijbehorende verhardingen, erven en terreinen, en ondergeschikte voorzieningen.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 5)

De hoofdinfrastructuur (ontsluitingswegen en -paden en parkeerterrein) binnen het plangebied is voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten, pleinen, paden en voet- en rijwielpaden.

Wonen (Artikel 6)

De gronden ter plaatse van de bij recht toegestane woningen (noordzijde plangebied) zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep en/of bedrijf aan huis. Door middel van aanduiding is op de verbeelding/plankaart aangegeven welk type woningen er zijn toegestaan (vrijstaand, twee-aaneen en/of aaneengesloten).

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven hoeveel woningen er maximaal zijn toegestaan. Verder is door middel van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de maximale goot- en bouwhoogte bepaald. De dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 25° bedragen en niet meer dan 60° bedragen, met dien verstande dat voor woningen bestaande uit één bouwlaag zonder kap een dakhelling van 0° is toegestaan. Voor alle overige bouwregels is aangesloten op het bestemmingsplan "Nieuw Heeten".

Wonen - RvR (Artikel 7)

De voor 'Wonen – RvR' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep en/of bedrijf aan huis. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat hiervoor per hoofdgebouw ten minste 1.000 m² aan landschapsontsierende gebouwen uit het buitengebied van de gemeente Raalte moet zijn gesloopt conform de Beleidsnota Rood voor Rood en Beleidsnota Erven in Beweging, alvorens het hoofdgebouw gebouwd mag worden.

Voor de overige (bouw)regels is aangesloten op de (bouw)regels van het bestemmingsplan "Nieuw Heeten".

Wonen – Uit te werken (Artikel 8)

De voor 'Wonen – Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep en/of bedrijf aan huis. Het betreft hier een uit te werken woonbestemming. In de uitwerkingsregels behorend bij deze uit te werken woonbestemming is bepaald dat burgemeester en wethouders de bestemming uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

- a. het gezamenlijk aantal te bouwen woningen bedraagt niet meer dan 13;
- b. uitsluitend vrijstaande, twee-aaneen en/of aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het bepaalde in artikel 13.2 en 13.3 van dit bestemmingsplan;
- d. de in het kader van de Wet geluidhinder ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel dan wel een hiervoor vastgestelde hogere waarde niet wordt overschreden;
- e. de actuele woningbehoefte door middel van een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond.

Zolang en voor zover de uitwerking geen rechtskracht heeft, mogen de gronden niet worden bebouwd. Voor het overige zal bij uitwerking van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' aan worden gesloten bij de bouwregels van de bestemming 'Wonen – 1', 'Wonen – 2' en/of 'Wonen – 3' van het bestemmingsplan "Nieuw Heeten".

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeente Raalte heeft in het kader voorliggende bestemmingsplan een grondexploitatie opgesteld (zie bijlage 13).

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

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

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel en waterschap Drents Overijsselse Delta

Het plan is in het kader van vooroverleg besproken met de provincie Overijssel en waterschap Drents Overijsselse Delta. Zowel de provincie als het waterschap hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Bij de totstandkoming van de voorgenomen ontwikkeling is op meerdere momenten overleg geweest met Plaatselijk Belang en omwonenden. Gelet hierop wordt in voorliggend geval geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 21 januari tot en met 3 maart 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze inzageperiode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Wel zijn er ambtshalve een aantal wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn beschreven in het raadsvoorstel behorend bij het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan.

In de bestemming 'Wonen' (art. 6) wordt de binnenplanse afwijking toegevoegd dat woningen ook dichter op de erfgrans gebouwd mogen worden dan 3 meter. Dit is alleen relevant voor de geplande rijenwoningen en patiowoningen in de noordoosthoek van het plangebied. Hiermee kunnen deze woningen conform het stedenbouwkundig plan dichter dan 3 meter op de erfgrans worden gesitueerd.

In de bestemming 'Wonen - RvR' (art. 7) wordt ten behoeve van de leesbaarheid art. 7.2.1 onder a en de daar aan gekoppelde voorwaardelijke verplichting helderder geformuleerd (zie hieronder).

- 7.2.1 a Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, mits hiervoor ten minste 1.000 m² aan landschapsontsierende gebouwen uit het buitengebied van de gemeente Raalte is gesloopt zoals bepaald onder 7.4.3;
- 7.4.3 Voorwaardelijke verplichting sloop
Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat hiervoor ten minste 1.000 m² aan Landschapsontsierende gebouwen uit het buitengebied van de gemeente Raalte is gesloopt conform de Beleidsnota Rood voor Rood en Beleidsnota Erven in Beweging, alvorens het hoofdgebouw gebouwd mag worden.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**

Bijlage 3 **Vooronderzoek bodem**

Bijlage 4 Asbestonderzoek bodem

Bijlage 5 Kwantitatieve risicoanalyse

Bijlage 6 Quickscan agrarisch geur

Bijlage 7 Geuronderzoek achtergrondgeurbelasting

Bijlage 8 Stikstofberekening

Bijlage 9 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 10 **Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek**

Bijlage 11 Archeologisch inventariserend veldonderzoek – proefsleuven

Bijlage 12 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 13 Grondexploitatie