

Bestemmingsplan Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III”

Plannaam: Bestemmingsplan “Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III”
IDN: NL.IMRO.0177.BP20220010-OW01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Januari 2023



*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	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	27
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	32
5.1	GELUID	32
5.2	BODEMKWALITEIT	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	36
5.5	MILIEUZONERING	39
5.6	GEUR	41
5.7	ECOLOGIE	42
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	45
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	47
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	49
6.1	VIGEREND BELEID	49
6.2	WATERPARAGRAAF	50
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	55
7.1	INLEIDING	55
7.2	OPZET VAN DE REGELS	55
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	56
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	58
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSpraak	59
9.1	VOOROVERLEG	59
9.2	OMGEVINGSTRAJECT	60
9.3	ZIENSWIJZEN	61
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	62	
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	63
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK	64
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	65
BIJLAGE 4	STIKSTOFBEREKENING	66
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	67

BIJLAGE 6	VERKENNEND ARCHEOLOGISCH BUREAU EN VELDONDERZOEK	68
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH INVENTARISEREND VELDONDERZOEK - PROEFSLEUVEN	69
BIJLAGE 8	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	71
BIJLAGE 9	WATERHUISHOUDKUNDIG PLAN.....	70

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In november 2020 heeft de gemeente Raalte het Strategisch plan bedrijventerreinen Raalte vastgesteld. Middels dit plan is aangetoond dat er sprake is van een onderaanbod van bedrijventerreinen in de kernen Heeten en Heino. Dit onderzoek is afgestemd met de omliggende gemeenten in het bestuurlijk overleg ‘bedrijventerreinprogrammering West-Overijssel’.

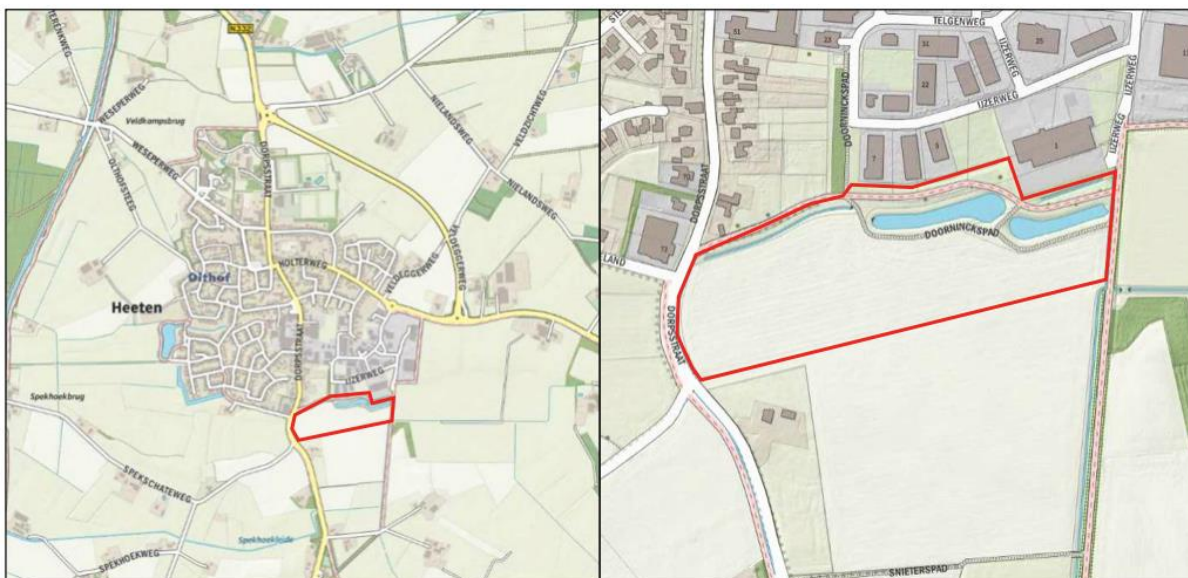
Vanuit het lokale bedrijfsleven in Heeten is er een toenemende vraag van ondernemers om hun bedrijf in Heeten uit te breiden, waaronder een aantal bedrijven die reeds zijn gevestigd op het aangrenzende bedrijventerrein De Telgen II. Daarnaast is er een bedrijf dat wil verplaatsen vanuit de kern. Met de uitbreiding van het bedrijventerrein De Telgen III kan invulling worden gegeven aan deze concrete behoeften.

De uitbreiding heeft een oppervlakte van circa 5 hectare, waarvan circa 2,8 hectare netto uitgeefbaar en sluit qua omvang en stedenbouwkundig ontwerp logisch aan op het reeds aanwezige bedrijventerrein De Telgen.

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van de geldende bestemmingsplan 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 ligt aan de zuidzijde van de kern Heeten aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein De Telgen. Ten westen grenst de locatie aan de Dorpstraat/Spanjaardsdijk. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Heeten en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0177.BP20220010-OW01) 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

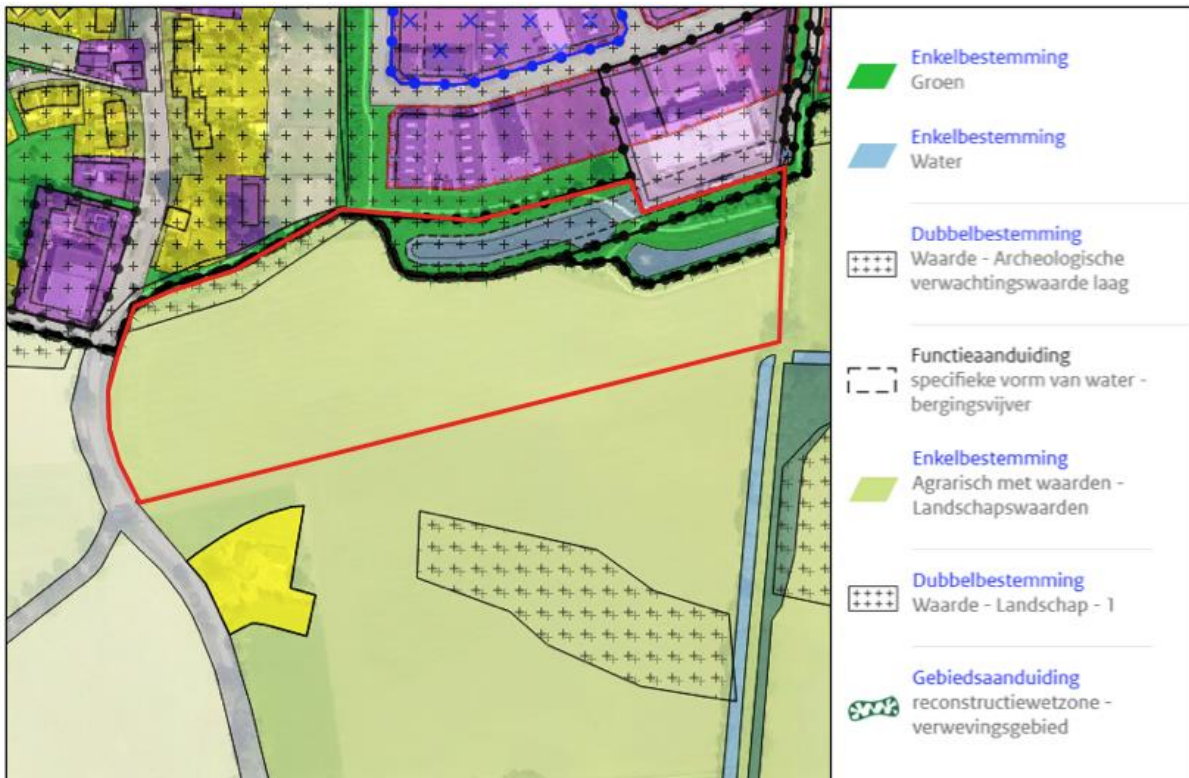
1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van bestemmingsplannen “Heeten”, “Buitengebied Raalte”, “De Telgen, locatie Hutten” en het “Paraplubestemmingsplan Parkeren”. Het bestemmingsplan Buitengebied is diverse malen correctief herzien en in 2020 is een verzamelplan vastgesteld. De herzieningen en het verzamelplan zijn vervat in een geconsolideerde versie “Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020”. Deze geconsolideerde versie heeft geen juridische bindende status, maar betreft een werkversie waarin alle relevante, van toepassing zijnde regels en bestemmingen binnen het betreffende bestemmingsplan zijn weergegeven in één set van regels en op één verbeelding.

Het plangebied heeft in de huidige situatie de volgende bestemmingen:

- Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (enkelbestemming)
- Groen (enkelbestemming)
- Water (enkelbestemming)
- Waarde – Landschap – 1 (dubbelbestemming)
- Waarde – Archeologische verwachting laag (dubbelbestemming)
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied (gebiedsaanduiding)
- Specifieke vorm van water – Bergingsvijver (functieaanduiding)

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan opgenomen waarbij het plangebied van het nieuwe bedrijventerrein met de rode omlijning indicatief is aangegeven. Opgemerkt wordt dat het plangebied op de verbeelding groter is. De gronden ten noorden en ter plaatse van de huidige bedrijfslocatie Hutten Beef zijn meegenomen in dit bestemmingsplan, zodat de bouwvlakken op elkaar aansluiten en er voor het gebied Telgen III inclusief de locatie van Hutten beef één eenduidige bestemmingsplan geldt.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplannen (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

'Agrarisch met waarde - landschapswaarden'

De voor '**Agrarisch met waarden - Landschapswaarden**' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische doeleinden, de bescherming van de ter plaatse aanwezige landschapswaarden en de bescherming van het woon- en leefmilieu in de aangrenzende kern. Daarnaast zijn er watergangen ten behoeve van de waterhuishouding en fiets- en voetpaden toegestaan.

'Groen'

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

'Water'

De voor '**Water**' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor waterberging, waterhuishouding en waterlopen.

'Waarde - Landschap - 1'

De voor '**Waarde - Landschap -1**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten:

- a. openheid;
- b. reliëf;

'Waarde - Archeologische verwachting laag'

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

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van het geldend bestemmingsplan is de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein 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 zuidzijde van de kern Heeten aansluitend op het bestaande bedrijventerrein De Telgen. Ten westen grenst de locatie aan de Dorpstraat/Spanjaardsdijk. Het plangebied zelf bestaat grotendeels uit agrarische cultuurgronden/weiland. Aan de noordoostzijde bevinden zich twee bergingsvijvers ten behoeve van de hemelwaterafhandeling van het bestaande bedrijventerrein. Langs deze vijvers loopt het Doorninckspad. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Foto's bestaande situatie (Bron: Google Streetview)

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

Zoals in hoofdstuk 1 reeds is benoemd, is in het Strategisch plan bedrijventerreinen Raalte (vastgesteld november 2020) aangetoond dat er sprake is van een onderaanbod van bedrijventerrein in de kernen Heeten en Heino. Vanuit het lokale bedrijfsleven in Heeten is er een toenemende vraag van ondernemers om hun bedrijf in Heeten uit te breiden, waaronder een paar bedrijven die reeds zijn gevestigd op het aangrenzende De Telgen II en één bedrijf dat nu is gevestigd aan de Dorpsstraat dat wil verplaatsen naar het nieuwe bedrijventerrein.

De uitbreiding van het bedrijventerrein genaamd De Telgen III heeft een oppervlakte van circa 5 hectare, waarvan circa 2,8 hectare netto uitgeefbaar. De uitbreiding sluit logisch aan op het reeds aanwezige bedrijventerrein De Telgen. Op het bedrijventerrein wordt net als op het bestaande terrein in de basis bedrijvigheid tot milieucategorie 3.2 toegestaan.

Explorius Vastgoedontwikkeling heeft in samenwerking met Bureau Stedebouw en in afstemming met de lokale ondernemers en de gemeente Raalte een stedenbouwkundig schetsontwerp voor dit gebied opgesteld. In dit planproces is ook de omgeving geraadpleegd via een participatie-bijeenkomst. In afbeelding 3.1 is het stedenbouwkundig plan weergegeven, het volledige stedenbouwkundig plan is opgenomen in bijlage 1. In hoofdstuk 9 wordt nader ingegaan op het doorlopen participatietraject.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundig plan Telgen II (Bron: Explorius/Bureau Stedebouw)

Het stedenbouwkundig plan is per onderwerp uitgewerkt. Hierin wordt ingegaan op:

Groen en water

Bij de inrichting van De Telgen III is gestreefd naar een groene inrichting van de buitenruimte. De groenstructuur zorgt ervoor dat het zicht op de toekomstige bedrijven grotendeels wordt ontnomen. In het zuidwesten wordt de bestaande IJzerweg doorgetrokken. De weg eindigt in een groen vizier richting het landschap.

De groenstructuur draagt daarnaast bij aan een prettige wandelroute. De buitenruimte nodigt hierdoor uit voor een lunchwandeling of een ommetje vanuit de aangrenzende buurt.

Infrastructuur

In het ontwerp is een duidelijke scheiding te zien tussen de smalle wandelpaden en het stratenpatroon dat voor de ontsluiting van de kavels dient. Het stratenpatroon sluit aan op de bestaande straten van De Telgen II. Er wordt een zuidelijke aftakking aan de IJzerweg gecreëerd. De situering van de wandelpaden stimuleert het lopen van een ommetje. De wandelpaden zijn vanuit de aangrenzende buurten toegankelijk vanaf de Dorpsstraat, de Poelweg en op twee plekken vanaf de IJzerweg. Op deze manier kan het nieuwe voetpad geïntegreerd worden in het bestaande netwerk van voetpaden.

Verder is in het plan een calamiteitenroute aangelegd bestaande uit grasbetontegels. Via deze weg is het plangebied via de IJzerweg te ontvluchten in westelijke richting naar de Dorpsstraat.

Grondgebruik en kavelmaatvoering

De Telgen III zal ruimte bieden aan 10 kavels. Voor ieder kavel geldt dat het bouwvlak maximaal 65% van het kavel beslaat.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan weg rijdt.

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.

Uitgangspunten

Het plangebied is gelet op de omgevingsadressendichtheid (CBS Statline) gelegen in een gebied met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk', in een deel van gemeente Raalte dat behoort tot of gaat behoren tot het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

In voorliggend geval gaat het om een bedrijventerrein waar bedrijven met een maximale milieucategorie 3.2 gehuisvest mogen worden. Wanneer voor een gebied met de functie bedrijventerrein nog geen bedrijfsspecifieke informatie voorhanden is, kan toch een globale berekening van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte worden gemaakt. De publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW heeft aan dat hiervoor wordt gekeken naar het type bedrijventerrein. In voorliggend geval is sprake van het bedrijventerreintype: 'Gemengd bedrijventerrein'.

Voor een gemengd bedrijventerrein geldt per netto hectare bedrijventerrein de volgende verkeersgeneratie per weekdagemaal:

- 128 personenauto's en middelzwaar verkeer
- 30 vrachtauto's

Voor het parkeren is gekeken naar een bandbreedte tussen de volgende bedrijfstypen die binnen een gemengd bedrijventerrein kunnen voorkomen:

- bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (gemiddeld 2,65 parkeerplaatsen per 100 m² bvo)
- bedrijf arbeidsextensief/bezoekersintensief (gemiddeld 0,85 parkeerplaatsen per 100 m² bvo)

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is het aantal m² bvo bepalend. In voorliggend geval wordt uitgegaan van circa 2,8 ha uitgeefbare gronden.

Berekening verkeersgeneratie

Op basis van bovenstaande gegevens is er sprake van een verkeersgeneratie van circa:

- 359 personenauto's per weekdagemaal (2,8 x 128)
- 84 vrachtauto's per weekdagemaal (2,8 x 30)

De totale verkeersgeneratie bedraagt hiermee circa 443 voertuigbewegingen per weekdagemaal. Het nieuwe gedeelte van bedrijventerrein De Telgen wordt via de bestaande wegen ontsloten op de rotonde aan de Holterweg. Het verkeer kan vervolgens via de N332 in de richting van Raalte (noordelijk) en de richting van Holten en de snelweg A1 in (zuidoost). Het betreft hier een verkeersveilige ontsluiting. Het omliggende wegennet kan de aangegeven toename van verkeersbewegingen eenvoudig verwerken.

3.2.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkcijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkcijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt in dit geval aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' (vastgesteld 3 november 2015). Deze parkeernormen zijn geënt op de landelijke parkeerkcijfers van het CROW. In het Paraplubestemmingsplan Parkeren (vastgesteld 27 september 2018) is dit parkeerbeleid voor alle bestemmingsplannen van de gemeente Raalte vastgelegd.

Uitgangspunten

Dezelfde uitgangspunten als benoemd in 3.2.1 worden gehanteerd

Berekening parkeerbehoefte

Op basis van bovenstaande gegevens is er sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 238 (28000:100=280x0,85) tot 742 (28000:100=280x2,65) parkeerplaatsen. In voorliggend bestemmingsplan zijn conform het paraplubestemmingsplan Parkeren parkeerregels opgenomen waarmee dit juridisch is gewaarborgd.

Met onderhavig plan wordt de benodigde parkeerruimte voorzien op eigen terrein. De bedrijfskavels bieden hiervoor voldoende ruimte. Het benodigde aantal parkeerplekken per bedrijf is afhankelijk van het bedrijfstype en de grootte van het bedrijf. Er wordt met de uitbreiding geen openbare parkeergelegenheid gerealiseerd. De straten worden zo ingericht dat er geen ruimte is voor het parkeren van vrachtwagens langs de weg.

3.2.3 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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) 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.'

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De uitbreiding van bedrijventerrein De Telgen kan gelet op haar aard en omvang worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is daarmee ladderplichtig. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing.

Op basis van de definitie van het Bro moet worden geconcludeerd dat het plangebied niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Daarom dient niet alleen de behoefte onderbouwd te worden, maar moet ook nagegaan worden of er geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied voorhanden zijn. Hierna wordt de ontwikkeling aan de hand van het 'Strategisch plan bedrijventerreinen Raalte' getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

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

In voorliggend geval is uit het onderzoek, dat is uitgevoerd in het kader van het ‘Strategisch plan bedrijventerreinen Raalte (november 2020)’, naar voren gekomen dat de gemeente Raalte op papier een kwantitatief overaanbod heeft van 6,7 hectare bedrijfsgrond voor de periode tot en met 2030. Met andere woorden, op basis van de provinciale behoefteraming en de regionale afspraken heeft Raalte meer dan voldoende ruimte beschikbaar om groeiende bedrijven en nieuwe vestigingen van bedrijven te faciliteren. Omdat de regionale afspraken als doel hebben om overaanbod terug te dringen, heeft de gemeente Raalte daarom met de regio afgesproken dat zij een strategisch plan opstelt om in balans te komen.

In dit strategisch plan wordt achtereenvolgens een overzicht gegeven van de huidige bedrijventerreinen en ontwikkelingen hier, de uitgangspunten voor het strategisch plan en de wijze waarop de gemeente Raalte vraag en aanbod aan bedrijfsgrond in balans brengt voor de komende jaren. De analyses die ten grondslag liggen aan dit strategisch plan zijn uitgevoerd door Stec Groep in het voorjaar van 2020.

Uit het onderzoek komt naar voren dat er drie kernen zijn waar nog bedrijfsgrond beschikbaar is of er plannen zijn om nieuwe bedrijfsgrond te realiseren. Dit zijn Raalte, Heino en Heeten. In Raalte is aanbod beschikbaar op De Zegge VI en VII, deze gronden beschikken reeds over een onherroepelijk bestemmingsplan. Het aanbod van Heeten (0,2 hectare) en Heino (3,5 hectare) maken ook onderdeel uit van de regionale programmeringsafspraken maar liggen nog niet vast in een bestemmingsplan en zijn daarom als zachte capaciteit aan te merken. In de marktregio staat buiten de gemeentegrenzen geen nieuw bestemmingsplan op de regionale planlijst.

Hoewel er cijfermatig sprake van een overaanbod voor de gehele gemeente Raalte, hebben ondernemers op de bedrijventerreinen een lokale binding en zijn belangrijk voor de leefbaarheid van de betreffende kernen. De opgave uit de regionale programmering verdient verder enige nuance. Op basis van analyses is het overaanbod in de kern Raalte slechts zeer beperkt, namelijk 1,7 à 2,7 hectare. Tegelijkertijd is er in Heino en Heeten feitelijk helemaal geen sprake van een overaanbod, omdat hier alleen ‘zacht’ aanbod is. Daar is juist sprake van een behoefte van in totaal 2,6 à 2,8 hectare, hoewel die behoefte weliswaar kleiner is dan het totaal aan (zachte) plannen dat daar ligt.

De verschillende kernen onderscheiden zich qua type bedrijvigheid die er gevestigd is, zowel in omvang van de bedrijven als in het aandeel van de bedrijventerreinen in de totale werkgelegenheid. In Heeten is bedrijventerrein De Telgen II ontwikkeld met plek voor bedrijven en woon-/werkkavels. Nu dit volledig is afgerond blijkt er vanuit het lokale bedrijfsleven en de Heetense Ondernemers Vereniging nog steeds behoefte aan bouwkavels in Heeten, zodat bedrijven kunnen doorgroeien en/of zich kunnen vestigen in het dorp.

De bedrijven hebben allen een binding met Heeten en een groot deel van het personeelsbestand is afkomstig uit Heeten of omliggende plaatsen. Het betreft hier dus een zeer concrete lokale behoefte waarbij aangesloten wordt bij de vraag naar ruimte van lokale ondernemers die zich willen vestigen, ondernemers die reeds op het bestaande bedrijventerrein zitten en willen uitbreiden of bestaande ondernemers die zich vanuit de kern Heeten willen vestigen (verplaatsing). Het betreft hier bijvoorbeeld een bedrijf dat momenteel op korte afstand aan de Dorpsstraat gevestigd is. Verplaatsing van dit bedrijf naar Telgen III biedt mogelijkheden voor herontwikkeling van de locatie aan de Dorpsstraat naar woningbouw.

Uit een inventarisatie van de Heetense Ondernemers Vereniging is gebleken dat er behoefte is aan de uitbreiding van bedrijventerrein Telgen II met circa 3 hectare netto uitgeefbaar terrein. Dit sluit aan bij de conclusies van het strategisch plan bedrijventerrein Raalte waarin aangetoond is dat er een onderaanbod is aan bedrijventerrein in de kern Heeten. De ontwikkeling wordt door de lokale ondernemersvereniging van Heeten en een lijst van ca. 10 in Heeten gevestigde bedrijven die graag willen uitbreiden ondersteund.

Met de voorgenomen uitbreiding zoals beschreven in Hoofdstuk 3 wordt aan deze lokale behoefte tegemoet gekomen en wordt bijgedragen aan de werkgelegenheid en leefbaarheid van de kern Heeten en haar omgeving. *Noodzaak ontwikkelen buiten bestaand stedelijk gebied*

De ruimtevraag in Nederland moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. In het Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De definitie luidt: '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'.

Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan de aard en schaal van de bedrijvigheid die niet binnen bestaand stedelijk gebied kunnen worden ingepast);
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of, op grond van ruimtelijk beleid zoals een structuurvisie worden beoogd. Bijvoorbeeld park, maatschappelijke functies of woonplannen die later worden beoogd.
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplekken, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die kunnen spelen op inbreidingsplekken.

Deze ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Telgen. De uitbreiding in zuidelijke richting is een logisch vervolg op de ontwikkeling van het bedrijventerrein die sinds eind jaren '90 plaatsvindt. Binnen het bestaand bebouwd gebied van Heeten zijn geen geschikte inbreidingslocaties aanwezig om de lokale behoefte aan bedrijventerrenen in te vullen en bovendien conflicteert de functie bedrijventerrein met bijbehorende geluid- en verkeershinder met de woonfuncties binnen de bestaande kern. Zoals hierboven reeds beargumenteerd is er sprake van een lokale behoefte/lokale gebondenheid van ondernemers uit Heeten, waardoor de vraag niet kan worden ingevuld op het bedrijventerrein bij kernen in de omgeving van Heeten. Tenslotte wordt opgemerkt dat de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein past binnen de gemeentelijke ambities zoals verwoord in het Strategisch plan bedrijventerrenen Raalte dat in november 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld en regionaal is afgestemd met de omliggende gemeenten in het bestuurlijk overleg bedrijventerreinprogrammering West-Overijssel. In voorliggend geval is de uitbreiding ruimtelijk verantwoord (zie hiervoor ook de conclusies in hoofdstuk 5).

Bereikbaarheid

Een goede ontsluiting is één van de redenen het bedrijventerrein De Telgen aan de oostzijde van de kern Heeten is ontwikkeld. Het bedrijventerrein wordt via de ontsluiting op de Holterweg (via een rotonde) ontsloten op de N332 in de richting van Raalte (noordelijk) en de richting van Holten en de snelweg A1 in zuidoostelijke richting. De uitbreiding wordt via dezelfde ontsluiting ontsloten. Gelet op het voorgaande geldt dat met deze ontwikkeling wordt voldaan aan de uitgangspunten van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Er is sprake van verantwoord ruimtegebruik.

Conclusie toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

Resumerend kan worden geconcludeerd dat het rijksbeleid geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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

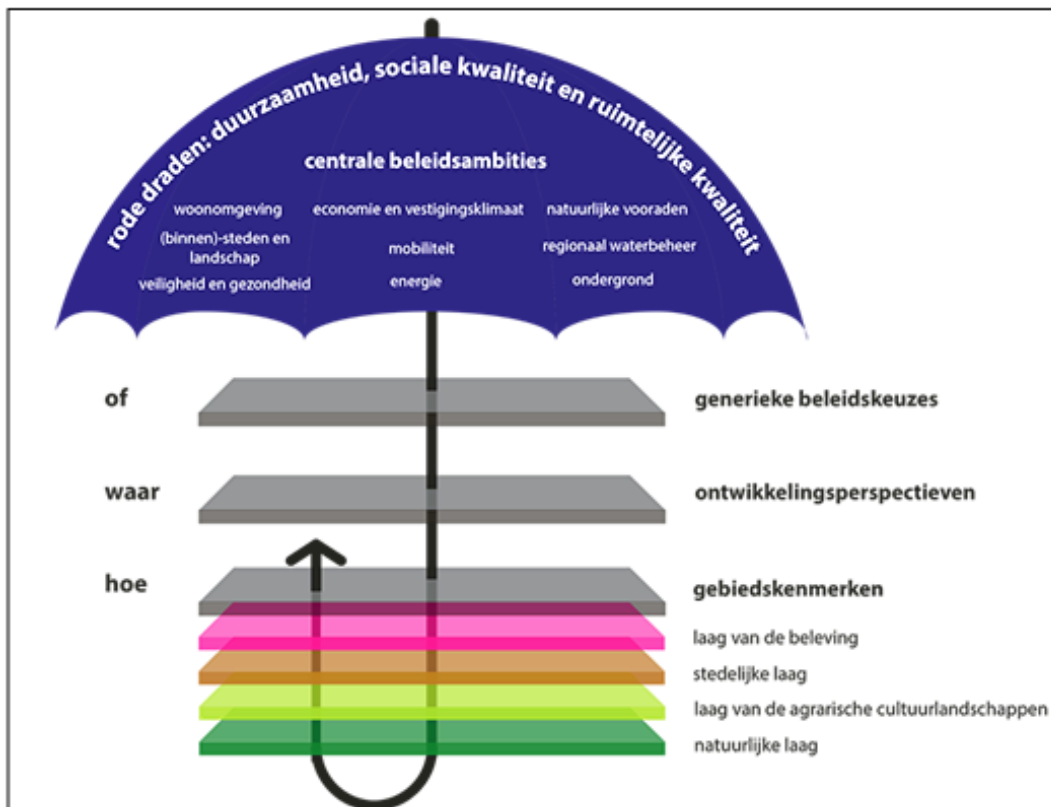
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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" zijn artikel 2.1.3, artikel 2.3.2 en artikel 4.6.4 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

Het initiatief betreft de uitbreiding van het bedrijventerrein De Telgen. Het plangebied ligt weliswaar buiten de stedelijke netwerken, maar wel direct tegen het bestaande bedrijventerrein aan. Zoals ook blijkt uit paragraaf 4.1.2 (Laddertoets) voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en is er geen ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied om de lokale Heetense vraag naar bedrijfskavels op te vangen. Om voldoende vestigingsmogelijkheden voor bedrijven te bieden in de kern Heeten is uitbreiding van bedrijventerrein Telgen noodzakelijk. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

Artikel 2.3.2 Realisatie nieuw bedrijventerrein

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuw bedrijventerrein als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek bedrijventerreinen.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen, zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek bedrijventerreinen, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor afspraken bedrijventerreinen 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 afspraken bedrijventerreinen.*
4. *De behoefte aan nieuw bedrijventerrein zoals bedoeld in lid 1 wordt geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende afspraken bedrijventerrein zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuw bedrijventerrein niet past binnen geldende afspraken bedrijventerreinen of wanneer er voor de gemeente geen afspraken bedrijventerreinen gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek bedrijventerreinen 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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.3.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Door de gemeenten in de regio West-Overijssel zijn er afspraken gemaakt over vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Deze afspraken zijn bestemd in het in 2019 ondertekende 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022'.

De afspraken zijn gericht op het kwantitatief en kwalitatief in evenwicht houden van vraag en aanbod van bedrijfsgrond in de regio, en sluiten aan op de actuele provinciale behoefte van bedrijventerreinen. In deze regionale afspraken is de regionale vraag verdeeld over de gemeenten, op basis van verschillende indicatoren en met inachtneming van de regionale verhuisdynamiek. In de afspraken wordt vervolgens een methodiek gehanteerd waarbij gemeenten vraag en aanbod, geheel in de lijn met de uitgangspunten van de Ladder, in evenwicht dienen te brengen en houden. Daarbij wordt de voortgang gemonitord. Wanneer iedere gemeente vraag en aanbod in evenwicht houdt, is de regio als zodanig ook in balans.

Uit de behoefte van en regionale afspraken blijkt dat de gemeente Raalte op papier een kwantitatief overaanbod heeft van 6,7 hectare bedrijfsgrond voor de periode tot en met 2030. Met andere woorden, op basis van de provinciale behoefte van en de regionale afspraken heeft Raalte meer dan voldoende ruimte beschikbaar om groeiende bedrijven en nieuwe vestigingen van bedrijven te faciliteren. Omdat de regionale afspraken als doel hebben om overaanbod terug te dringen, heeft de gemeente Raalte daarom met de regio afgesproken dat zij een strategisch plan opstelt om in balans te komen.

In dit strategisch plan bedrijventerreinen Raalte (vastgesteld november 2020) wordt achtereenvolgens een overzicht gegeven van de huidige bedrijventerreinen en ontwikkelingen hier, de uitgangspunten voor het strategisch plan en de wijze waarop de gemeente Raalte vraag en aanbod aan bedrijfsgrond in balans brengt voor de komende jaren. De analyses die ten grondslag liggen aan het strategisch plan zijn uitgevoerd door Stec Groep in het voorjaar van 2020.

De uitbreiding De Telgen III is als te ontwikkelen plan opgenomen in de regionale afspraken en het strategisch plan en daarmee in lijn met het regionale beleid. Verder blijkt uit paragraaf 4.1.2 dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.3.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.6.4 Vergunningplicht reservering Salland Diep

1. *Alle onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden het maaiveld en zijn gelegen in het gebied, aangegeven als boringsvrije zone Salland Diep op kaart Drinkwatervoorziening en grondwaterbescherming, zijn vergunningplichtig.*
2. *Het algemeen bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta regelt bij verordening dat voor onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden het maaiveld en zijn gelegen in het gebied, aangegeven als boringsvrije zone Salland Diep op kaart Drinkwatervoorziening en grondwaterbescherming, een vergunningplicht geldt.*
3. *Het dagelijkse bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta kan voor het gebied bedoeld in lid 2 slechts vergunning verlenen voor het onttrekken van grondwater als dit grondwater bedoeld is voor hoogwaardige industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is en waarvoor geen alternatief voorhanden is.*
4. *Het algemeen bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta kan de vrijstellingsmogelijkheid, bedoeld in artikel 6.11, vijfde lid van het Waterbesluit niet toepassen op de onttrekkingen waarvoor het dagelijkse bestuur op grond van het vorige lid vergunning verleent.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.6.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is geen sprake van onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden het maaiveld. Er is op basis hiervan ten behoeve van het voornemen dan ook geen vergunning noodzakelijk. Gesteld wordt dat het voornemen niet strijdig is met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van de boringsvrije zone (artikel 4.6.4 van de Omgevingsverordening).

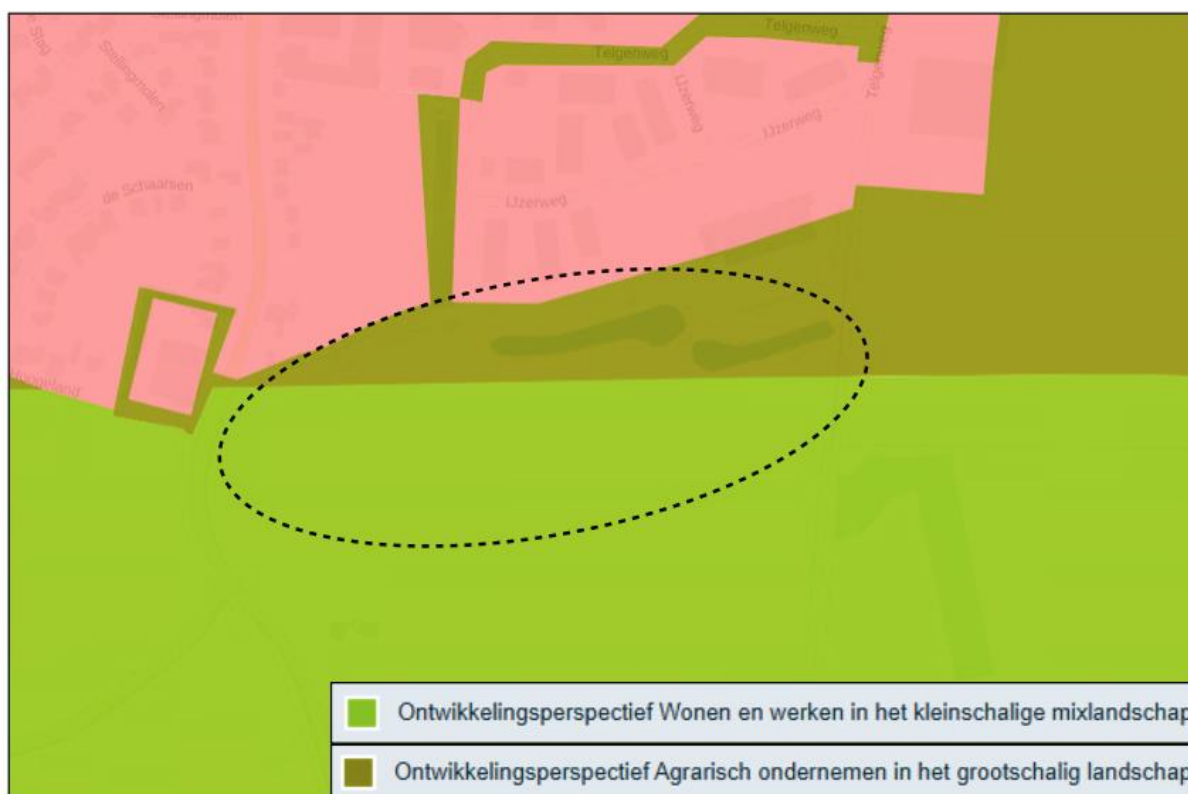
Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort grotendeels tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' en deels tot het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen waarbij het plangebied via de cirkel indicatief is weergegeven.



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

'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.

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectief’

Onderhavige ontwikkeling past niet binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven zijn echter richtinggevend en gebaseerd op de huidige situatie. Zoals in paragraaf 4.1.2 beschreven zijn er geen binnenstedelijke locaties in Heeten voorhanden om de vraag naar bedrijvenkavels in te vullen. De locatie ligt in het buitenstedelijk gebied, maar betreft een logische uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Het gemeentelijk beleid (paragraaf 4.3 ondersteund dit). Daarnaast brengt deze ontwikkeling geen extra belemmering met zich mee voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of andere functies zoals wonen en natuur. Hiervoor wordt ook verwezen naar Hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling passend is op de locatie.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de ‘Stedelijke laag’ en ‘Laag van de beleving’, worden deze lagen buiten beschouwing gelaten.

1. De “Natuurlijke laag”

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon. 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 gebiedstype "Beekdalen en natte laagtes", zoals in onderstaande afbeelding is te zien.



Afbeelding 4.3 De "Natuurlijke laag" (Bron: Provincie Overijssel)

"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 beekstelsel 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"

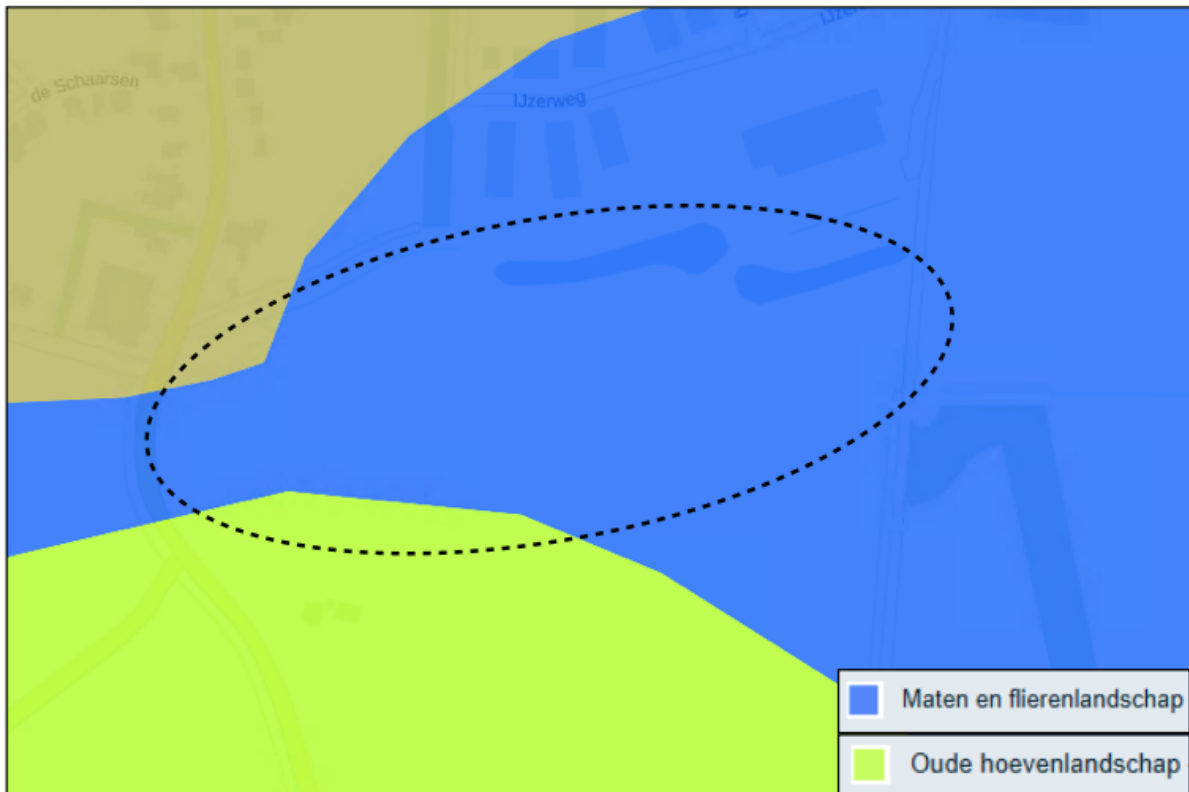
De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is doordat het in cultuur is gebracht voor de landbouw niet of nauwelijks meer aanwezig. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'

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 basis van de gebiedskenmerkenkaart in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" grotendeels aangemerkt als landschapstype "Maten en flierenlandschap" en voor een klein deel het "Oude Hoevenlandschap", zoals te zien is in onderstaande afbeelding.



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

'Maten en flierenlandschap'

Laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringsloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafschieding – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Vloevelden maakten onderdeel uit van het bemestingsstelsel. Het Maten- en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water. Inrichting van nog gave delen richt zich op het behouden van de cultuurhistorische waarden.

"Oude hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde 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 plaats vinden 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"

Het plangebied zal op een verantwoorde wijze ingepast worden in het landschap door te kiezen voor streekeigen beplantingssoorten. Qua beplanting wordt de overgang van bedrijventerrein naar het buitengebied zo goed mogelijk ingepast (zie ook hoofdstuk 3). Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de "Laag van het agrarische cultuurlandschap".

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

Het beleid van de gemeente Raalte is verwoord in diverse beleidsstukken op verschillende schaalniveaus. Hierna wordt ingegaan op de in voorliggend geval meest relevante beleidsstukken.

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. In voorliggend geval zijn de kernopgaven en bijbehorende ambities voor toekomstige wijken en dorpen en de identiteit en regio met name van belang.

4.3.1.2 Kernopgaven

De ambitie voor de identiteit en regio is: Raalte als het levendige hart van Salland. Bij de ambitie zijn de volgende 5 ontwikkelrichtingen opgesteld:

1. Wij kiezen voor een gemeente die zichzelf aanvullend op de stad positioneert: een plek waar men ruim woont, recreëert in het groen en met elkaar zorgt voor kwaliteit van leven
2. Wij kiezen voor een sterke wisselwerking tussen de gemeente Raalte en de omliggende regio, om zo te profiteren van economische kansen in Zwolle, Deventer en Twente. We onderscheiden ons met ons vakmanschap en onze open houding ten aanzien van vernieuwing. We dragen uit dat de gemeente Raalte ruimte geeft aan het slim toepassen van innovatie en technologie.
3. We kiezen voor optimale (digitale) bereikbaarheid voor onze inwoners en bedrijven, met een robuuste hoofdinfrastructuur, stationsontwikkeling en nieuwe mobiliteitsconcepten.
4. Wij kiezen voor een gemeente Raalte die zelfvoorzienend is qua energie en die waar noodzakelijk, mogelijk en wenselijk duurzame energie opwekt voor de regio.
5. Wij kiezen voor regionale samenwerking om jongeren te begeleiden en te behouden voor onze werkgevers en om inwoners, waar nodig, ook later in hun leven nieuwe vaardigheden bij te brengen.

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

De uitbreiding van bedrijventerrein De Telgen voor de lokale Heetense behoefte aan bedrijfskavels is in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'. Door deze ontwikkeling kan de autonome groei van de lokale bedrijvigheid worden opgevangen wat bijdraagt aan de werkgelegenheid en daarmee de leefbaarheid van Heeten.

4.3.2 Economische agenda Raalte

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Raalte heeft een bruisend bedrijfsleven. Innovatieve producten gaan de hele wereld over, de nuchtere aanpak wordt geroemd en de gemeente heeft een aantrekkelijk winkelaanbod in Heino en Raalte. Een goed ondernemersklimaat is daarbij essentieel. Hier werkt de gemeente samen met het bedrijfsleven en het onderwijs aan. In de Economische Agenda staan de gezamenlijke ambities en activiteiten tot en met 2025 beschreven.

De Economische agenda is opgebouwd uit zes hoofdthema's met daaraan gekoppelde ambities. Hierna worden de voor deze ontwikkeling relevante thema's en ambities benoemd.

Ondernemersvriendelijke dienstverlening

Een minimale top tien en streven naar een top drie notering in de MKB vriendelijkste gemeente in Overijssel.

Innovatie

- De gemeente Raalte wil met het georganiseerd bedrijfsleven bedrijven stimuleren om te innoveren door kennispartners meer onder aandacht bij het bedrijfsleven te brengen.
- De gemeente Raalte wil met de bedrijvenkringen het bedrijfsleven uitdagen om meer circulair te gaan ondernemen.
- De gemeente Raalte de bedrijvenkringen en LTO Noord wil de Agro & Food sector stimuleren om te innoveren en om nieuwe markten aan te boren.
- De gemeente Raalte wil samen met het georganiseerd bedrijfsleven startup, scaleup en gevestigde bedrijven in de gemeente Raalte verbinden met andere (startup en scaleup) bedrijven in de regio.

Raalte, Regio Zwolle en omliggende regio's

- De Regio Zwolle wil de vierde economische regio van Nederland worden en de gemeente Raalte wil als onderdeel van de Regio Zwolle hier actief aan bijdragen. De gemeente positioneert zich hierin als het economische scharnierpunt tussen de regio's Zwolle, Cleantech en Twente.
- De gemeente Raalte en het georganiseerd bedrijfsleven willen bedrijven stimuleren om meer internationaal te ondernemen.
- Bedrijven meer gebruik laten maken van landelijke en provinciale investeringsbevordering programma's.

Vestigingsklimaat

- De gemeente Raalte wil bedrijven waar mogelijk de ruimte geven om te ondernemen en faciliteren met goede vestigingsmogelijkheden.
- De gemeente Raalte en het georganiseerd bedrijfsleven willen het ondernemersklimaat voor starters verbeteren.
- In 2050 is Raalte duurzaam in de breedste betekenis van het woord. Zelfvoorzienend en zelfredzaam op basis van verbondenheid, bewustzijn, samenwerking en eigenkracht. Denkend en handelend in kringlopen.
- De gemeente wil ondernemers blijven binden aan Raalte, nieuwe bedrijven aantrekken, toekomstig werknemers aantrekken en ondernemers committeren aan het merk "Raalte".

4.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Economische agenda Raalte'

Met de De Telgen III worden lokale ondernemers, zowel bestaande als starters, de ruimte geboden om te ondernemen in eigen kern. Hiermee wordt de lokale werkgelegenheid en leefbaarheid gestimuleerd en richting de toekomst gewaarborgd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in lijn is met de Economische Agenda van de gemeente Raalte.

4.3.3 Strategisch plan bedrijventerreinen Raalte

4.3.3.1 Algemeen

Uit de behoefteraming en regionale afspraken met gemeenten in West-Overijssel blijkt dat de gemeente Raalte op papier een kwantitatief overaanbod heeft van 6,7 hectare bedrijfsgrond voor de periode tot en met 2030. Met andere woorden, op basis van de provinciale behoefteraming en de regionale afspraken heeft Raalte meer dan voldoende ruimte beschikbaar om groeiende bedrijven en nieuwe vestigingen van bedrijven te faciliteren. Omdat de regionale afspraken als doel hebben om overaanbod terug te dringen, heeft de gemeente Raalte daarom met de regio afgesproken dat zij een strategisch plan opstelt om in balans te komen.

In dit strategisch plan bedrijventerreinen Raalte wordt achtereenvolgens een overzicht gegeven van de huidige bedrijventerreinen en ontwikkelingen hier, de uitgangspunten voor het strategisch plan en de wijze waarop de gemeente Raalte vraag en aanbod aan bedrijfsgrond in balans brengt voor de komende jaren. De analyses die ten grondslag liggen aan dit strategisch plan zijn uitgevoerd door Stec Groep in het voorjaar van 2020.

4.3.3.2 Behoeftes Heeten en aanpak

Uit het onderzoek komt naar voren dat er drie kernen zijn waar nog bedrijfsgrond beschikbaar is of er plannen zijn om nieuwe bedrijfsgrond te realiseren. Dit zijn Raalte, Heino en Heeten. In Raalte is aanbod beschikbaar op De Zegge VI en VII, deze gronden beschikken reeds over een onherroepelijk bestemmingsplan. Het aanbod van Heeten (0,2 hectare) en Heino (3,5 hectare) maken ook onderdeel uit van de regionale programmeringsafspraken maar liggen nog niet vast in een bestemmingsplan en zijn daarom als zachte capaciteit aan te merken. In de marktregio staat buiten de gemeentegrenzen geen nieuw bestemmingsplan op de regionale planlijst.

Hoewel er cijfermatig sprake is van een overaanbod voor de gehele gemeente Raalte, hebben ondernemers op de bedrijventerreinen een lokale binding en zijn belangrijk voor de leefbaarheid van de betreffende kernen. De opgave uit de regionale programmering verdient verder enige nuance. Op basis van analyses is het overaanbod in de kern Raalte slechts zeer beperkt, namelijk 1,7 à 2,7 hectare. Tegelijkertijd is er in Heino en Heeten feitelijk helemaal geen sprake van een overaanbod, omdat hier alleen ‘zacht’ aanbod is. Daar is juist sprake van een behoefte van in totaal 2,6 à 2,8 hectare, hoewel die behoefte weliswaar kleiner is dan het totaal aan (zachte) plannen dat daar ligt.

De gemeente Raalte kiest ervoor om geen hard aanbod uit de markt te nemen om in de regionale opgave te voorzien. Dat is namelijk:

- Niet nodig, aangezien de gemeente binnen het harde aanbod over de gehele gemeente geen overaanbod heeft en daarmee geen Ladderrisico vormen voor andere gemeenten in de regio.
- Niet verstandig, omdat het op dit moment hard gaat met de gronduitgifte en reserveringen, en, hoewel de gemeente volgens de behoefteraming nog 10 jaar met het bestaande aanbod uit de voeten kan, zij op basis daarvan mogelijk sneller door de beschikbare grond heen is dan verwacht.
- Niet verstandig, omdat, ondanks dat er in de kern Raalte kwantitatief op papier een overaanbod is, het slechts gaat om enkele hectares op kavels die verspreid liggen over de bedrijventerreinen. Het uit de markt nemen van hard aanbod is daarom moeilijk, zou ertoe leiden dat de gemeente minder flexibel kan zijn in het aanbod naar ondernemers en kan bovendien mogelijk ook de vastgoedwaarden van bestaande plekken onder druk zetten.

Aanvullend kiest de gemeente Raalte ervoor om via een zogenaamde ‘maatwerkonderbouwing’ de plannen voor Heino en Heeten in procedure te gaan brengen. Dat is wenselijk, zodat ondernemers zich kunnen vestigen in de kern van hun voorkeur en zodat we bijdragen aan de leefbaarheid van deze kernen. Bovendien merkt de gemeente dat er een concrete behoefte is van ondernemers en ontwikkelt zij dus enkel vraaggericht.

Het nieuw te ontwikkelen aanbod is naar verwachting bij beschikbaarheid vrijwel direct uitgegeven aan lokale ondernemers. Daardoor ontstaat er ook bij nieuwe ontwikkeling geen Ladderrisico voor de rest van de regio.

4.3.3.3 Toetsing aan Strategische plan bedrijventerreinen Raalte

Met de De Telgen III worden lokale ondernemers zowel bestaande als starters de ruimte gegeven om te ondernemen in de eigen kern. Door ruimte te bieden aan bestaande bedrijven en nieuwe bedrijven wordt de lokale werkgelegenheid en leefbaarheid gestimuleerd en richting de toekomst gewaarborgd. De uitbreiding van het bedrijventerrein in Heeten is verder specifiek benoemd in het strategisch plan. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in lijn is met het Strategische plan bedrijventerreinen van de gemeente Raalte.

4.3.4 Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte

4.3.4.1 Algemeen

De gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte hebben een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld met als doel een gezamenlijk kader te bieden (23 september 2008), op basis waarvan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied kunnen worden beoordeeld, teneinde de ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken. Het LOP bevat vier belangrijke componenten:

- a. inventarisatie en analyse;
- b. de LOP-visie 'Een plus voor het landschap';
- c. thematische uitwerkingen;
- d. het uitvoeringsprogramma.

4.3.4.2 Deelgebieden Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied ligt op basis van het LOP binnen het ‘Zandlandschap’ en specifieker de ‘dekzandvlaktes’.

‘Dekzandvlaktes’

Dit gebied vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20e eeuw ontgonnen wat heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap.

Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de (doorgaande) wegen passen zich aan deze karakteristiek aan: laanbeplanting past hierin. Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenmansessen) ontstaan. Ten oosten van Raalte en rondom Heeten komen deze essencomplexen veelvuldig voor. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de essen zijn de complexen minder herkenbaar geworden. Een opmerkelijk gebied is de Luttenberg, dit is een uitloper van de stuwwal van de Sallandse heuvelrug met een uitgesproken reliëf. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Landschapsontwikkelingsplan’

Het plangebied gaat deel uitmaken van de kern Heeten en krijgt aan de rand met het buitengebied via landschappelijke inpassing een zachte overgang. In hoofdstuk 3 is reeds kort op de landschappelijke inpassing ingegaan. Bij het bepalen van de landschapsmaatregelen is rekening gehouden met de kenmerken zoals deze gelden op basis van het Landschapsontwikkelingsplan. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.5 Groenbeleid ‘Groen, samen doen!’

4.3.5.1 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.

4.3.5.2 *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.

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

Zoals in hoofdstuk 3 aangegeven wordt het plangebied op een passende wijze landschappelijk ingepaste en worden er ook binnen het bedrijventerrein groene elementen aangelegd. Aan de zuidrand van het plangebied op de overgang naar het buitengebied wordt een houtwal van 10 meter breed aangelegd om de bedrijven te camoufleren. Daarnaast wordt langs de hoofdtoegangsweg een brede berm van 5 meter aangelegd ten behoeve van de aanplant van bomen. Voor de oostelijke ontsluiting wordt de huidige toegangsweg naar Hutten Beef verlengd en worden de bestaande bomen voor zoveel als mogelijk behouden.

Door het groen tussen de toegangsweg naar Hutten Beef, de kavel op Telgen III aan de oostelijke zijde van het plangebied en het water in combinatie met het groen wordt een natuurlijke buffer gecreëerd tussen het fietsvoetpad en deze toegangsweg en kavel. Dit geeft voor de gebruikers van het pad ook meer beleving en een hogere mate van veiligheid.

4.3.6 Welstandsnota Raalte

De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 de Welstandsnota gemeente Raalte 2016 vastgesteld. Hierdoor is het welstandstoezicht per 1 januari 2016 afgeschaft. In het bestemmingsplan worden via bouwvlakken en bouwregels de bouwmogelijkheden binnen het plangebied geregeld.

4.3.7 Parkeernormen Raalte 2015

Het college van burgemeester en wethouders van Raalte heeft op 3 november 2015 de 'Parkeernormen Raalte 2015' vastgesteld. De landelijke parkeerkencijfers van de CROW zijn hierbij als uitgangspunt genomen. Om de bereikbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan deze gemeentelijke parkeernormen. In paragraaf 3.2 is hier reeds nader op ingegaan.

4.3.8 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 Situatie plangebied

In voorliggend geval is door Alcedo een akoestisch onderzoek verricht naar zowel industrielawaai als wegverkeerslawaai. Op basis van het aantal verwachte kavels en de bijbehorende milieucategorie (3.2) volgens de VNG-systematiek wordt in het onderzoek de geluidsemissie en de bijbehorende optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus vanwege het hele terrein op nabijgelegen woningen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld.

Als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein gaat er meer verkeer over de Telgenweg en de Holterweg rijden. Een aantal bedrijfswoningen is gelegen aan deze wegen. De geluidsbelasting afkomstig van deze wegen wordt getoetst in analogie met de Wet geluidhinder.

Naast toetsing van het industrielawaai en wegverkeerslawaai afkomstig van het plangebied zelf is er sprake van industrielawaai afkomstig van nabijgelegen bedrijven op het terrein De Telgen II en aan de Dorpsstraat en wegverkeerslawaai van de omliggende wegen. De cumulatie van de verschillende geluidssoorten in de huidige en toekomstige situatie is daarom ook in beeld gebracht en beoordeeld. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten

In de resultaten kan onderscheid worden gemaakt in de gevolgen voor de woning aan de Spanjaardsdijk 1, de woningen aan de Telgenweg en overige woningen.

Woning Spanjaardsdijk 1

Ter plaatse van de woning gelegen aan de Spanjaardsdijk 1 bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege industrielawaai afkomstig van De Telgen III ten hoogste 46 dB(A). Hiermee wordt de richtwaarde van 45 dB(A) voor een 'rustige woonomgeving' met 1 dB(A) overschreden op de eerste verdieping van de noordgevel. Op de overige gevels en op de begane grond wordt wel voldaan aan de richtwaarde.

Het totale industrielawaai neemt na realisatie van De Telgen III bij deze woning met ten hoogste 3 dB(A) toe van 46 dB(A) naar 49 dB(A). De gecumuleerde geluidsbelasting (industrielawaai én wegverkeerslawaai) neemt op de betreffende gevel toe van 50 naar 52 dB. Hiermee is er ter plaatse van deze woning sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat op de noordgevel. Dit wordt met name veroorzaakt door

industrielawaai. Op de overige gevels is er geen sprake van een verslechtering. Om de volgende redenen wordt de realisatie van De Telgen III voor deze woning wel toelaatbaar geacht:

- Vanwege Industrielawaai zal het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de woning voldoen aan het toelaatbare niveau van 35 dB(A);
- De woning beschikt aan de oostzijde over een buitenruimte die zowel voor wegverkeerslawaai als Industrielawaai geluidsluw is;
- De woning is in dit onderzoek beschouwd als gelegen in een ‘rustige woonomgeving’, maar is gezien de ligging aan de Spanjaardsdijk en de optredende geluidsbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ook te beschouwen als ‘gemengd gebied’. Het totale geluid afkomstig van Industrielawaai voldoet aan de richtwaarde voor ‘gemengd gebied’.

Het vigerende bestemmingsplan maakt verplaatsing van de bestaande woning in de richting van het bedrijventerrein mogelijk. Hiervoor zijn echter geen concrete plannen bekend. Uit het onderzoek blijkt dat, ook bij verplaatsing, bij deze mogelijk nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Woningen Telgenweg

Bij de woningen aan de Telgenweg is sprake van een toename van wegverkeerslawaai van 2 tot 3 dB als gevolg van de verkeersgeneratie van de uitbreiding met De Telgen III. Bij deze woningen neemt de gecumuleerde geluidsbelasting echter niet toe, omdat het Industrielawaai afkomstig van Telgen II hier maatgevend is. Om deze reden wordt realisatie van De Telgen III, ondanks de toename van wegverkeerslawaai, voor deze woningen toelaatbaar geacht. Daarnaast wordt met een geluidswering van 22 dB in de woningen wel voldaan aan het toelaatbare geluidsniveau in de woning voor wegverkeerslawaai. Gezien het bouwjaar van de woningen en de staat van onderhoud, is het aannemelijk dat aan deze geluidswering voldaan wordt. Hiermee is de toename van wegverkeerslawaai toelaatbaar.

Overige woningen

Bij de overige woningen wordt voldaan aan de richtwaarde voor Industrielawaai én is er geen sprake van een relevante toename van wegverkeerslawaai en/of Industrielawaai. Om deze redenen levert het geluid als gevolg van de realisatie van De Telgen III bij deze woningen geen belemmering op.

Maximale geluidsniveaus

Uitgaande van een optrekkende vrachtwagen aan de rand van de uitbreiding wordt bij alle woningen voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Daarom is het niet de verwachting dat pieken afkomstig van de bedrijven op de uitbreiding tot problemen gaan leiden bij de omliggende woningen. Op het moment dat een bedrijf zich gaat vestigen, moet het bedrijf bij de melding aantonen dat het kan voldoen aan de dan geldende geluidsvoorschriften. Ook via deze weg wordt daarmee de woon- en leefkwaliteit bij de (mogelijke toekomstige) woning gewaarborgd.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 5740.

Door Terra Agribusiness is een verkennend (water)bodemonderzoek binnen het plangebied uitgevoerd. Hierna worden de onderzoeksresultaten besproken. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 3.

5.2.2 Onderzoeksresultaten

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

- In het bovengrondmengmonster BM1 is een lichte verhoging arseen aangetroffen.
- In de bovengrondmengmonsters BM2 en BM3 zijn matige verhogingen arseen aangetroffen.
- In de bovengrondmengmonsters BM4 en BM5 zijn sterke verhogingen arseen aangetroffen.
- In het bovengrondmengmonster BM5 is tevens een lichte verhoging molybdeen aangetroffen.
- In de ondergrondmengmonsters OM1 en OM3 zijn geen verhogingen aangetroffen.
- In het ondergrondmengmonster OM2 is een lichte verhoging arseen aangetroffen.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in meerdere mengmonsters een tussenwaarde en interventiewaarde overschrijding van arseen is gemeten. Door de gemeente Raalte is aangegeven dat vaker verhoogde gehalten aan arseen in de omgeving voorkomen.

De verhoogde gehalten aan arseen zijn naar alle waarschijnlijkheid van nature aanwezig. Dit metaal komt als complexgebonden metaal voor in de bodem en is niet te relateren aan (bedrijfsmatige) activiteiten op het terrein. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

In het grondwatermonster Pb01wm1 zijn lichte verhogingen arseen en barium aangetroffen. In de grondwatermonsters Pb08 wm1, Pb10wm1, Pb14wm1 en Pb24wm1 zijn lichte verhogingen barium aangetroffen.

In het grondwatermonster Pb23wm1 zijn lichte verhogingen nikkel en barium aangetroffen. Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Waterbodemonderzoek NEN5720

De onderzoekslocatie betreft twee relatief jonge vijvers met oppervlaktewater. Op historische kaarten zijn ze te zien vanaf 2009. De vijvers zijn ontstaan bij de aanleg van een nieuw bedrijventerrein de Telgen II. De vijvers liggen ten zuiden van de gebouwen gelegen aan de IJzerweg 1-3 in Heeten. De vijvers hebben een wateroppervlak van 2000 en 1300 m².

De baggerspecie van onderzoekstraject SM1 is verspreidbaar op aangrenzende percelen. De baggerspecie is toepasbaar op of in de landbodem en voldoet aan de klasse 'industrie'. Tevens is de baggerspecie toepasbaar op of in oppervlaktewater en voldoet aan klasse A. De baggerspecie van onderzoekstraject SM2 is eveneens verspreidbaar op aangrenzende percelen. De baggerspecie is altijd toepasbaar op of in de land- en waterbodem en heeft de klasse 'schoon'.

5.2.5 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

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 het kader van luchtkwaliteit dient op twee manieren naar een plan te worden gekeken:

- Externe werking van het plan op de omgeving
- Interne werking achtergrondwaarden op het plan

Externe werking

Het voornemen voorziet in de ontwikkeling van het plangebied naar bedrijventerrein. Op basis van het stedenbouwkundig plan zoals beschreven in paragraaf 3.1 is aan de hand van de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381) in paragraaf 5.10 de verwachte verkeersgeneratie globaal in beeld gebracht. De uitbreiding brengt op basis van het beoogde programma in totaliteit een verkeersgeneratie van circa 443 verkeersbewegingen per weekdagemaal met zich mee. Via een NIBM-tool berekening is onderzocht of de ontwikkeling wel of niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aandeel vrachtverkeer is gelet op de verhouding personenauto's (359) en vrachtwagens (84) op 19 % gezet.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)	443
Aandeel vrachtverkeer	19,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,15
PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekening blijkt dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Interne werking

Op de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu op <https://www.rivm.nl/gcn-gdn-kaarten/concentratiekaarten.nl> zijn op schaal van vierkante kilometer vakken de gemiddelde achtergrondconcentraties aangegeven van diverse luchtverontreinigende stoffen. Op deze kaart is voor km² vak waarin het projectgebied is gelegen aangegeven dat:

- De achtergrond concentratie Stikstofdioxide (NO₂) voor projectgebied is 9.908 µg/m³. Dit is ruim onder grenswaarde NO₂ 40 µg/m³ van de Wet milieubeheer bijlage 2 voorschrift 2.1.
- De achtergrondconcentratie fijnstof PM₁₀ voor projectgebied is 14,44 µg/m³. Dit is ruim onder grenswaarde PM₁₀ 40 µg/m³ van de Wet milieubeheer bijlage 2 voorschrift 4.1.
- De achtergrondconcentratie fijnstof PM_{2,5} voor projectgebied is 7.73 µg/m³. Voor fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) bevinden de concentraties zich onder de WHO-advieswaarde.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de beoogde functies niet worden aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

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.

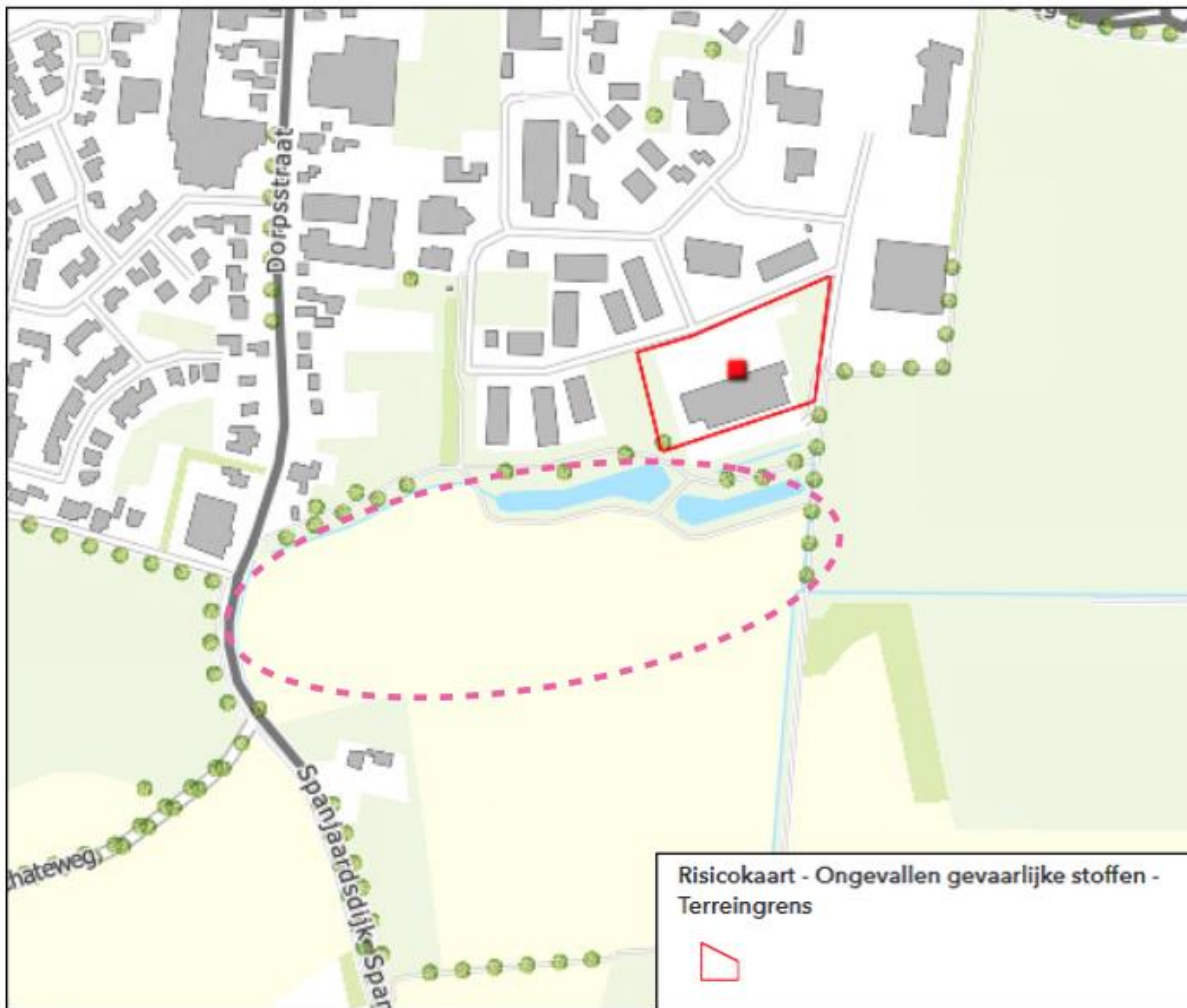
5.4.2 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om de verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Raalte externe veiligheidsbeleid geformuleerd in haar 'Integraal Veiligheidsbeleid 2015-2018'.

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

5.4.3 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 (rode omlijn) 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 ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Zoals te zien is op de kaartuitsnede bevindt zich te noorden van het plangebied een risicobron. Het betreft hier Slachterij Hutten en Zonen BV aan de IJzerweg 1. Uit het advies van de Omgevingsdienst IJsselland blijkt dat het hier een ammoniakopslag betreft. Aan deze installatie zijn geen contouren voor het plaatsgebonden risico gebonden die vallen buiten de grens van de inrichting. Het betreft hier wel een Bevi-inrichting. Op de betreffende gronden van het bedrijf is in voorliggend bestemmingsplan een aanduiding opgenomen dat alleen daar een Bevi-inrichting is toegestaan in de vorm van een slachterij.

5.4.3 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ten aanzien 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

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en '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. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'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.'*

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied ligt aan de rand van het bestaande bedrijventerrein in het buitengebied. Voor de dichtstbij gelegen woningen in bebouwde kom (Dorpsstraat 69 en 71) kan, gezien de ligging van deze woning grenzend aan bestaande bedrijfsbestemmingen op het bedrijventerrein De Telgen 2 worden uitgegaan van gemengd gebied. Voor de dichtstbij gelegen woning in het buitengebied op het adres Spanjaardsdijk 1, is te zien dat deze woning niet is gelegen direct naast bedrijfsbestemmingen, in lintbebouwing met overwegend agrarische

bestemmingen of in dusdanige nabijheid van hoofdinfrastructuur dat wegverkeersgeluid bepalend. Voor deze woning is sprake van een rustig buitengebied. In voorliggend geval is zekerheidshalve voor alle omliggende woningen uitgegaan van 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:

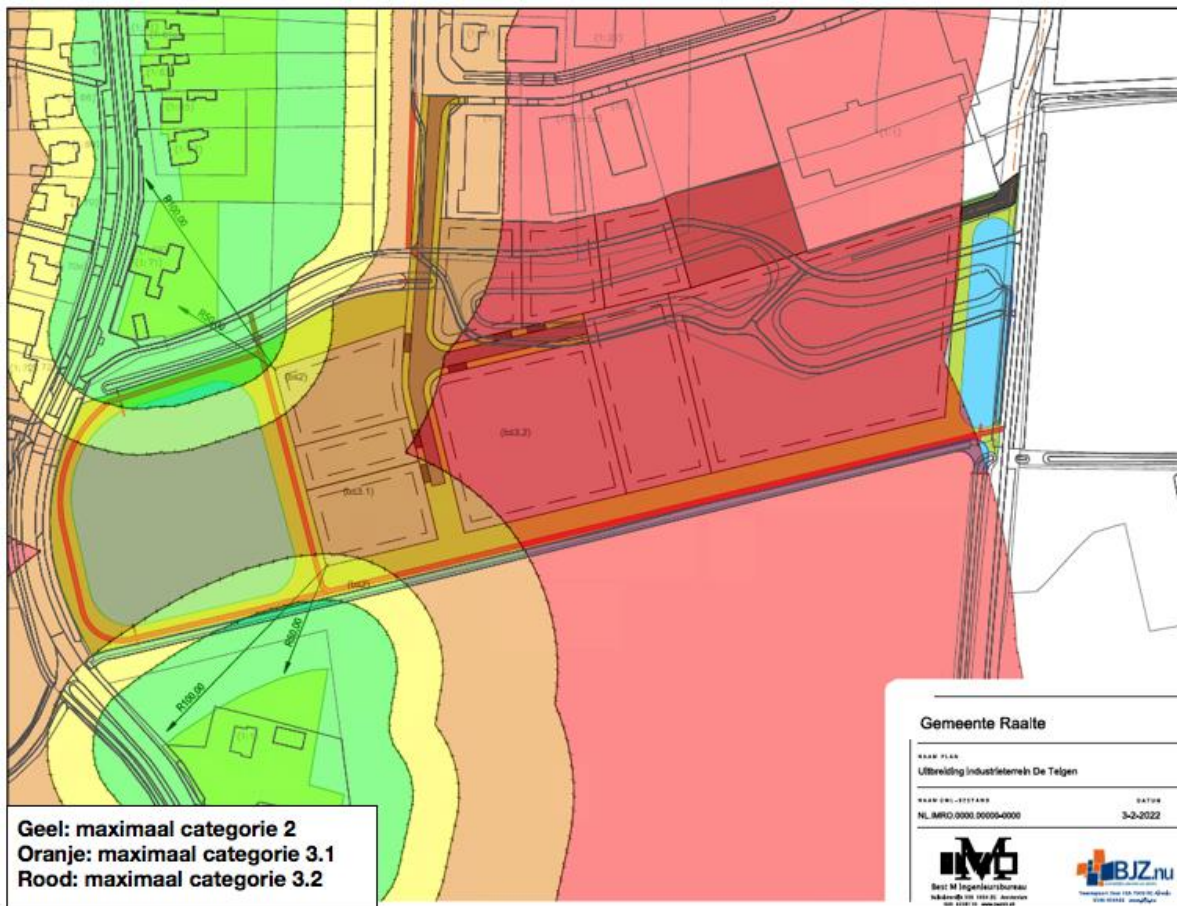
1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of wanneer de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

In voorliggende situatie gaat het om de uitbreiding van het bedrijventerrein Telgen, waarbij bij net als bij het bestaande bedrijventerrein bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 worden toegelaten. Voor het bedrijventerrein wordt gebruik gemaakt van 'inwaarts zoneren'. Dit houdt in dat de in de maximaal toegestane bedrijvencategorie rekening worden gehouden met de omliggende gevoelige functies (woningen) en hun ligging in het omgevingstype 'gemengd gebied' of 'rustige woonwijk'. In onderstaand kaartje is deze inwaartse zonering weergegeven.

Naast het toepassen van inwaartse zonering is akoestisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.1 zijn de uitkomsten van dit onderzoek reeds behandeld. Het volledige akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omliggende geluidsgevoelige functies (woningen).



Afbeelding 5.2 Milieucategorieën de Telgen III/inwaartse zoning (Bron: BJZ.nu)

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 voorliggend plan worden uitsluitend bedrijfsgebouwen toegevoegd. Het betreffen gebouwen bestemd en geschikt voor structureel verblijf van mensen (bijvoorbeeld werkplaatsen). Er worden geen bedrijfswoningen toegestaan.

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 voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

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.

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

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 geurgeoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Veehouderij

In de omgeving van het plangebied (ten zuiden en oosten) bevinden zich enkele veehouderijen. Met dit plan worden geurgeoelige objecten, namelijk bedrijfsgebouwen mogelijk gemaakt. De bedrijfsgebouwen dienen als geurgeoelig object te worden aangemerkt, omdat er langdurig door personen verbleven kan worden.

Het plangebied ligt op ruime afstand van deze veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij aan de Voortmansweg 8, ten zuiden van het plangebied, ligt op ruim 340 meter afstand van het plangebied. Het betreft hier een grondgebonden veehouderijbedrijf waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Intensieve veehouderij liggen op grotere afstand van het plangebied.

Gelet op deze zeer ruime afstand zal ter plaatse van de nieuwe bebouwing geen sprake zijn van geurhinder als gevolg van het voorgenoemde veehouderijen. De veehouderijen worden niet in de bedrijfsvoering belemmerd omdat op kortere afstand van de betreffende veehouderijen reeds geurgeoelige objecten van derden aanwezig zijn. Deze bestaande geurgeoelige objecten zijn daarmee maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende veehouderijen.

Industrie

Het plan voorziet in bedrijfsvestiging met bedrijfsgebouwen waarbij sprake is van verblijf van personen. Verblijf van personen in gebouwen wordt op basis van 'provinciale beleidsnota 2018 geur niet veehouderijen' ingedeeld als categorie C verblijfsgebouwen ingedeeld met een beperkte mate van geurgeoeligheid. In de directe omgeving zijn geen industriële emissie bronnen van betekenis aanwezig. Op adres IJzerweg 1 is een slachterijbedrijf gevestigd. Aan de richtafstand voor het aspect geur van 100 meter wordt voldaan.

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

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, 'Boetelerveld' ligt op een afstand van circa 4,3 kilometer van het plangebied. Daarnaast ligt de 'Sallandse Heuvelrug' op een afstand van circa 5,1 kilometer. Direct negatieve effecten zoals geluid- en lichthinder zijn gelet op de grote afstand uit te sluiten. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

Door BJZ.nu is een AERIUS-berekening uitgevoerd om eventuele stikstofdepositie in kaart te brengen. Deze berekening is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten

Aanlegfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j (zie bijlage 1 van de onderzoeksrapportage). Echter blijkt dat als gevolg van de aanwezige N-emissie veroorzakende activiteit reeds sprake is van stikstofdepositie. Deze depositie vervalt, zoals eerder vermeld, permanent als gevolg van het voornemen.

Wanneer de (tijdelijke) depositie als gevolg van de aanlegfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarentegen per saldo sprake van een afname van de stikstofdepositie (ten hoogste 0,02 mol/ha/jr.), waardoor als gevolg van de aanlegfase geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Voor de bijbehorende salderingsberekening wordt verwezen naar bijlage 3 van de rapportage.

Gebruiksfase

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j (zie bijlage 2 van de rapportage). Echter blijkt, zoals eerder vermeld, dat als gevolg van de aanwezige N-emissie veroorzakende activiteit reeds sprake is van stikstofdepositie. Deze depositie vervalt, zoals eerder vermeld, permanent als gevolg van het voornemen.

Wanneer de depositie als gevolg van de gebruiksfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarentegen per saldo sprake van een afname van de stikstofdepositie (ten hoogste 0,03 mol/ha/jr.), waardoor geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Voor de bijbehorende salderingsberekening wordt verwezen naar bijlage 4 van de rapportage.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het voornemen per saldo geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Daarentegen is in beide fasen sprake van een permanente afname van de stikstofdepositie, hetgeen een positief effect heeft ten aanzien van de Natura 2000-gebieden. Het plan 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 dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op enige afstand ten noorden van de kern Heeten. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en afstand tot de NNN, is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 *Algemeen*

Wat betreft de soortbescherming is de Wet Natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In bijlage 5 bij deze toelichting is de onderzoeksrapportage opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies van de uitgevoerde quickscan ingegaan.

5.7.2.2 *Onderzoeksresultaten quickscan*

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied als foerageergebied en vermoedelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën en grondgebonden zoogdieren er een rust- en voortplantingsplaats. Grondgebonden zoogdieren bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied vormt geen functioneel leefgebied van beschermde vissen.

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. Indien het plangebied bouwrijp gemaakt wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk amfibieën gedood en wordt mogelijk een (winter)rust- en voortplantingsplaats van een amfibie beschadigd of vernield. Voor de meeste beschermde amfibieënsoorten, die een winterrust- of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling geldt echter niet voor de poelkikker. Van deze soort is de winterrust- en voortplantingsplaats beschermd. Poelkikkers mogen niet gedood worden en hun leefgebied mag niet aangetast worden zonder ontheffing. Andere amfibieënsoorten mogen ook niet gedood worden.

Geadviseerd wordt een ontheffing aan te vragen voor het aantasten van het functionele leefgebied van de poelkikker. Tevens dient gewerkt te worden buiten de kwetsbare periode van amfibieën om te voorkomen dat broed beschadigd/vernield wordt of larven of dieren in winterrust gedood worden.

Het nader onderzoek poelkikker

Het nader onderzoek naar de aanwezigheid van de poelkikker dient conform het poelkikkerprotocol plaats te vinden in de periode maart-juli. Omdat deze periode in 2022 reeds is verstreken dient het onderzoek in maart 2023 te worden opgestart. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de uitvoering van dit onderzoek en het nemen van eventuele vervolgmaatregelen die hieruit voorkomen. Deze voorwaardelijke verplichting luidt als volgt:

“Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het dempen van watergangen en waterpartijen en bijbehorende grondwerkzaamheden zonder voorafgaand onderzoek naar de poelkikker conform het poelkikkerprotocol en de uitvoering van eventueel hieruit door de gemeente Raalte goedgekeurde volgende compenserende of mitigerende maatregelen die significant negatieve effecten voor de poelkikker voldoende compenseren/mitigeren.”

5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits voorafgaand aan de werkzaamheden nader onderzoek wordt uitgevoerd naar de poelkikker en eventueel hieruit voorkomende compenserende of mitigerende maatregelen die significant negatieve effecten voor de poelkikker voldoende compenseren/mitigeren worden getroffen.

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 archeologische verwachtings- en beleidskaart deels doorvertaald in haar bestemmingsplannen. Een groot deel van het gebied kent geen dubbelbestemming inzake een archeologische verwachting. Echter het gebied ten noordwesten betreft een AMK-terrein. Dit zijn terreinen van zeer hoge waarden (hoogste waarde die er is). Om die reden is door Laagland Archeologie een archeologisch bureau en verkennend veldonderzoek uitgevoerd en vervolgens een inventariserend veldonderzoek-proefsleuven. De onderzoeksrapportages zijn bijgevoegd in bijlage 6 en 7. Hierna worden de onderzoeksresultaten besproken.

Onderzoeksresultaten

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat het noordelijke deel van het plangebied (op de dekzandrug) een tot in de C-horizont verstoord bodemprofiel heeft. Elders is sprake van een opgebracht zanddek waaronder kleiige beekafzettingen liggen. Deze beekafzettingen zijn zeer ijzerrijk. Daaronder ligt dekzand (C-horizont). Voor wat betreft het lageregelegen gebied blijft het verwachtingsmodel gehandhaafd. Eventueel aanwezige resten zijn alleen door middel van intensief gravend onderzoek op te sporen. Het gemeentelijke archeologiebeleid van Raalte geeft aan dat hiervoor geen archeologisch onderzoek benodigd is.

De gemeente Raalte – hierin vertegenwoordigd door de regio-archeoloog – heeft aangegeven dat een karterend proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is. Het feit dat dit deel van het plangebied als een gebied met

een lage archeologische verwachting is opgenomen op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is geen reden om het plangebied vrij te geven. Het uitgevoerde onderzoek geeft juist aan dat de nu geldende lage archeologische verwachting moet worden aangepast naar een hoge archeologische verwachting specifiek voor off-site resten samenhangend met de, bij eerder uitgevoerde onderzoeken aangetroffen, omheinde nederzetting uit de Romeinse tijd.

Inventariserend veldonderzoek proefsleuven

Laagland Archeologie heeft op 11 tot en met 14 juli 2022 een Inventariserend veldonderzoek - proefsleuven uitgevoerd aan de Telgen III te Heeten, gemeente Raalte (OV). Op het terrein is eerder archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het bureau- en booronderzoek komt naar voren dat het plangebied in een laagte naast een dekzandrug ligt. Op deze dekzandrug heeft in de Romeinse tijd een omheinde nederzetting gestaan waar sporen van ijzerproductie zijn aangetroffen. Geomorfologisch ligt het plangebied in een beekdaloverstromingsvlakte. De leemrijke beekafzettingen zijn zeer ijzerhoudend. Op basis van het vooronderzoek worden er resten van ijzerwinning uit de Romeinse tijd in het plangebied verwacht.

Op basis van dit onderzoek is door het bevoegd gezag besloten dat er een aanvullend onderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een Inventariserend veldonderzoek - proefsleuven

Het doel van de archeologische proefsleuvenonderzoek is om vast te stellen of er zich in het onderzoeksgebied archeologische vindplaatsen bevinden. En om eventuele aanwezige vindplaatsen te waarderen. Op basis van de waardering kan de behoudenswaardigheid van de vindplaats worden vastgesteld.

Het onderzoek bestond uit een proefsleuvenonderzoek conform het KNA protocol 4003 IVO-P

Samengevat zijn tijdens het onderzoek 111 sporen uit de Nieuwe tijd aangetroffen. Deze sporen bestonden uit kuilen, greppels en paalkuilen. De paalkuilen vormen geen duidelijke structuur en bevinden zich in het hele onderzoeksgebied. De kuilen bestaan voornamelijk uit ondiepe kuilen. Er is één kuil die wordt geïnterpreteerd als een ijzerwinningskuil. Uit deze kuil is pijpafdruk afkomstig wat deze kuil in de late 18e tot vroege 19e eeuw dateert.

De greppels bestaan uit noord-zuid en een oost-west georiënteerde greppel. De noord-zuid georiënteerde greppel kan in de 18e tot begin 20e eeuw worden gedateerd. De oost-west greppel heeft twee gebruiksfasen gehad, dit is ook op de historische kaarten zichtbaar. De eerste fase loopt oost-west, deze is zichtbaar op de kadastrale kaart van 1832. Een tweede fase is zichtbaar op de kaarten vanaf 1900. Deze greppel loopt oost-west waarna hij een scherpe bocht richting het zuiden maakt, deze greppel is op de kaart uit 2008 nog zichtbaar. In de vulling van de greppel zijn deze twee fasen niet te onderscheiden. Het oudste fragment aardewerk uit deze greppel dateert uit de 17e eeuw, al dateert de rest van het vondstmateriaal uit de 18e tot begin 20e eeuw.

Laaglandarcheologie adviseert om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het gebied vrij te geven voor de geplande werkzaamheden. Het advies is overgenomen door de gemeente Raalte.

Stichting Germane Heeten

In Heeten leeft het unieke verhaal van de ijzerwinning en productie, grote opgravingen en de prachtige vondsten die gedaan zijn heel erg. Sinds dit jaar is er in Het Trefpunt een informatiepunt over alles wat met de ijzerwinning/-productie te maken heeft in de ijzertijd en Romeinse tijd in Heeten. Initiatiefnemer hiervoor is De Stichting Germanen Heeten (www.oervuurijzer.nl). De resultaten van het onderzoek vormen een waardevolle aanvulling op het verhaal dat in Het Trefpunt verteld wordt. De groep enthousiaste vrijwilligers werkt graag mee aan het onderzoek en is hiervoor te worden uitgenodigd.

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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Op grond van de Erfgoedwet moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

5.8.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich in en rondom het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten en overige cultuurhistorische waarden. Van aantasting van monumentale en cultuurhistorische waarden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is dan ook geen sprake.

5.8.3 **Conclusie**

De aspect archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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-gebieden 'Boetelerveld' ligt op circa 4,3 kilometer afstand van het plangebied. Uit een stikstofberekening moet blijken of er sprake is van een relevante toename van stikstofdepositie en daarmee een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

Zoals in paragraaf 5.7.1.1 en bijlage 4 (stikstofberekening) van deze toelichting is beschreven is er na intern salderen 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 geldende 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 industrieterrein;
- 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:

- Een activiteit die betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.
- Een activiteit met een bedrijfsvloeroppervlakte van 20 hectare of meer.

Omdat de drempelwaarden niet worden overschreden en de ontwikkeling met een toename van circa 5 hectare, waarvan 2,8 hectare netto uitgeefbaar, tevens niet in de buurt komt bij de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-plicht aangezien de drempelwaarden niet worden overschreden.

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. Daarom is er in het kader van voorliggend bestemmingsplan een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De conclusie van deze notitie is dat er geen sprake is van significante negatieve milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling. De volledige aanmeldnotitie is opgenomen in bijlage 9.

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 Water Programma 2022-2027 (vastgesteld op 18 maart 2022). In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. 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.

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 waterschap 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 in een bestemmingsplan 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 Waterhuishouding

Buro Hoogstraat heeft voor de ontwikkeling een waterhuishoudkundig plan opgesteld. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting. Hierna wordt aan de hand hiervan op de belangrijkste aspecten van de waterhuishouding in het plangebied ingegaan.

6.2.2.1 Hemelwaterafvoer

De berging in het plangebied wordt integraal gerealiseerd. Dit betekent dat in openbaar terrein alle benodigde berging gerealiseerd gaat worden. In tabel 7 van de rapportage is de te realiseren berging weergegeven met de bergingseisen van 80 mm en 90 mm. De gemeente Raalte stelt dat 90 mm in 4 uur in de wadi geborgen dient te worden. Dit betekent dat 4 uur aan infiltratiecapaciteit meegerekend mag worden als berging. Vervolgens dient een bui van 90 mm in het plangebied niet tot schade te leiden. Dit betekent dat het de gebouwen niet in mag stromen.

Beschrijving van het watersysteem

Huidig watersysteem

In afbeelding 6 van de rapportage is het huidige watersysteem weergegeven op basis van de legger van het waterschap. Hierin is te zien dat het water vanaf de westelijke watergang via de vijvers richting de oostelijke watergang stroomt. Onder de Dorpstraat (aan de westzijde van het plangebied) ligt een hemelwaterriool met een overstort op de westelijke watergang. Deze overstort heeft een leidingdiameter van $\varnothing 400$ mm. Vanuit de IJzerweg komt aan de westzijde van de vijvers een $\varnothing 400$ mm hemelwaterriool uit. Dit is een overstort riool van de wadi's in Telgen II. Aan de oostzijde van de IJzerweg ligt een $\varnothing 800$ mm hemelwaterriool dat afwatert op de vijvers aan de oostzijde.

Tussen de vijvers en de oostelijke watergang staat een vaste stuw met een geknepen afvoer. Onderkant geknepen afvoer staat op +6,09 m NAP en bovenkant stuw op +6,39 m NAP. In de bestaande situatie staat in de vijvers, voor zover bekend, permanent water.

Toekomstig watersysteem

Om het bedrijventerrein Telgen III te kunnen aanleggen is het plan om de bestaande vijvers, de wadi ten noordoosten van het plangebied en de oostelijke ± 18 meter van watergang west te dempen. De watergangen die gedempt worden, worden één op één gecompenseerd. Hiervan wordt een deel aan de oostzijde gecompenseerd door deze watergang te verbreden naar maximaal 16 meter (insteek talud). Aan de westzijde van het plangebied wordt een vijver aangelegd ter compensatie. Naast de vijver aan de westzijde van het plangebied wordt een wadi aangelegd ten behoeve van de bergingsopgave voor de toename aan verhard oppervlak van het nieuwe plangebied. Een principe schets van dit systeem is hieronder weergegeven en in afbeelding 7 van de rapportage.



Afbeelding 6.1 Principeschets toekomstig watersysteem (Bron: Buro Hoogstraat)

De wadi wordt aangelegd om directe vervuiling van het oppervlaktewater tegen te gaan door het afstromen van hemelwater. Het hemelwater kan eerst infiltreren in de wadi. Wanneer de wadi's vol zijn storten deze bovengronds over naar de bergingsvijver aan de westzijde van het plangebied. De voorkeur vanuit de gemeente is om zo veel mogelijk hemelwater bovengronds naar de wadi te laten afstromen. Dit dient in het hoogteplan nader uitgewerkt te worden. Wanneer dit niet mogelijk is wordt het hemelwater door middel van een hemelwaterriool op de wadi's aangesloten.

Het hemelwaterriool onder de Dorpstraat heeft een overstort op de noordelijke watergang. In de nieuwe situatie kan deze overstort gehandhaafd blijven. De overstort vanaf de wadi's in Telgen II stort nu over op de vijvers. Deze overstort wordt verlegd naar de noordelijke watergang.

De noordelijke watergang wordt door middel van een duiker verbonden met de nieuwe vijver. De nieuwe vijver wordt door middel van een overstort met vertraagde afvoer verbonden met de zuidelijke watergang. De zuidelijke watergang wordt verbreed en verdiept zodat deze het hemelwater kan afvoeren. Daarbij wordt de afvoercapaciteit verhoogd ten opzichte van de huidige situatie. Op de zuidelijke watergang zijn twee overstorten die afwateren op de nieuwe vijver en het te ontwikkelen plangebied aangesloten. Er wordt circa 19,8 ha afgevoerd door de zuidelijke sloot. Met een afvoercapaciteit van 1,6 l/s/ha betekent dit dat de zuidelijke watergang circa 32 l/s af moet kunnen voeren. Dit is meer dan 25 l/s waarmee het een A-watergang dient te worden. Aan de hand van de herprofilering kan deze sloot circa 48 l/s afvoeren (bijlage 4 van de rapportage) en voldoet daarmee aan de gestelde eisen.

In de bestaande situatie komt een $\varnothing 800$ mm riool bovenstrooms van de debietbegrenzer uit in de bestaande vijver. Met het dempen van de bestaande vijvers wordt dit riool verlegd naar de oostelijke watergang. Om de berging en afvoercapaciteit te waarborgen wordt de oostelijke watergang verbreed. Ten zuiden van deze watergang wordt een stuw geplaatst met vertraagde afvoer.

Berging en infiltratiecapaciteit wadi

Het totale verwerkende vermogen van een wadi wordt bepaald door de som van de berging en de infiltratiecapaciteit: hoe kleiner de infiltratiecapaciteit, des te groter de benodigde berging moet zijn en omgekeerd. In totaal dient er circa 90 mm in 4 uur verwerkt te kunnen worden door de wadi. Dit wordt gebaseerd op totaal 27.840 m² verhard oppervlak (zie tabel 6 rapportage). Berging kan alleen boven de grondwaterspiegel worden gerealiseerd.

Voor de infiltratiecapaciteit van de wadi wordt het bodemoppervlak meegerekend en de wanden worden voor 40% meegerekend. Dit omdat, met dat het waterpeil daalt, het infiltrerend oppervlak kleiner wordt. Voor het bepalen van de ledigingstijd van de wadi wordt gerekend met een K-waarde van 1,5 m/dag.

Op basis van het ontwerp van de wadi in afbeelding 6.1 is de inhoud en de wand- en bodemoppervlak bepaald van de wadi. In tabel 7 van de rapportage is weergegeven hoeveel m³ berging gerealiseerd dient te worden in 4 uur in de wadi. In tabel 8 van de rapportage is weergegeven hoeveel m³ statische berging in de twee wadi's gerealiseerd wordt. Hierbij is uitgegaan van een diepte van 0,4 m. Daarnaast is bepaald wat de infiltratiecapaciteit van de wadi's is en het totale verwerkende vermogen in 4 uur. Tot slot is berekend wat de ledigingstijd van de wadi's is na volledige vulling.

Nieuwe vijver

In het plangebied wordt een vijver aangelegd en een watergang verbreed om het water te compenseren van de bestaande vijvers die gedempt worden. De vijver aan de westzijde heeft een oppervlak van circa 3.235 m² en de verbreedde watergang aan de oostzijde van het heeft een oppervlak van circa 970 m². De vijvers samen hebben ongeveer dezelfde afmeting als de bestaande vijvers. In totaal wordt er met de bestaande vijvers (4.110 m²) en een deel van watergang noord (60 m²) 4.170 m² watergang gedempt. De nieuwe vijver die wordt aangelegd heeft een oppervlakte van circa 4.205 m².

Het waterschap stelt de eis dat wanneer een watergang/ vijver breder is dan 16 meter, van insteek talud tot insteek talud, de watergang dieper dient te zijn dan 1,10 meter. Wanneer de watergang namelijk breder is dan 16 meter kan er geen rijdend onderhoud worden gepleegd en dient onderhoud plaats te vinden door middel van een maaiboot. In dit ontwerp is de vijver aan de westzijde breder dan 16 meter en dient een maaiboot voorziening aangelegd te worden. Het streefpeil in de huidige situatie is +6,10 m NAP tot +6,40 m NAP. Dit betekent dat de bodem van de watergang minimaal op +5,00 m NAP dient te liggen. Met een GLG van circa +5,80 m NAP (§ 2.5, tabel 3 rapportage) ligt de bodem van de vijver circa 0,80 m onder de GLG. Aan de oostzijde is van insteek tot insteek talud de watergang maximaal 16 meter. Hiervoor dient aan beide zijde een obstakelvrije ruimte aanwezig te zijn (van 5 meter) ten behoeve van rijdend onderhoud.

In het huidige systeem staat er (voor zover bekend) altijd water in de bestaande vijvers. De bodem van deze vijvers ligt op circa +5,00 m NAP. In de nieuwe situatie heeft de vijver een gelijke waterbodemdiepte. Aangezien de vijver in de huidige situatie en in de nieuwe situatie eenzelfde bodemdiepte hebben en een peil regulerend kunstwerk, is het aannemelijk dat er altijd water in zal staan.

In de bestaande situatie zijn er drie hemelwaterafvoeren op de vijvers en watergangen aangesloten. Twee ø400 mm en één ø800 mm riool. In de nieuwe situatie wordt het hemelwaterriool ø800 mm aangesloten op de watergang aan de oostzijde die wordt verbreed. De twee ø400 mm hemelwater afvoeren worden/ blijven aangesloten op de westelijke watergang, deze staat in verbinding met de nieuwe vijver. Bij beide vijvers wordt een stuw geplaatst met een peil +6,10 m NAP en vertraagde afvoer tot +6,40 m NAP. Tussen +6,10 en +6,40 m NAP wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd. Wanneer de wadi aan de westzijde volledig is gevuld stort deze bovengronds over op de vijver.

Om een goed functionerende vijver aan te leggen is van belang dat deze voldoende gevoed wordt met water een dat dit water van voldoende kwaliteit is. In het plangebied wordt de vijver gevoegd door het hemelwater vanuit de overstorten van de IJzerweg, Dorpstraat en Telgen III. Het uitgangspunt is dat de overstorten voor voldoende hemelwater zorgen voor de doorstroming, echter is niet exact bekend hoeveel hemelwater hier overstort. Daarnaast ligt de bodem van de vijver circa 0,80 m onder de GLG, dit betekent dat de vijver ook door het grondwater wordt gevoed.

6.2.2.2 Vuilwaterafvoer

Voor de vuilwaterafvoer zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Aantal bedrijven : 10;
- Totale afmeting percelen ha : 3 ha;
- VWA per ha : 1200 liter per dag;
- Piekafvoer : 120 liter per uur per medewerker;
- Totaal afvoer : 36 m³ per dag/ 3,6 m³/u.

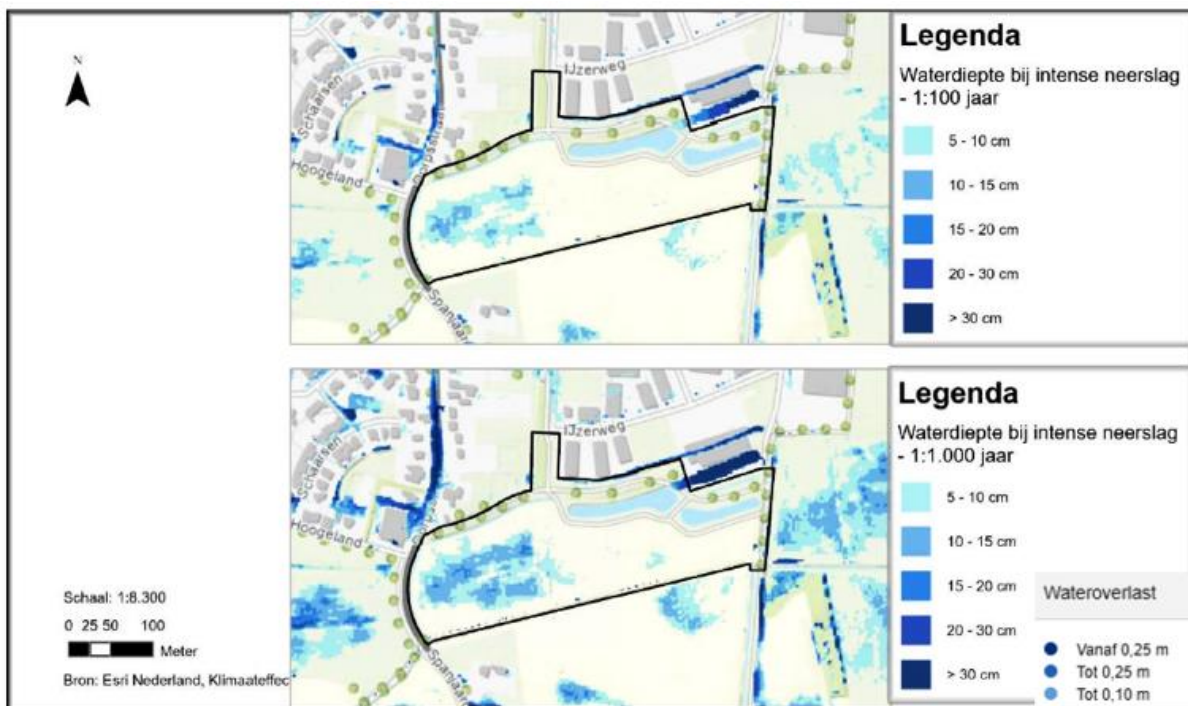
De maximaal af te voeren hoeveelheid vuilwater bedraagt $3 \text{ ha} \times 120 \text{ l/u} = 3600 \text{ l/u}$ ofwel 1 l/s . Een kunststofleiding met een diameter van $\varnothing 250 \text{ mm}$ en een verhang van 1:250 heeft een afvoercapaciteit van circa 22 l/s bij een half gevulde buis. Voor het vuilwaterriool volstaat een leidingdiameter van $\varnothing 250 \text{ mm}$ ruimschoots.

De gemeente Raalte heeft aangegeven dat het rioolsysteem in Telgen II krap is. Daardoor is een beperkte afvoercapaciteit van $3,6 \text{ m}^3/\text{u}$ toegestaan om te lozen vanuit het plangebied. Aangezien het plangebied een heel stuk lager ligt dan Telgen II kan het vuilwaterriool niet onder vrij verval naar het rioolgemaal aan de IJzerweg stromen. Voor Telgen III dient een nieuw gemaal gerealiseerd te worden.

6.2.2.3 Overstromingsrisico

Op de website www.klimaat-effectatlas.nl worden de overstromingskansen van een gebied verdeeld in drie categorieën: grote overstromingskansen, middelgrote overstromingskansen en kleine overstromingskansen. Het plangebied valt niet binnen een van deze drie categorieën. Dit betekent dat er voor het plangebied geen sprake is van een risico op overstromingen.

Wanneer wordt gekeken naar de stresstest die is uitgevoerd is te zien wat de kans is op wateroverlast in het plangebied veroorzaakt door neerslag. De stresstest is berekend aan de hand van een extreme bui van 60 mm in 1 uur . In afbeelding 6.2 is het resultaat van deze stresstest weergegeven. Hierin is te zien dat de kans op wateroverlast met name in het westen van het plangebied plaats vindt. Dit is te verklaren doordat het plangebied hier het laagste ligt.



Afbeelding 6.2 Stresstest wateroverlast (Bron: Buro Hoogstraat)

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 7)

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

Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

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

Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

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

Overige regels (Artikel 10)

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.

Bedrijventerrein (Artikel 3)

De bedrijvenkavels binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Binnen deze bestemming is, afhankelijk van de op de verbeelding aangegeven maximaal toegestane milieucategorie, bedrijvigheid van categorie 2, 3.1 of 3.2 toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd tot ‘Bedrijventerrein’ bedoeld voor kantoren als onderdeel van een bedrijf, productiegebonden detailhandel, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, verkeer en verblijf en parkeervoorzieningen. In de

bestemming zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen niet toegestaan, met uitzondering van een BEVI-inrichting in de vorm van een slachterij ter plaatse van de gronden van Hutten Beef.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde waarbij in de regels hiervoor tevens een maximale maatvoering is opgenomen. Via afwijkingsbevoegdheden van de bouw- en gebruiksregels kent het bestemmingsplan een zeker mate van flexibiliteit.

Groen (Artikel 4)

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor (infiltratie) groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet en rijwielpaden, een calamiteitenroute en waterlopen en waterpartijen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde gebouwd worden.

Verkeer (Artikel 5)

De hoofdinfrastructuur (ontsluitingswegen en -paden) binnen het plangebied is voorzien van de bestemming ‘Verkeer’. De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, pleinen, paden en voet- en rijwielpaden. Hieraan ondergeschikt zijn parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde gebouwd worden.

Water (Artikel 6)

De grote waterpartijen binnen het plangebied (bergingsvijvers) zijn voorzien van de bestemming ‘Water’. De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding en waterlopen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde gebouwd worden. Hiervan kan worden afgeweken door Burgemeester en wethouders ten behoeve van waterhuishoudkundige projecten tot een hoogte van maximaal 6 meter en een maximale oppervlakte van 25 m².

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.

In het voorliggende geval wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Raalte. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

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

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voor advies voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft aangegeven dat het plan op 23 december 2021 is besproken bij de Omgevingstafel IJsselland en op 11 februari 2021 in het Bestuurlijk Overleg programmeren bedrijventerreinen West-Overijssel. Daarbij is ingestemd met het opnemen van het plan Telgen III (3ha) op de lijst met zachte plannen voor de lokale markt.

De provincie geeft aan dat de ontwikkeling aansluit op het bestaande bedrijventerrein wat past bij de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij het maten- en flierenlandschap. Wel wordt gevraagd zorg te dragen voor een goede borging van de retentie in samenhang met de watersystemen in de nabijheid.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Voor het plan is een waterhuishoudkundig plan opgesteld door Buro Hoogstraat (zie hoofdstuk 6). Over dit plan heeft reeds overleg plaatsgevonden met het waterschap. Het waterschap heeft ingestemd met de gekozen principes inzake de waterhuishouding.

9.1.4 Omgevingsdienst IJsselland en Veiligheidsregio IJsselland

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voor advies voorgelegd aan de omgevingsdienst en veiligheidsregio IJsselland. Zij hebben de volgende aandachtspunten aangegeven:

- Voor de brandweer moet een extra ontsluiting worden gecreëerd.

Met betrekking tot het BEVI-bedrijf

- Op dit moment zijn er koelinstallaties in de markt met veel minder of geen ammoniak. Omdat het een nieuwe installatie betreft wordt geadviseerd de stand der techniek verplicht te stellen. Naar verwachting valt het bedrijf dan niet meer onder het BEVI. Als het bedrijf dit overweegt is de wetgeving BEVI niet van toepassing. Dit heeft voor het bedrijf en omgeving voordelen.
- De veiligheidsafstanden zijn afhankelijk van de uitvoering van de installatie en de hoeveelheid opgeslagen ammoniak.
- Onder de huidige wetgeving BEVI moet de installatie worden getoetst aan bijlage 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI).
- Onder de Omgevingswet moet de nieuwe ammoniakkoelinstallatie voor wat betreft het aandachtsgebied worden getoetst aan bijlage VII van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.

In voorliggend plan is een calamiteitenroute opgenomen. Het gaat om een route bestaande uit grasbetontegels. Via deze weg is het plangebied via de IJzerweg te ontvluchten in westelijke richting naar de Dorpsstraat.

Verder is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - BEVI inrichting', waar een BEVI-inrichting in de vorm van een slachterij is toegestaan.

9.2 Omgevingstraject

Voor de ontwikkeling is een participatietraject doorlopen. In het kader hiervan is er op 23 december 2021 een overleg geweest met de direct omwonenden van het plan aan de Dorpsstraat/Spanjaarsdijk waarbij het plan is toegelicht en ook de eerste reacties op het voorliggende schetsplan vanuit deze direct omwonenden is opgehaald.

Van dit overleg is een verslag gemaakt en ter beoordeling voorgelegd bij de direct omwonenden. Het verslag is akkoord bevonden. De input die vanuit de direct omwonenden is ontvangen wordt zo veel als mogelijk meegenomen in de verdere planuitwerking en nog te voeren overleggen met stichting fiets- en wandelpaden.

Informatieavond

Op dinsdag 18 januari 2022 heeft er een digitale informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden en geïnteresseerden/belangstellenden. De aankondiging van deze avond heeft plaatsgevonden in de lokale krant, via de website van het plaatselijk belang, op de projectwebsite en via een verspreide huis-aan-huis uitnodiging. De digitale informatiebijeenkomst is door circa 50 geïnteresseerden bekeken/bezocht.

Het doel van deze avond was om een toelichting te geven op het stedenbouwkundig plan aan de hand van een aantal onderwerpen en ook reacties op te halen op het voorgenomen plan. Na afloop van de presentatie is er uitgebreid tijd geweest om vragen te stellen.

Uit de binnengekomen reactie is gebleken dat het merendeel van de vragen, opmerkingen maar ook complimenten van algemene strekking zijn en niet leiden tot een dusdanige aanpassing van het stedenbouwkundig plan. De belangrijkste opmerkingen zijn hieronder samengevat:

- *Extra calamiteitenontsluiting op de Dorpsstraat/Spanjaarsdijk*

In overleg met de gemeente en veiligheidsregio is gekeken naar de mogelijkheid en de eisen en randvoorwaarden die worden gesteld aan een extra calamiteitenontsluiting voor dit plan. In de nadere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de inpassing van de calamiteitenontsluiting.

- *Oneigenlijk gebruik van huidige fiets- en wandelpaden*

De huidige fiets- en wandelpaden worden met regelmaat gebruikt als sluiproute naar bedrijventerrein De Telgen II. Bij de aanleg van de extra calamiteitenontsluiting wordt hiermee rekening gehouden door het treffen van voorzieningen.

- *Rekening houden met verkeersveiligheid bij aanplant van bomen/begroeiing*

In de nadere uitwerking van het plan wordt bij de inpassing van bomen en begroeiing rekening gehouden met de verkeersveiligheid in verband met de oversteek ter hoogte van de Spanjaarsdijk/Spekschatweg zodat een goed zicht door de bocht behouden blijft.

- *Inrichting fiets- en wandelpaden*

De nadere uitwerking van de inrichting van de fiets- en wandelpaden alsmede de positionering van bankjes, prullenbakken etc. wordt in samenspraak met de Stichting Fiets- en Wandelpaden Heeten en de direct omwonenden van de paden vormgegeven.

Voor de start van de bestemmingsplanprocedure wordt hierover nog een informatiebijeenkomst georganiseerd en wordt tevens een terugkoppeling geven over wat er met de op- en aanmerkingen is gedaan. Daarnaast wordt met de omgeving/direct omwonenden samen met de stichting fiets- en wandelpaden 1 of 2 ontwerpessie georganiseerd voor de invulling en inrichting van de fiets- en wandelpaden.

Er wordt naar gestreefd om de belangstellende periodiek (1x per kwartaal) een update per nieuwsbrief te geven en wordt de projectwebsite periodiek en naar gelang de voortgang geactualiseerd.

Verder zal met de stichting Germanen afstemming worden gezocht over het verwijderen en terugplaatsen van de borden langs fiets- en wandelpaden en wordt de stichting aangeboden mee te kijken bij het archeologisch onderzoek.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt nader ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 **Akoestisch onderzoek**

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Verkennend archeologisch bureau en veldonderzoek

Bijlage 7 **Archeologisch inventariserend veldonderzoek - proefsleuven**

Bijlage 8 **Waterhuishoudkundig plan**

Bijlage 9 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling